

**ASPEK HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN  
HAK TANGGUNGAN YANG SUDAH KADALUARSA**

**SKRIPSI**



**Oleh:  
M. ANANG  
140710073**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUKUM  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM**

**TAHUN 2018**

**ASPEK HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN  
HAK TANGGUNGAN YANG SUDAH KADALUARSA**

**SKRIPSI**

**Untuk memenuhi salah satu syarat  
guna memperoleh gelar sarjana**



**Oleh:  
M. ANANG  
140710073**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUKUM  
UNIVERSITAS PUTERA BATAM  
TAHUN 2018**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat gelar akademik (sarjana, dan/atau magister), baik di universitas putera batam maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah di publikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas mencantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan tidak kebenaran dalam pernyataan ini maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku perguruan tinggi.

Batam, 5 Februari 2018

Yang membuat pernyataan

**M. ANANG**  
NPM 140710073

**ASPEK HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN  
BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN  
HAK TANGGUNGAN YANG SUDAH KADALUARSA**

Oleh

**M. Anang**

**140710073**

**SKRIPSI**

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

**Telah di setujui oleh pembimbing pada tanggal  
Seperti tertera dibawa ini**

**Batam, 05 Februari 2018**

**Agus Riyanto, S.H., M.Kn.  
Pembimbing**

## ABSTRAK

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan yang bernilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga tersebut dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lack of funds*). unifikasi hukum dalam Hukum Jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, diantaranya mengenai keberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun pemberian SKMHT memiliki jangka waktu yang diatur dalam Pasal 15 ayat 3 Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan adanya penelitian ini maka tujuan penulisan ini untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan hak tanggungan dalam hal surat kuasa membebankan hak tanggungan dan serta untuk mengetahui akibat hukum surat kuasa membebankan hak tanggungan yang sudah habis masa berlakunya. Penelitian ini menggunakan penelitian *normative* yuridis dengan pendekatan kualitatif yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber data primer digabungkan dengan penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwasannya sifat dari Hak Tanggungan adalah ikutan (*accecoir*) dari perjanjian pokok, yang dimaksud dari perjanjian ini yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hokum hutang-piutang antara pihak Debitur dan Kreditur, sedangkan yang dimaksud ikutan (*accecoir*) yang biasa disebut barang anggungan yakni jaminan tambahan yang diserahkan pihak Debitur kepada Bank dalam rangka memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan. Untuk itu keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah bertujuan untuk meminjam utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada Debitur, keberlakuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah habis jangka waktu dengan tidak bisa dilanjutkan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Kata kunci : Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

## ABSTRACT

*Banking institutions as one of the financial institutions have a strategic value in the life of a country's economy. The institution is intended as an intermediary of parties with surplus of funds with the parties who lack and require funds (lack of funds). the unification of the law in the Law of Guarantee for the land, namely the birth of Law Number 4 of 1996 on the Rights of the Land and the objects related to the land aims to provide a basis for the enforcement of a strong Mortgage Institution, such as the enforcement of Power of Attorney Dependent (SKMHT). However, SKMHT grants have a period of time set forth in Article 15 paragraph 3 number 4 of 1996 on the Deposit Rights. With this research, the purpose of this writing is to know the mechanism of the implementation of the mortgage right in the case of power of attorney to impose the mortgage right and also to know the legal effect of power of attorney to burden the expired right, with the author conduct normative juridical research. The result of this research is that the Law of Compulsory Rights explains that the nature of the Mortgage Right is the accecoir of the principal agreement, the meaning of this agreement, namely the agreement which raises the legal relationship of debts between the Debtor and the Creditor, (accecoir), commonly referred to as a merchandise, which is an additional guarantee which is handed over by the Debtor to the Bank in order to provide credit facilities or financing. Therefore, the existence of Law Number 4 of 1996 on the Rights of Dependent is intended to borrow the debt granted by the holder of the Deposit Rights to the Borrower, the validity of Power of Attorney to Burden the Dependency which has expired the period of time with can not continue the making of Deed of Mortgage Right in accordance with the provisions of Article 15 paragraph 3 and 4 of Law Number 4 of 1996.*

*Keywords: Law No. 4/1996, Power of Attorney Charging Deposit Rights, and the Giving Deed Mortgage right.*

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah Swt yang telah melimpah segala rahmat hidayah dan anugrah-Nya, Sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan tugas akhir yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada program studi ilmu hukum Universitas Putera Batam. Penulis menyadari bahwa kripsi ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, Krtitik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati.

Proses penyusunan Skripsi ini tidak dapat penulis selesaikan dengan segala keterbatasan ini, penulis menyadari pula bahwa sripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. DR. Nur Elfi Husda S.Kom.,MSI., selaku Rektor Universitas Putera Batam yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis mengikuti kuliah di Program Studi S1 Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
2. Ibu Riski Tri Anugrah Bakti, S.H.,M.H., selaku Dekan Falkutas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
3. Bapak Padrisan Jamba S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Falkutas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam atas segala perhatian, serta dorongan kepada penulis untuk belajar banyak hal dalam upaya pengembangan wawasan dan kompetensi selama meyelesaikan studi tepat waktu;
4. Bapak Agus Riyanto S.H., M.Kn., selaku Pembimbing Skripsi pada program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang dengan sikap arif dan

bijaksana dalam membantu, mengarahkan pembimbing dalam mengkaji setiap permasalahan yang penulis angkat dalam skripsi ini;

5. Dosen dan Staff Universitas Putera Batam yang telah banyak memberikan inspirasi bagi penulis untuk menyelesaikan Skripsi pada tepat waktu;
6. Ayah Thamrin dan Ibu Cik Ipa, Orang Tua tersayang serta kakak Ayen Cheah Almumtarina, Amanah Sally, Meriyana, yang selalu memberi support dan do'a yang tiada henti-hentinya yang menjadi inspirasi sehingga mendorong serta memberikan semangat bagi penulis agar lebih tegar serta sabar dalam menyelesaikan penulisan sehingga penulisan ini dapat diselesaikan;
7. Bapak Zulkarnain,S.H.,M.Kn, selaku pimpinan tempat saya bekerja dan seluruh staff Notaris Zulkarnain,S.H.,M.Kn (Fitri, Iskandar, Taufik Hidayat, Rulin) terima kasih karena telah menyemangati penulis selama ini;
8. Teman-teman dan sahabat penulis Supiyanto (Hansen), Iwan Wijaya (Awang Kho), Nyayu Siti Khodijah, Bapak Janter Hasiholan, serta teman-teman lain yang ada dikampus yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu; Terima kasih telah memberi semangat serta telah menjadi teman-teman yang sangat baik bagi penulis;
9. Teman-teman dari Staff Notaris di Kota Batam, Bang Irvon, Retno, Kak Silvy, Kak Nany, Andre serta teman-teman lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, kerjasama dan semangatnya serta telah menjadi teman-teman yang sangat baik bagi penulis.



Akhirnya penulis berharap semoga Skripsi ini bermanfaat bagi masyarakat dan kalangan pendidikan khususnya sebagai bahan untuk menambah ilmu dan pengetahuan secara umum, khususnya dibidang Ilmu Hukum.

Batam, 05 Februari 2018

M.ANANG  
NPM: 140710073

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	15
1.3. Pembatasan Masalah .....	15
1.4. Rumusan Masalah .....	16
1.5. Tujuan Penelitian .....	16
1.6. Manfaat Penelitian .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>18</b>
2.1. Kerangka Teori.....	18
2.1.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	18
2.1.2. Hak Tanggungan .....	43
2.1.3. Kreditur .....	43
2.1.4. Debitur .....	44
2.1.5. Perlindungan Hukum .....	45
2.2. Kerangka Yuridis .....	49
2.2.1. Gambaran Umum Tentang Hak Tanggungan .....	49
2.2.2. Prosedur Pemasangan Hak Tanggungan .....	52
2.2.3. Asas-asas Hak Tanggungan .....	54
2.2.4. Objek dan Subjek Hak Tanggungan .....	55
2.2.5. Kreditur .....	58
2.2.6. Debitur .....	61
2.2.7. Perlindungan Hukum .....	61
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>63</b>
3.1. Jenis dan Sifat Penelitian .....	63

3.2. Metode Pengumpulan Data .....	63
3.2.1. Jenis Data .....	64
3.2.2. Alat pengumpulan data .....	65
3.3. Metode Analisa Data.....	66
3.4. Penelitian Terdahulu .....	66
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>69</b>
4.1. Mekanisme Pemasangan Hak Tanggungan dalam Surat Kuasa .....	69
Membebankan Hak Tanggungan Yang Habis Masa Berlaku .....	69
4.2. Akibat Hukum Yang Dihadapi Terhadap Surat Kuasa Membebankan .....	80
Hak Tanggungan yang sudah habis masa berlaku .....	80
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>85</b>
5.1. Kesimpulan .....	85
5.2. Saran.....	85
Daftar Pustaka .....	89

## **DAFTAR TABEL**

4.1. DAFTAR TABEL .....	78
-------------------------	----

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Penulis bernama lengkap Muhammad Anang disingkat dengan nama M.Anang, dilahir di Jagolano Pada Tanggal 11 November 1992 dari Ayah bernama Thamrin dan Ibu yang bernama Cik Ipa. Penulis merupakan anak ketiga dari empat bersaudara.

Penulis menyelesaikan pendidikan sekolah dasar di SD Negeri 1 (satu) Jagolano kemudian melanjutkan pendidikan di SMP Palembang dan lulus pada tahun 2008 penulis lalu melanjutkan pendidikan di SMK Bina Jaya Palembang dan lulus pada tahun 2011.

Setelah lulus dari SMA, penulis berkerja dan usaha sebagai Wiraswasta sampai saat ini. Pada tahun 2014, penulis melanjutkan jenjang yang lebih tinggi yaitu sebagai mahasiswa di program studi Ilmu Hukum Falkutas Ilmu Sosial Dan Hukum Universitas Putera Batam sampai dengan sekarang .

Sampai dengan penulisan skripsi ini penulis masih terdaftar sebagai mahasiswa di kampus Universitas Putera Batam.

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pada perkembangan zaman sekarang kebutuhan pokok terhadap individu sangat tidak dapat dipungkiri sehingga bank tidak hanya tempat menyimpan uang saja, bank juga bisa memberikan pinjaman terhadap nasabah yang memerlukan pinjaman, dalam proses peminjaman uang di bank terhadap pembelian rumah kredit dapat dilakukan jika ada akta yang dibuat oleh notaris dan pejabat pembuat akta tanah yang berada di kota tempat bank itu berada, seperti surat kuasa membebaskan hak tanggungan dan akta pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan setelah adanya kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Unsur-unsur dalam suatu perjanjian sangatlah penting dan menentukan sah tidaknya suatu perjanjian bahkan sangat mutlak keberadaannya dan apabila unsur-unsur ini tidak ada maka akan menyebabkan satu perjanjian itu batal demi hukum.

Bank sebagai lembaga keuangan yang sangat dibutuhkan keberadaannya untuk menunjang sektor ekonomi, hal ini disebabkan karena bank merupakan lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat (Hs, 2004).

Seperti diketahui bersama bank di Indonesia telah ada dua sistem perbankan yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah, sebagaimana dalam Undang-Undang

Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Peraturan mengenai perbankan Syariah di dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 belum spesifik sehingga lahirlah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Pengertian Perbankan Syariah pada Undang-Undang ini adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakannya kegiatan usahanya, sehingga tata operasionalnya berdasarkan tata cara muamalat, yaitu berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Al-qur-an dan Hadis. Salah satu tujuan pembangunan Nasional adalah terciptanya masyarakat adil makmur berdasarkan keadilan yang merata, maka peraturan perundangan merupakan salah satu tujuan pembangunan yang telah sah diberlakukan harus dijunjung tinggi oleh segenap lapisan masyarakat.

Persoalan keahlian ini memerlukan perhatian yang serius. Pemilik modal yang akan memberikan dananya untuk suatu usaha bisnis perlu kehati-hatian, hal ini karena dana yang akan digunakan oleh pelaku usaha adalah seratus persen secara lahiriah di tangan pelaku usaha. Jika pelaku usaha tidak atau kurang mempunyai keahlian dalam bidang usahanya, maka dikhawatirkan akan mengalami kerugian. Pembiayaan yang diberikan oleh pihak Bank Syariah kepada nasabah sebenarnya merupakan risiko yang akan dihadapi oleh Bank Syariah karena semakin tinggi keuntungan yang akan diharapkan oleh Bank Syariah dalam pembiayaan yang diberikannya juga akan

semakin tinggi risiko yang akan dihadapi oleh Bank Syariah tersebut, risiko tersebut terkait dengan personal dan kondisi di luar perkiraan.

Risiko personal bisa muncul berupa tidak bisanya nasabah menjaga amanah yang diberikan oleh Bank Syariah dan hal ini juga akan berdampak pada munculnya pembiayaan bermasalah, sedangkan risiko kondisi di luar perkiraan adalah seperti terjadinya bencana gempa bumi (*force Majeure*) yang dapat melumpuhkan hampir seluruh bidang kehidupan yang juga berdampak pada sektor ekonomi riil. Oleh karena itu dalam kegiatan usahanya, perbankan syariah menerapkan asas kehati-hatian dan kegiatan usaha yang sehat serta diterapkan konsep keadilan, seperti halnya ada adanya jaminan atau agunan dari nasabah yang melakukan pembiayaan pada perbankan Syariah, dalam konsep di Bank Syariah sebenarnya tidak boleh ada jaminan sedangkan pada prakteknya di Indonesia tetap ada jaminan dengan tujuan agar debitur tidak melakukan penyimpangan.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat meminta jaminan dari debitur, jaminan ini hanya dapat dicairkan bila debitur terbukti melakukan pelanggaran terhadap hal-hal yang telah disepakati bersama dalam akad. Lazimnya, jaminan yang dipergunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan,. Jaminan kebendaan merupakan jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas kebendaan tertentu dengan debitur, dapat dipertahankan siapapun selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan.



Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan jaminan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau dalam Undang-Undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya atau karena Undang-Undang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 506, dan Pasal 507 serta Pasal 508 KUHPerdota jaminan atau agunan ini timbul dikarenakan adanya kewajiban-kewajiban yang telah disepakati dalam akad perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank.

Bank berkewajiban untuk mengembalikan dana yang dipinjamnya, tetapi dalam pengembalian dana yang dipinjam itu sering kali masalah timbul, dimana yang salah satunya adalah nasabah lalai dalam mengembalikan dana tersebut, sehingga dibutuhkan jaminan guna memastikan pengembalian dana bank. Dengan adanya penjamin maka menimbulkan hak yang diutamakan bagi bank dalam pelunasan pembiayaannya, sebagaimana diatur dalam pelunasan pembiayaannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdota, yang menyatakan “Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Jaminan dapat berupa jaminan materiil/kebendaan maupun immaterial/perorangan. Jaminan yang bersifat perorangan dapat berupa penanggungan yang berbentuk jaminan pribadi maupun jaminan perusahaan, sedangkan jaminan kebendaan merupakan pengikatan

barang sebagai jaminan utang. Terhadap jaminan kebendaan dikenal beberapa macam dalam hukum perdata Indonesia, yaitu ;

1. Pada tanggal 9 April 1996, lahir Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya disingkat UUHT. Kehadiran lembaga Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti dari Hypotheek
2. Hipotik, diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan 1178 KUHPdata yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu pengikatan) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan Credietverband yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 51 UUPA Nomor 5 Tahun 1960, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut,
3. Gadai, diatur dalam KUHPdata Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160,
4. Jaminan Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Berdasarkan keempat macam lembaga jaminan kebendaan, maka lembaga jaminan Hak Tanggungan merupakan salah satu lembaga jaminan yang dianggap menguntungkan, karena benda yang menjadi objek jaminan adalah tanah yang jumlahnya bisa ditaksir sangat besar nilainya dan sebagai pemenuhan perjanjian oleh debitur, Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatakan bahwa Hak

Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Objek jaminan Hak Tanggungan hanya benda tetap yaitu tanah, bisa beserta bangunan di atasnya maupun hanya tanah saja, pengaturan penggunaan lembaga jaminan hak tanggungan dalam pembiayaan pada Bank Syariah tidak diatur dalam ketentuan syariah. Hal ini menimbulkan permasalahan, karena penerapan lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan hukum positif Indonesia sedangkan setiap kegiatan perbankan syariah harus berdasarkan ketentuan syariah, kelebihan dari Hak Tanggungan yang dapat melaksanakan eksekusi langsung dikenal dengan Parate eksekusi.

Yang dimaksud parate eksekusi ialah pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Apabila debitur cidera janji, kreditur berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pelaksanaan Parate eksekusi dianggap sederhana karena tidak melibatkan debitur, pengadilan maupun prosedur hukum acara. “pelaksanaannya hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi. Kewenangan seperti itu tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap di tangan jika dibutuhkan, itulah sebabnya

eksekusi yang demikian disebut sebagai Parate eksekusi". Dengan demikian, parate eksekusi memberikan kepastian dan kedudukan kreditur akan semakin terlindungi apabila debitur wanprestasi/cidera janji, karena debitur seolah-olah telah menyisihkan sebagian /seluruh harta kebendaannya untuk pelunasan hutangnya di kemudian hari.

Masyarakat perseorangan maupun badan usaha yang dalam proses peningkatan kebutuhan konsumtif maupun produktif sangat membutuhkan pendanaan yang sangat besar, salah satunya adalah pendanaan yang bersumber dari perbankan. Seperti diketahui bersama, Bank adalah satu sumber dana perkreditan sehingga dengan program tersebut masyarakat berharap dapat mendukung dan meningkatkan usahanya. Penyaluran dana pinjaman yang dilakukan oleh pihak Bank di tuangkan dalam bentuk perjanjian yang merupakan landasan hukum dengan tujuan memberikan perlindungan baik kepada kreditur maupun debitur (Harsono, 1996)

Awalnya lembaga jaminan atas tanah diatur dalam Burgerlijk Wetboek atau dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya dibaca BW) tepatnya diatur dalam Pasal 1162-1232 BW sedangkan Credietverband diatur dalam Staatsblad Tahun 1908 Nomor 542 yang diubah dalam Staatsblad Tahun 1937 Nomor 190. sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Untuk selanjutnya dibaca UUPA), maka segala sesuatu yang berhubungan dengan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya mengikuti aturan yang baru kecuali ketentuan mengenai hipotik yang masing menggunakan peraturan lama.

Hak tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (UUPA), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam hukum adat maupun dalam KUHperdata. Dalam pasal 51 UUPA ditentukan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. dalam pasal tersebut juga mengharuskan pemerintah untuk membuat aturan hukum tentang hak tanggungan atas tanah yang baru terealisasi dengan terbentuknya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (untuk selanjutnya dibaca UUHT) sejak diberlakukannya UUHT di Indonesia, maka lembaga jaminan *hipotik* dan *credietverban* sepanjang menyangkut masalah tanah yang sudah diatur di UUPA dan UUHT maka tidak lagi diberlakukan, karena dirasa sudah tidak relevan lagi diberlakukan di Indonesia“ (Badruzaman, 1989).

Akhir-akhir ini masalah terkait hak tanggungan berkembang sangat pesat terutama yang dilakukan oleh pihak bank-bank, baik bank konvensional maupun bank syariah. Layanan yang disediakan oleh bank syari'ah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat bervariasi seperti akan rahn, syirkah, ijarah, muzara'ah, dan musaqah. Selanjutnya dalam perjanjian utang piutang, baik dalam lembaga perbankan maupun non bank hampir setiap pinjaman yang disalurkan oleh pihak kreditor selalu meminta agunan atau jaminan dari debitor. Hal ini merupakan implikasi dari prinsip kehati-hatian, hal tersebut dapat dipahami karena jika suatu kredit dilepas tanpa agunan maka memiliki risiko yang sangat besar, jika debitor wanprestasi atau tidak mampu lagi

membayar kreditnya, pihak kreditor dapat memanfaatkan jaminan untuk menarik kembali dana yang disalurkan dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan tersebut.

Dalam hubungan perhutangan dimana ada kewajiban untuk pemenuhan prestasi dari debitor dan merupakan hak atas prestasi dari kreditor, hubungan hukum akan lancar terlaksana jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya. Namun dalam hubungan perhutangan yang sudah dapat ditagih (*openbaar*) jika debitor tidak memenuhi prestasi secara sukarela, kreditor mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya (hak *verhaal* /hak eksekusi) terhadap harta kekayaan debitor yang dipakai sebagai jaminan. Hak pemenuhan dari kreditor itu dilakukan dengan cara penjualan/mencairkan benda-benda jaminan dari kreditor di mana hasilnya adalah untuk pemenuhan hutang debitor. Pada prinsipnya pemberian Hak Tanggungan dalam pemberian kredit pada lembaga keuangan baik bank maupun non bank bertujuan untuk melindungi kreditor dalam rangka pelunasan piutangnya, Penjelasan Umum dari Undang-undang Hak Tanggungan disingkat UUHT menyebutkan bahwa terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan, salah satunya adalah hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas *publitas*). Dengan demikian setiap Obyek Hak Tanggungan harus terdafiir dan memiliki sertipikat hak atas tanah. Namun demikian terhadap tanah-

tanah yang belum bersertipikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Sebagaimana diatur dalam pasal 10 UUHT, pemberian Hak Tanggungan itu didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Hubungan hukum antara Notaris dengan Bank ini biasa disebut hubungan rekanan bank/Partner kerjasama. Adapun kriteria Notaris yang ditunjuk oleh bank sebagai partner kerjasamanya yaitu dilihat dari kinerja, reputasi, integritas, kode etik, pengalaman, jam kerja dan profesionalitas dari Notaris itu sendiri. Selain itu demi menjamin kepastian hukum antara Notaris dan Bank, ada pula perjanjian yang dibuat antara Notaris dan Bank dalam bentuk perjanjian kerjasama dimana salah satu isi

perjanjiannya menjelaskan mengenai biaya-biaya pembuatan akta-akta otentik yang dibutuhkan oleh bank.

Adapun yang menjadi obyek hak tanggungan meliputi : Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuannya wajib didaftar dan sifatnya dapat dipindah tangankan, rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun yang didirikan di atas tanah hak pakai atas tanah negara.

Dalam praktek di lapangan seperti sudah disebutkan sebelumnya, SKMHT ini cukup banyak digunakan oleh debitur untuk mendahului suatu pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang nantinya wajib dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Alasan dari dibuatnya SKMHT itu karena adanya kondisi-kondisi tertentu yang pada saat itu belum bisa atau belum memungkinkan untuk langsung dibuatnya APHT. Kondisi-kondisi tertentu tersebut, seperti : Sertipikat baru di konversi; Baru adanya proses jual beli, yang sertipikatnya dalam proses balik nama; Sertipikat sedang dalam proses roya; Karena didahului proses take over, maka sertipikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan; Karena letak tanahnya di luar kedudukan Notaris selaku PPAT.

Terkait APHT sesuai pasal 1 ayat (5) , dikatakan juga bahwa setelah perjanjian pokok diadakan, maka pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jadi, APHT itu merupakan suatu bukti otentik yang dibuat



oleh para pihak di hadapan PPAT guna memberi kepastian hukum bahwa telah terjadinya pemberian hak tanggungan.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan APHT secara umum, yaitu sebagai berikut :

- a). Setelah mengabulkan permohonan kredit oleh kreditur yang di mohon debitur, maka kreditur mengeluarkan Surat Keputusan tentang dikabulkannya permohonan kredit,
- b). Apabila kreditur telah memutuskan untuk mengabulkan permohonan kredit oleh debitur dengan agunan tanah dan/berikut bangunan, maka kreditur segera mengirim order/permohonan pembuatan akta (perjanjian kredit dan APHT)/sertipikat dan KTP serta berkas-berkas lainnya,
- c). Atas dasar order/permohonan dari bank/kreditur tersebut maka Notaris meneliti/memeriksa terlebih dahulu kelengkapan berkas/syarat-syarat yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut,
- d). Apabila berkas-berkas yang diterima Notaris-PPAT sudah lengkap dan benar maka PPAT melakukan persiapan pembuatan akta dengan melakukan pengecekan lebih dahulu asli sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan setempat dengan mengirim sertipikat asli

Setelah Kantor Pertanahan setempat yang melakukan pengecekan sertipikat dan menyatakan bahwa asli sertipikat tersebut sesuai dengan daftar/buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan, maka APHT dapat dilakukan penandatanganan oleh para pihak

yang didahului pembacaan dan penjelasan mengenai isi dan akibat hukumnya oleh PPAT yang bersangkutan.

Sejak diberlakukannya undang-undang Hak Tanggungan ini sangat berarti dalam menciptakan unifikasi hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Kenyataannya menunjukkan bahwa dalam praktik pelaksanaan penjaminan atas tanah selama ini telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya, seperti yang terjadi dalam praktik yang seolah-olah melembagakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, di antaranya mengenai kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Terkait dengan masa berlaku dari SKMHT itu sendiri, undang-undang Hak Tanggungan pun mengatur dalam Pasal 15 ayat (3) dan (4) yang pada intinya untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan dan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya tiga bulan sesudah diberikan, tetapi pada kenyataannya di lapangan ketentuan waktu yang diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan tersebut tidak cukup.

Hal tersebut diatas mengapa dikatakan tidak cukup terhadap waktu yang diberikan karena terdapat beberapa faktor yang menghambat pelaksanaan Hak Tanggungan sehingga mengakibatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

habis masa berlakunya. Terhadap hal demikian bukan saja disebabkan oleh Notaris/PPAT yang memproses Hak Tanggungan menjadi lambat sehingga mengakibatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Menjadi habis masa berlaku akan tetapi pihak Bank sebagai Kreditur juga ikut andil dalam permasalahan ini yang biasanya dikarenakan kekurangan dokumen pendukung.

Banyak faktor mengapa pihak Bank melakukan hal demikian yang biasanya dikarenakan Bank atau kreditur mengejar target bulanan sehingga dengan adanya target tersebut pihak Bank sering melakukan perjanjian Kredit tanpa melihat dokumen kelengkapan terlebih dahulu dan langsung mengkonfirmasi kepada Notaris/PPAT yang telah bekerjasama dengan Bank tersebut. Dengan asas kepercayaan Notaris/PPAT langsung membuat Akta yang diinginkan Bank yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Pada kenyataannya setelah proses penandatanganan Akta yaitu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Notaris/PPAT meminta kelengkapan dokumen yang lainnya kepada pihak Bank seperti salah satunya yaitu Buku Nikah (jika pihak pemberi kuasa terikat dalam satu tali perkawinan), Kartu Keluarga, dan tidak semua dokumen pendukung yang dimaksud terpenuhi secara keseluruhan, pihak Bank meminta waktu untuk segera melengkapi kekurangan dokumen tersebut.

Maka dari itu penulis ingin mengidentifikasi dan menganalisis lebih dalam terhadap permasalahan yang telah berlaku yaitu mengenai Aspek Hukum Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Sudah Kadaluarsa.

## 1.2 Identifikasi Masalah

Identifikasi merupakan suatu usaha yang dilakukan penulis guna mengetahui pokok permasalahan yang akan diteliti. Permasalahan yang timbul kemudian adalah mengenai bagaimana mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku. Adapun identifikasi masalah pada penelitian ini adalah:

- a. Terhadap perkembangan ini dalam praktek di lapangan seperti yang sudah disebutkan sebelumnya, SKMHT ini cukup banyak digunakan oleh debitur untuk mendahului suatu pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan yang nantinya wajib dibuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Alasan dari dibuatnya SKMHT itu karena adanya kondisi-kondisi tertentu yang pada saat itu belum bisa atau belum memungkinkan untuk langsung dibuatnya APHT.
- b. Kondisi-kondisi tertentu tersebut, seperti : Sertipikat baru di konversi; Baru adanya proses jual beli, yang sertipikatnya dalam proses balik nama; Sertipikat sedang dalam proses roya; Karena didahului proses take over, maka sertipikat belum diserahkan kepada bank yang baru dan belum dilakukan pengecekan; Karena letak tanahnya di luar kedudukan Notaris selaku PPAT.

## 1.3 Batasan Masalah

Pembatasan masalah dalam penelitian ini, yaitu Aspek Hukum Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Sudah Kadaluarsa. Batasan ini dilakukan guna mendapatkan hasil yang lebih intensif, dan karya tulis tidak menyimpang dari judul yang telah ditetapkan.

- a. Penelitian ini berfokus pada permasalahan mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku.
- b. Selain itu penelitian ini juga berfokus kepada pembahasan akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang sudah habis masa berlaku.

#### **1.4 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Bagaimana mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku ?
- b. Apa akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang sudah habis masa berlaku ?

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian pada rumusan masalah di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku;
- b. Untuk mengetahui akibat hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang sudah habis masa berlaku;

#### **1.6 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian yang dilakukan oleh penulis sebagai berikut;

- a. Secara Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai referensi atau bahan bacaan tambahan yang akan mengedepankan disiplin ilmu hukum secara teoritis baik bagi mahasiswa Fakultas Hukum maupun masyarakat luas dalam perkembangan ilmu hukum.

**b. Secara praktis**

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan jalan keluar praktisi yang akurat terhadap permasalahan yang diteliti. Disamping itu sebagai bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam penyelesaian masalah, diharapkan dapat bermanfaat dan memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi yang terlibat langsung.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Kerangka Teori**

kerangka teori adalah bagian penting dalam sebuah penelitian, yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran ataupun batasan-batasan tentang teori-teori yang akan dipakai sebagai normative (ideal/teori) dengan landasan penelitian yang akan dilakukan (Arifin, 2012). kerangka teori dalam sebuah penelitian terutama dalam penulisan skripsi peneliti tidak bisa mengembangkan masalah yang mungkin di temui di tempat penelitian jika tidak memiliki acuan landasan teori yang mendukungnya. Dalam skripsi peneliti landasan teori layaknya fondasi pada sebuah bangunan. Bangunan akan terlihat kokoh bila fondasinya kuat, begitu pula dengan penulisan skripsi, tanpa landasan teori penelitian dan metode yang digunakan tidak akan berjalan lancar. Peneliti juga tidak bisa membuat pengukuran atau tidak memiliki standar alat ukur jika tidak ada landasan teori.

##### **2.1.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

Menurut Muljadi Perjanjian diatur dalam KUHPerdara, yang berbunyi: suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, perjanjian dapat dibuat secara lisan dan secara tertulis. Dan jika dibuat secara tertulis maka bersifat sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan. Tetapi

untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang mencantumkan suatu bentuk tertentu. Sehingga jika bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu (Muljadi, Kartini & Widjaja, 2003).

#### **a. Syarat Sahnya Perjanjian**

Dalam perjanjian orang bebas untuk mengadakan perjanjian tidak terikat pada ketentuan yang tidak ada, namun untuk syarat sahnya perjanjian yang dikehendaki itu haruslah dipenuhi agar berlakunya perjanjian tanpa cela. Menurut Muljadi dalam KUHPerdara menentukan ada empat syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu; dan
- d. Suatu sebab yang halal (Muljadi, Kartini, 2005).

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat relatif, karena kedua syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat obyektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Dengan diberikannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti maka kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan berkehendak para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya "cacat" bagi perwujudan kehendak tersebut. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan



kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran dan pernyataan pihak yang menerima dinamakan adaptasi.

#### **b. Unsur-Unsur Perjanjian**

Dilihat dari syarat sahnya perjanjian seperi yang tertera dalam pasal 1320 KUHPerdara, maka penulis memisahkan dalam dua bagian inti atau pokok dan bagian yang bukan pokok. Bagian pokok disebut *essensialia* dan bagian yang tidak pokok dinamakan *naturalia* dan *aksidentalialia* dimana dijelaskan sebagai berikut:

1. *Essensialia* merupakan bagian dari perjanjian, dimana tanpa bagian tersebut perjanjian tidak memenuhi syarat atau dengan kata lain bagian tersebut harus ada;
2. *Naturalia* merupakan bagian yang oleh Undang-Undang dituturkan sebagai peraturan yang bersifat mengatur; dan
3. *Aksidentalialia* merupakan bagian yang oleh para pihak dalam membuat perjanjian ditambahkan sebagai Undang-Undang bagi para pihak, karena tidak ada aturannya dalam Undang-Undang

#### **c. Asas-Asas Perjanjian**

Mariam Darus Badruzaman mengatakan istilah "semua" menunjukkan bahwa perjanjian ini dimaksudkan secara umum baik itu perjanjian bernama maupun tidak bernama. Maksud kata "semua" itu terkandung asas kebebasan berkontrak yang pelaksanaannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa. Mariam Darus Badruzaman didalam hukum perjanjian terdapat sepuluh asas, yaitu;

- a. kebebasan berkontrak;
- b. Asas konsesualisme;
- c. Asas kepercayaan;
- d. Asas kekuatan mengikat;
- e. Asas persamaan hukum;
- f. Asas keseimbangan;
- g. Asas kepastian hukum;
- h. Asas moral;
- i. Asas kepatutan; dan
- j. Asas kebiasaan (Mariam Darus, 2004).

Dari kesepuluh asas yang ada itu dapat diambil intinya menjadi tiga asas sesuai dengan pendapat Prof. Rutter, yaitu:

- a. Asas *Konsensualisme* Asas ini yang menyatakan bahwa perjanjian itu telah dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian.
- b. Asas kekuatan mengikat Asas yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak, artinya perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.
- c. Asas kebebasan berkontrak Menurut asas ini para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaknya, tidak terikat pada bentuk tertentu. Tetapi kebebasan itu ada pembatasannya:

- 1) Perjanjian yang dibuat yang dibuat meskipun bebas tetapi tidak dilarang undang-undang;
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan; dan Tidak bertentangan.

Sehubungan dengan akibat dari perjanjian maka Pasal 1338 dan Pasal 1339 KUH Perdata sebetulnya mempunyai fungsi untuk mengontrol atau untuk memberikan penilaian mengenai perjanjian dalam pelaksanaannya (Muljadi, Kartini & Widjaja, 2003).

#### **d. Pengertian perjanjian kredit**

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*Credere*” yang berarti percaya ( *truth* atau *faith*), dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya (Suyatno, 1995).

Perjanjian Kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata. KUHPerdata hanya mengatur tentang utang yang terjadi karena peminjaman uang, Utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebut dalam perjanjian. Jika sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya yang berlaku pada saat itu (Suyatno, 1995).

Menurut beberapa pakar hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit adalah termasuk perjanjian pinjam meminjam sebagaimana yang diatur dalam KUHPerduta.

Dalam kegiatan kredit dapat disimpulkan adanya unsur-unsur:

- a) Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, ataupun jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang;
- b) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang;
- c) Risiko yang akan dihadapi, sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, dengan adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit;
- d) Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa; dan

e) Sebelum perjanjian dibuat, pemberi pinjaman harus memberikan keterangan tertentu kepada peminjam dengan cara yang ditetapkan (Marsh, 1986).

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati oleh pihak kreditur dan debitur, maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional menggunakan istilah kredit, sedangkan bank yang menjalankan usahanya berdasarkan syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dari rumusan kedua istilah tersebut, perbedaannya terletak pada bentuk kontra prestasi yang akan diberikan debitur kepada kreditur atas pemberian kredit atau pembiayaannya. Pada bank konvensional, kontra prestasinya berupa bunga, sedang bank syariah kontra prestasinya berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan kesepakatan bersama (Rachmadi, 2000).

Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya 'Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia menyatakan bahwa perjanjian kredit bank mempunyai tiga ciri yang membedakan dari perjanjian peminjaman uang yang bersifat riil. Ciri pertama adalah sifatnya konsensual, dimana hak debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan di dalam peminjaman kredit, Ciri kedua, adalah kredit yang diberikan bank kepada debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh debitur, tetapi

kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian kreditnya, jika ada penyimpangan maka menimbulkan hak bagi bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak. Berdasarkan hal ini maka debitur bukanlah pemilik mutlak dari kredit yang diperoleh berdasarkan perjanjian kredit sebagaimana bila seandainya kredit itu adalah perjanjian peminjaman uang. Sehingga perjanjian kredit bank tidak mempunyai ciri yang sama dengan perjanjian pinjam meminjam, oleh karena itu perjanjian kredit bank tidak tunduk kepada ketentuan bab ketiga belas buku ketiga KUHPerdara. Ciri ketiga, adalah bahwa kredit bank tidak selalu dengan penyerahan secara riil, tetapi dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindah bukuan.

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus, baik oleh bank maupun oleh nasabah, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Gatot Wardoyo, pemberian kredit mempunyai fungsi yaitu: (Wardoyo, 2013)

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan baral atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
  - b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur; dan
  - c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.
- Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan bagi keditur, yaitu untuk

mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi debitur, yaitu bahwa kredit memberikan bantuan untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar, di masa depan hal itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung risiko yang sangat besar, sehingga dalam setiap pemberian kredit harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian, Untuk itu sebelum memberikan kredit, Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap berbagai aspek. Aspek hukum jaminan dalam undang-undang perbankan diawali dengan ketentuan yang mewajibkan bank pemberi kredit mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah melunasi kredit yang diberikan.

Berdasarkan penjelasan pasal 8 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan. yang mesti dinilai oleh Bank sebelum memberikan kredit adalah:(Wardoyo, 2013)

- a) Penilaian watak (character);
- b) Penilaian kemampuan (capacity);
- c) Penilaian terhadap modal (capital);
- d) Penilaian terhadap agunan (collateral) dan
- e) Penilaian terhadap prospek usaha nasabah debitur (condition of economy).

Kelima penilaian tersebut akhirnya dikenal dengan sebutan the five C of credit analysis atau prinsip 5 C's?" Pada dasarnya konsep 5 C's ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (willingness to repay) dan kemampuan membayar (ability to repay) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya, selain itu bertujuan agar Bank selalu dalam keadaan sehat. Perbankan Syariah untuk memperoleh keyakinan tersebut bank melakukan penilaian watak calon Nasabah Penerima Fasilitas terutama didasarkan pada hubungan yang telah terjalin antara bank dengan calon Nasabah.

Penilaian kemampuan calon Nasabah bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat. Penilaian terhadap modal yang dimiliki calon Nasabah yang bersangkutan baik untuk masa lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang sehingga bank dapat mengetahui kemampuan permodalan calon Nasabah. Dalam melakukan penilaian terhadap agunan/jaminan bank harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas kredit cukup memadai sehingga apabila debitur wanprestasi agunan/jaminan tersebut dapat digunakan sebagai pelunasan utangnya. Yang terakhir penilaian terhadap proyek usaha calon Nasabah Penerima Fasilitas dengan keadaan pasar, sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha Nasabah. Penilaian ini harus dilakukan dengan cermat, akurat dan mendalam. Sejumlah kekeliruan dapat terjadi dalam proses transaksi kredit. Resiko yang harus dianfisisipasi bank selaku kreditur adalah resiko



ekonomis dan resiko hukum. Resiko ekonomis adalah pada saat kredit yang diberikan menjadi macet dan tidak terbayarkan oleh debitur. Sedangkan resiko hukumnya adalah dalam hal:

1. Bank mengabaikan Undang-undang, peraturan dan kebijakan yang berlaku. Bank juga harus memastikan bahwa semua kegiatan yang dilakukan tidak melanggar hukum termasuk dalam hal larangan dan pembatasan dalam pemberian kredit;
2. Perjanjian kredit Yang mengabaikan klausul-kalusul penting karena hanya menggunakan format perjanjian baku sehingga dapat dimanfaatkan secara tidak baik oleh debitur;
3. Keabsahan dari terhadap semua dokumen yang ada seperti perjanjian kredit dan jaminan kredit.

**a. Klausul-Klausul dalam perjanjian Kredit**

Dalam praktek perbankan, dalam usaha untuk mengamankan pemberian kredit, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku. Dimana isi atau klausula-klausula perjanjian kredit tersebut telah dibakukan dan dituangkan dalam bentuk fonnulir, tetapi tidak terikat dalam suatu bentuk tertentu. Bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan, namun demikian ada hal-hal yang tetap harus tctap dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus

memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.

#### **b. Jaminan Kredit**

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit yang diberikan dapat terjamin pelunasannya oleh debitur yang bersangkutan. Kredit yang tidak dilunasi debitur, baik seluruhnya maupun sebagian akan menimbulkan kerugian kepada bank selaku kreditur. Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku serta dengan penetapan jaminan. Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *Cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara Kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping penanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain itu istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan, istilah agunan adalah Jaminan tambahan diserahkan nasabah Debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan dibagi menjadi jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan khusus dibagi lebih lanjut menjadi jaminan kebendaan dan perorangan. Selanjutnya jaminan kebendaan dibagi menjadi jaminan benda bergerak dan jaminan benda tetap. Jaminan benda bergerak dibagi menjadi gadai dan fidusia, sedangkan jaminan benda tetap dibagi menjadi hak tanggungan alas

tanah, fidusia dan hak tanggungan bukan atas tanah. Jadi, jaminan merupakan satu sistem yang mencakup hak atas tanah. Pada prinsipnya menurut hukum segala harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditur.

Dengan demikian tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitur akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangannya, baik setelah diperjanjikan maupun tidak dipeljanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena undang-undang, sehingga tidak perlu ada petjanjian jaminan sebelumnya. J. Satrio mengemukakan, bahwa dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur sebagai berikut:

- a. Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
- b. Setiap bagian Kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur;
- c. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan "persoon debitur" (Raharjo, 2000).

Dalam jaminan yang bersifat umum, semua kreditur mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditur-kreditur lainnya, tidak ada kreditur yang diutamakan atau di istimewa dari kreditur-kreditur lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditur dibanding jumlah keseluruhan utang debitur. 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 berpiutang itu ada alasannya yang sah untuk didahulukan. Adapun kreditur yang diutamakan tersebut berdasarkan pasal 1133 KUHPerdara adalah mereka yang memiliki hak-hak yang dilahirkan karena piutang yang diistimewakan (*privilege*), dari gadai (*pands*) dan dari pihak lain.

Dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa kedudukan para kreditur ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya, yang dimaksud dengan *privilege* adalah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang (kreditur) sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya semata-mata berdasarkan sifatnya *privilege* jadi *privilege* dilahirkan karena undang-undang, sedangkan hak gadai dan hipotik dilahirkan karena diperjanjikan sebelumnya, sehingga kedudukan gadai dan hipotik lebih tinggi dari pada *privilege*, kecuali dalam hal-hal mana oleh undang-undang ditentukan sebaliknya. Jaminan umum ini dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditur, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kreditur atas kredit yang diberikan. Jaminan umum tersebut kreditur tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitur yang ada sekarang dan yang akan ada dikemudian hari, serta khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitur nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya. Untuk itu kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditur tersebut. Memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun

perorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditur dan debitur (Satrio, 2007).

Menurut Undang-Undang Perbankan yang berlaku saat ini sangat menekankan pentingnya suatu jaminan dalam memberikan kreditnya dalam rangka pendistribusian dana nasabah yang sudah terkumpul olehnya, serta untuk menggerakkan roda perekonomian. Yang sangat dipertimbangkan adalah jaminan khusus di luar jaminan pada umumnya dimana dinyatakan bahwa segala kebendaan milik Debitur, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari akan menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

Bahwa yang dimaksud dengan jaminan kredit adalah pihak debitur untuk mendapatkan kepercayaan dari Kreditur yang akan mengueurkan dana, dimana dana tersebut setelah ada pada Debitur akan dikembalikan lagi pada Kreditur dengan cara mengangsur atau mencicil dalam suatu waktu yang telah ditentukan. Guna untuk menjamin angsuran tersebut pihak Debitur memberikan sesuatu sebagai jaminan pada Kreditur yang apabila Debitur tidak lagi mampu membayar angsurannya, maka Kreditur dapat mengambil pelunasan dengan cara menjual jaminan tersebut (Raharjo, 2000).

Djuhaendah Hasan berpendapat. jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan debitur, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur (Hasan, 1996). Menurut Hasanudin Rahman, jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada pihak kreditur, karena pihak kreditur mempunyai

suatu kepentingan, bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan (Rahman, 1996).

Adapun fungsi jaminan utang adalah untuk: (Suyatno, 1995)

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (kreditur) unmk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah (debitur) mclakukan cidera janji, yaitu tidak membawa kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
2. Menjamin agar nasabah atau debitur berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan mcrugikan sendiri atau perusahaannya. Dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya;
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi perjanjian kredit khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan kepada bank.

Usman Rachmadi mengatakan Jaminan kredit diubah artinya dengan agunan hal ini tercermin dalam Penjelasan Pasal 8, yang menyatakan bahwa ada dua jenis agunan yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan sedang agunan tambahan adalah agunan, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan secara langsung dengan objek yang

dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan. Dalam penjelasan tersebut juga dinyatakan bahwa agunan tambahan bukan sesuatu yang pokok dalam pemberian kredit atau pembiayaan dengan prinsip syariah, sebab tanpa itu Bank Umum dapat memberikan kredit atau pembiayaan kredit berdasarkan prinsip syariah asalkan berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya. Hal-hal yang menjadi perhatian tersebut perlu, guna mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat, sehingga dengan demikian pada saat dilakukannya perjanjian tersebut, jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Sehingga dengan demikian, pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank. Maksud dan tujuan jaminan kredit adalah untuk menghindan' terjadinya wanprestasi dan untuk menghindari resiko rugi yang akan dialami oleh pihak kreditur (Rachmadi, 2000).

Jaminan yang ideal hendaknya dapat membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan, tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya dan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang penerima kredit. Salah satu hak atas tanah yang dapat dinilai dengan uang dan mempunyai nilai ekonomis serta dapat dialihkan adalah tanah. Untuk menjamin pelunasan dari debitur maka tanah

itulah yang dijadikan jaminannya. Sebagai jaminan kredit tanah mempunyai kelebihan yaitu tidak mudah musnah dan harganya terus meningkat. Hal yang perlu diperhatikan oleh bank dalam menerima tanah sebagai jaminan hutang (beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum ditandatanganinya akad kredit) antara lain:

1. Asas negatif. Seseorang yang namanya tercantum di dalam suatu sertifikat atas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka dengan suatu keputusan Pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan;
2. Asas pemisahan horisontal. Dalam hal ini seorang pemilik bangunan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas suatu bidang tanah belum tentu sarana dengan pemilik tanah tersebut;
3. *Title search*. Pengecekan mengenai legalitas hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang apakah asli, palsu atau aspal. Apakah diatas tanah tersebut terdapat benda-benda lain, tanah dalam sengketa;
4. Persetujuan suami atau istri. Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya karena adanya ketentuan dalam Undang-undang Tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama dan perbuatan hukum mengenai harta bersama harus mendapat persetujuan kedua belah pihak;
5. Persetujuan Komisaris/pemegang saham bila diperlukan. Apabila debitur adalah Perseroan Terbatas (PT) harus diperhatikan apakah untuk menggunakan tanah yang merupakan asset PT tersebut harus mendapatkan persetujuan



Komisaris atau pemegang sahamnya, karena biasanya dalam Anggaran Dasar suatu PT dinyatakan bahwa perbuatan hukum meminjam dan menjaminkan *asset* PT harus ada persetujuan Komisaris atau pemegang saham;

6. Status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan. Dalam hal pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijamin mempunyai istri atau suami berkewarganegaraan asing maka menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), tanah menjadi tanah negara apabila dalam jangka waktu 1 tahun tidak dialihkan atau tidak dilepaskan.

Masalah-masalah yang dihadapi dalam penggunaan tanah sebagai jaminan hutang antara lain adalah.

1. Status tanah yang dijadikan jaminan hutang masih dalam proses permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Induk untuk terdafiir atas nama pengembang atau dengan kata lain tanah tersebut belum ada haknya sehingga status tanahnya adalah tanah Negara;
2. Status tanah yang dijadikan jaminan hutang adalah tanah Hak Guna Bangunan atas nama pengembang tetapi pemecahan dan pendafiaran jual beli masih dalam proses;
3. Sertipikat tanah yang dijadikan jaminan hutang jangka waktunya lebih dari pendek dari jangka waktu pemberian kredit;
4. Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang diperoleh atas dasar Hak Pengelolaan instansi pemerintah atau BUMN.

Berbagai permasalahan ini yang harus diperhatikan oleh bank sebagai kreditur sebelum menerima tanah sebagai jaminan hutang dari debitur.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan demikian, hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disamping sumber sumber lainnya. Berarti perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang kongkrit atau suatu peristiwa (Subekti, 2005) sub. tidak ingin membedakan antara Hukum Perjanjian dan Hukum Kontrak. Lebih lanjut dikatakan bahwa pembagian antara hukum kontrak dan hukum perjanjian tidak dikenal dalam Burgerlijk Wetboek (BW) karena dalam Burgerlijk Wetboek (BW) hanya dikenal perikatan yang lahir dari perjanjian dan yang lahir dari undang-undang (Ahmadi, 2007).

Unsur-unsur dalam suatu perjanjian sangatlah penting dan menentukan sah tidaknya suatu perjanjian bahkan sangat mutlak keberadaannya dan apabila unsur-unsur ini tidak ada maka akan menyebabkan satu perjanjian itu batal demi hukum. Dalam perkembangan doktrin ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian yaitu : unsur esensialia, unsur naturalia, unsur aksidentalialia (Muljadi, Kartini & Widjaja, 2003).

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Bahwa perjanjian kredit bank ialah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini

merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan antara keduanya. Penyerahan uang bersifat riil, pada saat penyerahan uang dilakukan barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit adalah ketentuan yang ditetapkan sendiri oleh para pihak dan ketentuan umum dalam Buku III KUHPerdara (Mariam Darus, 2004).

Menurut Subekti mengatakan "Perkataan kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank." Pasal 8 UU No. 10 tahun 1998 perubahan atas UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan menentukan bahwa: "Dalam memberikan kredit bank wajib mempunyai keyakinan terhadap debitor". Kemudian dalam penjelasan Pasal 8 tersebut ditegaskan bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, maka pihak bank sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama terhadap: Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (modal), Collateral (agunan), Condition of economy (prospek perusahaan dari nasabah) (Subekti, 2005).

Perjanjian yang merupakan perikatan antara kreditor dengan debitor atau pihak ketiga yang isinya menjamin pelunasan utang yang timbul dari pemberian kredit. Sifat perjanjian jaminan ini lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. (Sofwan, 1980). Tanah merupakan jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga

keuangan untuk fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual (marketable), harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa pada kreditor (Effendi, 1991).

Jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditor, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitor, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan daripada kreditor kreditor lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada kreditor dan didalam perjanjian akan diterangkan mengenai hal ini. Jaminan khusus memberikan kedudukan mendahului (preferen) bagi pemegangnya. Sehingga bank selalu meminta jaminan khusus tersebut pada setiap pemberian kredit (Nasution, 2008).

Mariam Darus Badruzaman dalam buku Tan Kamelo, mengemukakan sejumlah asas hukum jaminan yang objeknya benda adalah Pertama, asas hak kebendaan (real right), Kedua, asas asesor, Ketiga, hak yang didahulukan, Keempat, objeknya adalah benda yang tidak bergerak, Kelima, asas asesi, Keenam, asas pemisahan horisontal, Ketujuh, asas terbuka, Kedelapan, asas spesifikasi/pertelaan, Kesembilan, asas mudah dieksekusi. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagai dasar pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit serta untuk mengetahui faktor faktor yang menjadi kendala dalam mendaftarkan

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai dasar pembebanan hak tanggungan dalam perjanjian kredit (Tan, 2006).

Kepercayaan berarti bahwa setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debitornya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan (Nasution, 2008). Waktu berarti bahwa antara pelepasan kredit oleh bank dan pembayaran kembali oleh debitor tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, tetapi dipisahkan dengan tenggang waktu. Risiko berarti bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung risiko didalamnya, yaitu risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang waktu kredit semakin tinggi risiko kredit tersebut. Prestasi disini berarti bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dan debitornya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditor. Sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* memperoleh akibat akibat hukum seperti halnya perjanjian *accessoir* yang lain. Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitor untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu (Munir, 2002).

### c. Hak

Hak adalah segala sesuatu yang harus di dapatkan oleh setiap orang yang telah ada sejak lahir bahkan sebelum lahir. Di dalam Kamus Bahasa Indonesia hak memiliki pengertian tentang sesuatu hal yang benar, milik, kepunyaan, kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya). Tiap manusia mempunyai hak dan kewajiban yang berbeda, tergantung pada misalnya, jabatan atau kedudukan dalam masyarakat. Sebelum membahas lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban, penulis ingin memaparkan pengertian hak dan kewajiban. Artinya adalah hak dilihat sebagai keseluruhan undang-undang, aturan-aturan dan lembaga-lembaga yang mengatur kehidupan masyarakat demi kepentingan umum . Pada akhir Abad Pertengahan ius dalam arti subjektif, bukan benda yang dimiliki seseorang, yaitu kesanggupan seseorang untuk sesuka hati menguasai sesuatu atau melakukan sesuatu hak pada saat itu merupakan hak yang subjektif merupakan pantulan dari hukum dalam arti objektif. Kemudian istilah Hak dalam bahasa Belanda disebut *Subjactief recht*, sedangkan *objectief recht* artinya Hukum.

Menurut Notonagoro Hak adalah kuasa untuk menerima atau melakukan suatu yang semestinya diterima atau dilakukan melulu oleh pihak tertentu dan tidak dapat oleh pihak lain manapun juga yang pada prinsipnya dapat dituntut secara paksa olehnya (Notonagoro, 2009). T.L. Beauchamp berpendapat bahwa memang ada hak yang bersifat legal maupun moral hak ini disebut hak-hak konvensional. Hak konvensional berbeda dengan hak moral karena hak tersebut tergantung pada

aturan yang telah disepakati bersama anggota yang lainnya. Dan hak ini berbeda dengan hak Legal karena tidak tercantum dalam sistem hukum.

Menurut Sudikno hak Secara garis besar, dibagi dalam 2 (dua) macam golongan yaitu:

- a. Hak Absolut (*absolute rechten, onpersoonlijke rechten*). Hak absolut adalah hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek hukum yang menimbulkan kewajiban pada setiap orang lain untuk menghormati hubungan hukum itu. Hak absolut memberi wewenang bagi pemegangnya untuk berbuat atau tidak berbuat, yang pada dasarnya dapat dilaksanakan terhadap siapa saja dan melibatkan setiap orang. Isi hak absolut ini ditentukan oleh kewenangan perneegang hak. Kalau ada hak absolut pada seseorang maka ada kewajiban bagi setiap orang lain untuk menghormati dan menanggungnya. Pada hak absolut pihak ketiga berkepentingan untuk mengetahui eksistensinya sehingga memerlukan publisitas. Hak absolut terdiri dari hak absolut yang bersifat kebendaan dan hak absolut yang tidak bersifat kebendaan. Hak absolut yang bersifat kebendaan meliputi hak kenikmatan (hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya) dan hak jaminan.
- b. Hak Relatif (*nisbi, relative rechten, persoonlijke rechten*). Hak relatif adalah hubungan subyek hukum dengan subyek hukum tertentu lain dengan perantaraan benda yang menimbulkan kewajiban pada subyek hukum lain tersebut. Hak relatif adalah hak yang berisi wewenang untuk menuntut hak yang hanya dimiliki seseorang terhadap orang-orang tertentu. Jadi hanya

berlaku bagi orang-orang tertentu; (kreditur dan debitur tertentu). Pada dasarnya tidak ada pihak ketiga terlibat. Hak relatif ini tidak berlaku bagi mereka yang tidak terlibat dalam perikatan tertentu, jadi hanya berlaku bagi mereka yang mengadakan Perjanjian. hak relatif ini berhadapan dengan kewajiban seseorang tertentu. Orang lain, pihak ketiga tidak mempunyai kewajiban. Antara kedua pihak terjadi hubungan hukum yang menyebabkan pihak yang satu berhak atas suatu prestasi dan yang lain wajib memenuhi prestasi (Mertokusumo, 2003).

### **2.1.2 Hak Tanggungan**

Menurut St. Remy Syahdeni menyatakan bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan (Muljadi, Kartini, 2005).

Sedangkan menurut E.Liliawati Muljono, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan saw-kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur yang lain (Hs, 2004).

### **2.1.3 Kreditur**

Istilah kreditor memiliki padanan kata dengan *creditor* di mana istilah *creditor* ini berasal dari kata *credit* (kredit) dari Bahasa Latin yaitu *credo* yang



berarti “saya percaya”, dikombinasi dengan Bahasa Sanskerta yaitu *cred* yang berarti “kepercayaan”. Kemudian juga kata *creditor* dikombinasi dengan akhiran *or* (Bahasa Inggris) yang berarti menyebutkan pada orangnya atau pihak atau lembaga yang memberikan kepercayaan. Pengertian kreditor dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penyebutan kepada pihak yang memberi utang atau orang atau lembaga yang berpiutang sedangkan debitor adalah orang atau lembaga yang menerima utang atau berutang kepada kreditor. Dalam Kamus Hukum disebut dengan istilah *crediteur* yang pada prinsipnya tetap mengandung arti kreditor yaitu pihak yang berpiutang.

Kreditor dan debitor dapat berbentuk pihak orang perorangan, lembaga atau organisasi, atau perusahaan maupun pemerintah. Bahasa kreditor di dalam *Burgelijk Wetboek* murni adalah kreditor, namun pada era sekarang ini telah menggunakan pengejaan kreditor yang terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia.

#### **2.1.4 Debitur**

Debitur adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditor yang dijanjikan debitor untuk dibayar kembali pada masa Yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitor. Jika seorang debitor gagal membayar pada tenggat waktu yang dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan Yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik debitor untuk memaksa pembayaran. (debitur akses 11 juni 2016) Menurut Undang Undang Kepailitan dan Penundaan

Kewajiban Pembayaran Utang yang dimaksud dengan debitor adalah: "debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan"

Pada debitor terdapat dua unsur, yaitu *Schuld* dan *Haftung*. *Schuld* adalah utang debitor kepada kreditor. Setiap debitor mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada kreditor. Karena itu debitor mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Sedangkan *Haftung* adalah harta kekayaan debitor yang dipertanggung jawabkan bagi pelunasan utang debitor tersebut. Debitor itu berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya diambil oleh kreditor sebanyak utang debitor, guna pelunasan utang tadi, apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut. Setiap kreditor mempunyai piutang terhadap debitor. Untuk itu kreditor mempunyai hak menagih piutang tersebut. Di dalam ilmu pengetahuan Hukum Perdata, disamping hak menagih (*vorderingerecht*), apabila debitor tidak memenuhi kewajiban membayar utangnya, maka kreditor mempunyai hak menagih kekayaan debitor sebesar piutangnya pada debitor itu (*verhaalrecht*). *Schuld* dan *haftung* saling bergantung erat satu sama lain.

#### **2.1.5 Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan konsep *rechtstaat* atau konsep *Rule of Law* karena lahirnya konsep-konsep tersebut tidak lepas dari keinginan memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, konsep *Rechtsct* muncul di abad ke-19 yang pertama kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada

saatnya hampir bersamaan muncul pula 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 Rechtsstaat menurut Julius Stahl mencakup 4 elemen, yaitu : Perlindungan hak asasi manusia, Pembagian kekuasaan, Pemerintahan berdasarkan undang-undang, Peradilan benar (Kusumaatmadja, 2003).

Pengertian perlindungan dalam ilmu hukum adalah suatu bentuk pelayanan yang wajib dilaksanakan oleh aparat penegak hukum atau aparat keamanan untuk memberikan rasa aman, baik fisik maupun mental, kepada korban dan sanksi dari ancaman, gangguan, teror, dan kekerasan dari pihak manapun yang diberikan pada tahap penyelidikan, penuntutan, dan atas pemeriksaan di sidang pengadilan, Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) diartikan sebagai hubungan antara dua atau lebih subyek hukum, hubungan mana terdiri atas ikatan antara individu dengan individu, antara individu dengan masyarakat atau antara masyarakat yang satu dengan masyarakat yang lain. Menurut Mochtar Kusumaatmadja, pengertian hukum yang memadai harus tidak hanya memandang hukum itu sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas Yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga (institusi) dan proses yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan. tiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling

berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum (Kusumaatmadja, 2003).

Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. 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 hakekatnya mentaati imperatif yang terkandung sebagai substansi maknawi didalamnya imperatif (Kusumaatmadja, 2003).

Hak-hak asasi warga harus dihormati dan ditegakkan oleh pengembang kekuasaan negara dimanapun dan kapanpun, ataupun juga ketika warga menggunakan kebebasannya untuk ikut serta atau untuk mengetahui jalannya proses pembuatan kebijakan publik. Negara hukum pada dasarnya bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintah dilandasi dua prinsip negara hukum, yaitu :

**a.** Perlindungan hukum yang *preventif*

Perlindungan hukum kepada rakyat yang di berikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan Pemerintah menjadi bentuk yang menjadi *definitive*;

**b.** Perlindungan hukum yang *represif*

Perlindungan hukum yang *represif* bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Kedua bentuk perlindungan hukum diatas bertumpu dan bersumber pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta berlandaskan pada prinsip Negara hukum. Menurut Fitzgerald , Teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak (Raharjo, 2000).

Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Menurut Satjipto Rahaljo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan Perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum (Raharjo, 2000).

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif (Wya, 1993). Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

## **2.2 Kerangka Yuridis**

Kerangka yuridis merupakan definisi yang di uraikan secara mendetail tentang beberapa variable-variabel yang terdapat dalam judul yang diangkat oleh penulis. Kerangka yuridis merupakan pedoman operasional yang akan di gunakan dalam membangun konsep dalam pelaksanaan proses penelitian. Untuk menghindari kerancuan dalam pengertian, maka perlu kiranya dirumuskan beberapa definisi.

### **2.2.1 Gambaran Umum Tentang Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 pengertian Hak Tanggungan adalah:

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang

memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. (KBBI) Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam penjelasan umum UU Nomor 4 Tahun 1996 butir 6 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Selanjutnya Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan bersifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sehingga, hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri. Menurut Purwahid Patrik, dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*),
- b. Apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditor yang lain,
- c. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji (wanprestasi). Mudah dan pasti Pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6 “ Apabila debitur cidera janji (wanprestasi), maka kreditor tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan juga telah dijelaskan bahwasanya sifat dari hak tanggungan adalah ikutan (*Accecoir*) dari perjanjian pokok. Yang dimaksud perjanjian disini yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang antara satu orang dengan orang lain. Sedangkan yang dimaksud dengan *accecoir* adalah adanya sesuatu yang mengikuti atau yang biasa disebut barang anggunan yakni jaminan tambahan yang diserahkan debitur kepada bank dalam rangka memberikan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Pasal 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas



Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah serta Pasal 1 ayat (23) Undang-undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Sebagai suatu lembaga jaminan yang kuat, hak tanggungan mempunyai Ciri-ciri pokok diantaranya: a) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya; b) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*); c) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas; dan d) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

### **2.2.2 Prosedur Pemasangan Hak Tanggungan**

Proses pelaksanaan pembebanan hak tanggungan berdasarkan Pasal 1 Pemerintahan Tentang Pendaflarana Tanah No. 24 Tahun 1997 melalui dua tahap yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuat APHT oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian pokok (perjanjian hutang-piutang)
- b. Tahap pendaftaran hak tanggungan oleh kantor pertanahan yang menandakan lahirnya hak tanggungan.

Hal tersebut juga telah dijelaskan dalam Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berbunyi:

- a. Pemberian Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang

yang bersangkutan atau petjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut,

- b. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
- c. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendafiaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 24 PP No. 24 Tahun 1997 lahirnya Peraturan Pemerintahan No 24 Tahun 1997 adalah sebagai amanah dari Pasal 19 UUPA.

Adapun bunyi Pasal 19 UUPA adalah sebagai berikut ;

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi ; a) pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah; b) pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; c) pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat; d) pendaftaran tanah di selenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat”.

Berdasarkan penjelasan pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria telah dijelaskan bahwa “dalam peraturan pemerintahan diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendafiaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-

biaya tersebut. Dalam undang-Undang tersebut juga telah dijelaskan bahwasanya pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum walaupun tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan.”

### **2.2.3 Asas-Asas Hak Tanggungan**

Asas-asas dari hak tanggungan ini meliputi:

- a. Asas Publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan". Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga
- b. Asas Spesialita, ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. "Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada

ayat (2), yang mengatur apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan caraangsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

#### **2.2.4 Objek dan Subjek Hak Tanggungan**

##### **1. Objek Hak Tanggungan**

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan di Singkat UUHT disebutkan bahwa "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan di singkat UUHT, yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Pokok Agraria disingkat UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari Undang-Undang Hak Tanggungan di singkat UUHT, dua

unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah:

- a. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam dafiar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan;
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijaminakan pelunasannya.

Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan di singkat UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan di singkat UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan Yang berlaku wajib didafiar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan, termasuk dalam hal ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan di singkat UUHT.

## **2. Subyek Hak Tanggungan**

Subyek Hak Tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pasal 8 disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarkannya hak tanggungan yang bersangkutan. Dengan demikian kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut mengenai tanah harus dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Pada saat didaftar itulah hak tanggungan yang diberikan lahir. Pada waktu hak tanggungan diberikan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT kewenangan tersebut tidak wajib harus dibuktikan dengan sertipikat.

Kalau dilakukan dengan alat-alat pembuktian lain, untuk dapat memberi keyakinan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT mengenai kewenangan pemberi hak tanggungan yang bersangkutan. Dalam penjelasan Pasal 10 menunjuk pada bukti dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, girik bukan merupakan surat tanda bukti kepemilikan. Tetapi bisa digunakan sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak sebagai tambahan petunjuk mengenai kemungkinan bahwa wajib pajak adalah pemilik tanah yang bersangkutan.

#### **2.2.5 Kreditur**

Istilah kreditor memiliki padanan kata dengan *creditor* di mana istilah *creditor* ini berasal dari kata *credit* (kredit) dari Bahasa Latin yaitu *credo* yang berarti “saya percaya”, dikombinasi dengan Bahasa Sanskerta yaitu *cred* yang berarti “kepercayaan”. Kemudian juga kata *creditor* dikombinasi dengan akhiran *or* (Bahasa Inggris) yang berarti menyebutkan pada orangnya atau pihak atau lembaga yang memberikan kepercayaan. Pengertian kreditor dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penyebutan kepada pihak yang memberi utang atau orang atau lembaga yang berpiutang sedangkan debitor adalah orang atau lembaga yang menerima utang atau berutang kepada kreditor. Dalam Kamus Hukum disebut dengan istilah *crediteur* yang pada prinsipnya tetap mengandung arti kreditor yaitu pihak yang berpiutang.

Kreditor dan debitor dapat berbentuk pihak orang perorangan, lembaga atau organisasi, atau perusahaan maupun pemerintah. Bahasa kreditor di dalam *Burgelijk Wetboek* murni adalah kreditor, namun pada era sekarang ini telah menggunakan pengejaan kreditor yang terdapat dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia. Dikarenakan menurut pasal 3 UUD 1945 Indonesia adalah Negara Hukum, maka, penulis akan memberikan pengertian daripada Kreditor menurut Hukum Nasional Indonesia, yakni Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam Pasal 1 Angka 2 yang menyatakan bahwa Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan. Tidak hanya sebatas pengertian, penulis juga akan berbagi ilmu tentang Penggolongan Kreditor. dasar hukum penggolongan kreditor ini terdapat dalam pasal 1131-1149 *Burgelijk Wetboek* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Dalam pasal 1132 *Burgelijk Wetboek* dinyatakan bahwa :” Barang-barang itu menjadi jaminan bersama bagi semua kreditor terhadapnya hasil penjualan barang-barang itu dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing kecuali bila di antara para kreditor itu ada alasan-alasan sah untuk didahulukan”. Artinya pada satu jaminan dengan berbagai kreditor, maka hasil lelang jaminan itu akan dibagi merata terhadap semua kreditor atau disebut Kreditor Konkuren, kecuali terhadap kreditor yang didahulukan atau disebut Kreditor *Preference*. Kreditor dapat digolongkan menjadi tiga yaitu: Pertama,



adalah Kreditor Separatis yaitu kreditor pemegang jaminan kebendaan berdasarkan Pasal 1134 ayat (2) KUH Perdata yaitu Gadai dan Hipotik. Saat ini jaminan-jaminan kebendaan yang diatur di Indonesia adalah:

- a. Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata);
- b. Fidusia terdapat dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia
- c. Hak Tanggungan terdapat dalam Undang-Undang No, 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- d. Hipotik Kapal dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 KUH Perdata
- e. Resi Gudang undang-undang no 9 tahun 2006 tentang resi gudang sebagaimana telah diubah dengan undang-undang No 9 tahun 2011 Kedua, adalah Kreditor *Preferen* yaitu kreditor yang mempunyai hak mendahului karena sifat piutangnya oleh undang-undang diberi kedudukan istimewa. kreditor preferen terdiri dari kreditor *preferen* khusus, sebagaimana diatur dalam pasal 1139 KUHPerdata, dan kreditor preferen Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1149 KUH Perdata. Ketiga, adalah Kreditor Konkuren yaitu kreditor yang tidak termasuk dalam Kreditor Separatis dan Kreditor *Preferen* (Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUH Perdata). Perbedaan kreditor separatis dengan kreditor konkuren adalah kreditor separatis memiliki hak untuk melakukan eksekusi objek jaminannya seolah-olah tanpa terjadinya kepailitan disebutkan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004

tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan mendapatkan pembayaran piutang terlebih dahulu daripada kreditor konkuren. Pembagian hasil penjualan harta pailit, dilakukan berdasarkan urutan prioritas di mana kreditor yang kedudukannya lebih tinggi mendapatkan pembagian lebih dahulu dari kreditor lain yang kedudukannya lebih rendah, dan antara kreditor yang memiliki tingkatan yang sama memperoleh pembayaran dengan asas prorata (*pari passu prorata parte*).

#### **2.2.6 Debitur**

Debitur adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditor yang dijanjikan debitur untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang. Pemberian pinjaman kadang memerlukan juga jaminan atau agunan dari pihak debitur. Jika seorang debitur gagal membayar pada tenggat waktu yang dijanjikan, suatu proses koleksi formal dapat dilakukan Yang kadang mengizinkan penyitaan harta milik debitur untuk memaksa pembayaran. (debitur akses 11 juni 2016) Menurut Pasal 1 angka 1 Undang Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang dimaksud dengan debitor adalah: "debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan".

#### **2.2.7 Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum selalu dikaitkan dengan konsep *rechtstaat* atau konsep *Rule of Law* karena lahirnya konsep-konsep tersebut tidak lepas dari

keinginan memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia, konsep Rechtsstaat muncul di abad ke-19 yang pertama kali dicetuskan oleh Julius Stahl. Pada saatnya hampir bersamaan muncul pula 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 Rechtsstaat menurut Julius Stahl mencakup 4 elemen, yaitu : Perlindungan hak asasi manusia, Pembagian kekuasaan, Pemerintahan berdasarkan undang-undang, Peradilan benar.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis dan Sifat Penelitian**

Penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif (Prof Muhadjir, 2002). Menyatakan bahwa metode kualitatif lebih mampu mengungkap realitas ganda, lebih mengungkap hubungan wajar antara peneliti dengan responden metode kualitatif lebih sensitif dan adaptif terhadap peran berbagai pengaruh timbal balik.

Penggunaan pendekatan kualitatif menurut Vredenberg yang dikutip oleh Alwasilah memiliki beberapa pertimbangan, antara lain : 1) penelitian kualitatif menyajikan bentuk yang menyeluruh (holistik) dalam menganalisa suatu fenomena; 2) penelitian jenis ini lebih peka menangkap informasi kualitatif deskriptif, dengan cara relatif tetap berusaha mempertahankan keutuhan (*wholeness*) dari obyek yang berarti bahwa data yang dikumpulkan, dipelajari sebagai keseluruhan yang terintegrasi (A Chaedar, 2002).

Penelitian dengan paradigma kualitatif berupaya mengembangkan ranah penelitian dengan terus menerus menerus memperluas pertanyaan penelitian, dan bahkan memunculkan pemikiran dan hipotesis baru dan isu baru bagi penelitian terkait berikutnya.

#### **3.2 Metode Pengumpulan Data**

Studi kepustakaan (*library research*) dilakukan guna mencari konsep-konsep, pendapat-pendapat atau penemuan yang berhubungan erat dengan produk

permasalahan dalam hal ini tentang jaminan Hak Tanggungan terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang habis masa berlaku

### **3.2.1 Jenis Data**

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Peraturan-peraturan yang penulis lihat dan cocok untuk membantu penulisan karya ilmiah ini yang berasal dari: 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; Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan; Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan; Peraturan Pemerintah (PP) No. 72 Tahun 1992 tentang Bank Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil; tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum berdasarkan Prinsip Syariah dan SK Direksi BI No. 32/36/Kep/Dir

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Jenis pada data sekunder terdapat tiga macam yaitu;

1. Bahan Hukum Primer, penulis lakukan dengan cara mengutip bahan-bahan hukum yang mengikat, terdiri dari norma (dasar) atau kaidah dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Penganti Undang-Undang, Hukum tidak terkodifikasi seperti hukum adat, yurisprudensi, Traktat dan bahan

hukum zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku seperti Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang diterjemahkan dari (*wetboek van strafrecht*). Atau dengan kata lain bahan hukum primer diperoleh dari buku-buku berkenaan dengan landasan teori, Undang-Undang, Peraturan-Peraturan terkait penelitian dan jenis peraturan lainnya. Jadi sumber data ini lebih memberikan penjelasan terhadap konsep teoritis dalam penelitian ini.

2. Bahan hukum sekunder, merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan Undang-Undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya. Dengan kata lain, penulis peroleh dari buku-buku literatur yang berkaitan dengan teori yang dibahas, makalah, artikel, jurnal dan karya tulis ilmiah lainnya. Sumber data ini bertujuan untuk melengkapi pembahasan landasan teoritis di samping adanya sumber hukum utama (primer).
3. Bahan Hukum Tersier, Bahan yang memberikan informasi tentang Hukum Primer dan Sekunder

### **3.2.2 Alat Pengumpulan Data**

Alat pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini termasuk dalam golongan penelitian hukum normatif dengan menganalisa dalam bentuk kepustakaan (*library research*)

### 3.3 Metode Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif bukan kuantitatif, karena dalam penulisan ini tidak menggunakan rumus statistik dan maupun berupa angka-angka sehingga data yang diperoleh hanya penjelasan mengenai masalah yang di teliti. Pemecahan masalah tersebut menggunakan metode kualitatif karena masalah yang diselidiki mengenai suatu gambaran atau melukiskan keadaan subyek/obyek penelitian meliputi pemerintah/swasta, lembaga/organisasi dan masyarakat.

### 3.4 Penelitian Terdahulu

Berdasarkan penelitian terdahulu yang akan saya lampirkan dibawah ini yang masih berkenaan dengan penelitian yang saya kaji yaitu berkenaan Hak Tanggungan, berikut penelitian terdahulu yang saya lampirkan :

1. Berdasarkan penelitian (Ayang Fristia Maulana, 2017) yang dimuat dalam Jurnal Yuridis, E-ISSN: 2598-5906 Vol.4 No.2 Desember 2017 Falkutas Hukum Universitas Airlangga dengan judul **“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Atas Tanah Negara (Studi Kasus PT X Di Kota Y)”**.

Dengan rumusan masalah Apa akibat hukum terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atas tanah negara.

Dengan melihat rumusan penelitian tersebut maka dapat diketahui perbedaan dasar antara penelitian yang akan penulis angkat berupa Bagaimana mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku.

2. Berdasarkan penelitian (Begiyama Fahmi Zaki, 2016) yang dimuat dalam Jurnal Unila, ISSN: 1978-5186 Vol.2 Issue 2 April-Juni 2016 Falkutas Hukum Universitas Lampung dengan judul **“Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online”**.

Dengan rumusan masalah bagaimana kepastian hokum pelelangan objek hak tanggungan secara online.

Dengan melihat rumusan penelitian tersebut maka dapat diketahui perbedaan dasar antara penelitian yang akan penulis angkat berupa Bagaimana mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku.

3. Berdasarkan penelitian (Hendri Budiyanto, 2015) yang dimuat dalam Jurnal *Repertorium*, ISSN: 2355-2646 Edisi 3 Januari-Juni 2015 Falkutas Hukum Universitas Sebelas Maret dengan judul **“Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Dalam Perubahan Status Menjadi Hak Milik”**.

Dengan rumusan masalah bagaimana pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan dalam proses perubahan status menjadi Hak Milik.

Dengan melihat rumusan penelitian tersebut maka dapat diketahui perbedaan dasar antara penelitian yang akan penulis angkat berupa Bagaimana mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku.



4. Berdasarkan penelitian (Muh Akbar Ariz Purnomo, 2014) yang dimuat dalam Jurnal Unnes Law Journal, ISSN: 2301-6744 Vol.1 September 2014 Falkutas Hukum Universitas Negeri Semarang dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan Yang Bukan Debitur Dalam Perjanjian Kredit”**.

Dengan rumusan masalah bagaimana prosedur pembebanan hak tanggungan dalam hal pemberi hak tanggungan bukan sebagai debitur.

Dengan melihat rumusan penelitian tersebut maka dapat diketahui perbedaan dasar antara penelitian yang akan penulis angkat berupa Bagaimana mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku.

5. Berdasarkan penelitian (Andhyka Muchtar, 2014) yang dimuat dalam Jurnal Repertorium, ISSN: 2355-2646 Vol.1 No.2 November 2014 Falkutas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta dengan judul **“Eksistensi dan Kedudukan Kreditur Hak Tanggungan Dalam Kepailitan”**.

Dengan rumusan masalah bagaimana posisi diutamakannya kedudukan kreditor pemegang hak tanggungan daripada kreditor lain.

Dengan melihat rumusan penelitian tersebut maka dapat diketahui perbedaan dasar antara penelitian yang akan penulis angkat berupa Bagaimana mekanisme pemasangan Hak Tanggungan dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sudah habis masa berlaku.