

**TESIS**

**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK  
TANGGUNGAN GUNA KEPASTIAN HUKUM  
PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH  
(Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau)**



**Oleh :**

**AGUS KRISNA**  
**NPM. 191021017**

**JURUSAN : HUKUM BISNIS**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM RIAU  
PEKANBARU  
2021**

TESIS

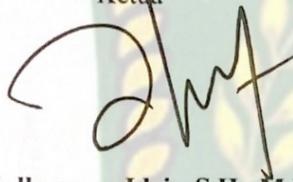
**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN GUNA  
KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH  
(Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau)**

NAMA : AGUS KRISNA  
NOMOR MAHASISWA : 191021017  
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS

Telah Dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 08 Desember 2021  
Dan Dinyatakan Lulus

**TIM PENGUJI**

Ketua



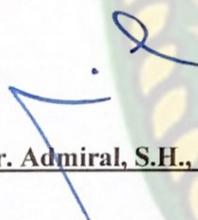
Dr. Zulherman Idris, S.H., M.H.

Sekretaris



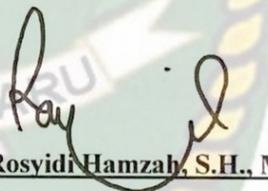
Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H.

Anggota



Dr. Admiral, S.H., M.H.

Anggota



Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.

Mengetahui:

Direktur Program Pascasarjana

Universitas Islam Riau



Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum.

**ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
UNTUK KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN KREDIT  
BERMASALAH  
(Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar)**

**NAMA : AGUS KRISNA  
NOMOR MAHASISWA : 191021017  
BIDANG KAJIAN UTAMA : HUKUM BISNIS**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Tanggal : 2 Desember 2021



**Dr. ZULHERMAN IDRIS, SH., MH.**

Pembimbing II

Tanggal : 2 Desember 2021



**Dr. SURIZKI FEBRIANTO, SH., MH.**

Mengetahui,

Ketua Program Studi



**Dr. SURIZKI FEBRIANTO, SH., MH.**

## BERITA ACARA BIMBINGAN TESIS

Telah dilaksanakan Bimbingan Tesis Terhadap :

Nama : Agus Krisna

NPM : 191021017

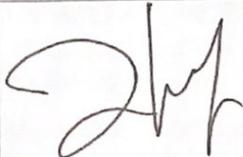
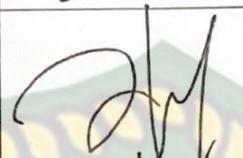
Bidang Kajian Utama : Hukum Bisnis

Pembimbing I : Dr. Zulherman Idris, SH., MH.

Pembimbing II : Dr. Surizki Febrianto, SH., MH.

Judul Tesis : Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Untuk Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar)

Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf	
		Pembimbing I	Pembimbing II
21-1-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Koreksi masalah pokok</li> <li>- Kutipan sumber</li> <li>- Tambahkan teori kepastian hukum</li> <li>- Perbaiki metode penulisan</li> </ul>	×	
23-1-2021	Acc untuk seminar proposal	×	
8-2-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Koreksi daftar isi</li> <li>- Koreksi daftar pustaka</li> </ul>	×	
24-3-2021	Selesaikan sampai Bab IV	×	
29-6-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Koreksi kata pengantar</li> <li>- Tambah pembahasan di bab III sesuai masalah pokok</li> </ul>	×	
6-7-2021	ACC lanjut ke Pembimbing I	×	

Tanggal	Berita Bimbingan	Paraf	
		Pembimbing I	Pembimbing II
15-7-2021	Perbaiki tata cara penulisan bab per bab		×
16-8-2021	Koreksi daftar pertanyaan dan kuesioner, harus sesuai untuk menjawab masalah pokok		×
21-10-2021	Sajikan data valid berdasarkan hasil wawancara dengan responden dan tuangkan di Bab III		×
15-11-2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perbaiki abstrak</li> <li>- Kesimpulan harus sesuai untuk menjawab permasalahan yang ada</li> </ul>		×
29-11-2021	ACC dan telah disetujui oleh Pembimbing I		×

Pekanbaru, Desember 2021

Direktur Program Pascasarjana  
Universitas Islam Riau



Prof. Dr. H. Yusri Munaf, S.H., M.Hum.



# PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

Jalan KH. Nasution No. 113 Gedung B Pascasarjana Universitas Islam Riau  
Marpoyan Damai, Pekanbaru, Riau

## SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIAT

Nomor: 264/A-UIR/5-PPS/2021

Program Pascasarjana Universitas Islam Riau menerangkan:

Nama : AGUS KRISNA

NPM : 191021017

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah melalui proses pemeriksaan kemiripan karya ilmiah (tesis) menggunakan aplikasi *Turnitin* pada tanggal 03 Desember 2021 dan dinyatakan memenuhi syarat batas maksimal tingkat kemiripan tidak melebihi 30 % (tiga puluh persen).

Demikian surat keterangan bebas plagiat ini dibuat sesuai dengan keadaan sebenarnya, untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Mengetahui  
Ketua Prodi. Magister Ilmu Hukum

  
Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H

Pekanbaru, 03 Desember 2021  
Staf Pemeriksa

  
Meini Giva Putri, S.Pd.

Lampiran :

- Turnitin Originality Report
- Arsip *meinigiva*

# Turnitin Originality Report

Processed on: 03-Dec-2021 15:30 WIB  
ID: 1719278401  
Word Count: 21011  
Submitted: 1

Similarity Index	Similarity by Source
29%	Internet Sources: 29% Publications: 12% Student Papers: 11%

ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN GUNA KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH By Agus Krisna

- 3% match (Internet from 07-May-2019)  
<https://adoc.tips/pelaksanaan-pendaftaran-akta-pemberian-hak-tanggung-an-yang-m.html>
- 3% match (Internet from 17-Nov-2020)  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5e67122a1211f/hak-tanggung-an-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah>
- 3% match (Internet from 01-Mar-2019)  
<https://debbyuntar.blogspot.com/2011/?m=1>
- 2% match (Internet from 05-Oct-2021)  
<https://nanopdf.com/download/tinjauan-hukum-terhadap-proses-alih-debitur-yang-pdf>
- 2% match (student papers from 13-Dec-2016)  
Submitted to Udayana University on 2016-12-13
- 2% match (Internet from 26-Aug-2019)  
[http://masroni-wardi.blogspot.com/2011/11/undang-undang-republik-indonesia-nomor\\_29.html?m=1](http://masroni-wardi.blogspot.com/2011/11/undang-undang-republik-indonesia-nomor_29.html?m=1)
- 1% match (Internet from 12-Nov-2021)  
<http://repository.ummat.ac.id/2039/4/COVER-BAB%20III.pdf>
- 1% match (Internet from 17-Feb-2021)  
<http://repository.unair.ac.id/103947/4/4.%20BAB%20I%20PENDAHULUAN.pdf>
- 1% match (Internet from 07-Feb-2019)  
<http://bielsipahutar93.blogspot.com/2015/12/hak-tanggung-an.html>
- 1% match (Internet from 11-Nov-2020)  
<https://subhakarmareseanlaw.wordpress.com/2017/02/21/jaminan-collateral-sebagai-proteksi-gagalnya-pelunasan-kredit-akibat-terjadinya-kredit-macet-pada-usaha-perkreditan-bank/>
- 1% match (Internet from 12-Nov-2020)  
<https://rezafhunias.blogspot.com/2014/12/makalah-hak-tanggung-an.html>
- 1% match (Internet from 24-Jul-2020)  
<http://repository.uir.ac.id/712/2/bab2.pdf>
- 1% match (Internet from 02-Jan-2021)  
<http://journal.ubaya.ac.id/index.php/jimus/article/download/1477/1193>
- 1% match (Internet from 14-Sep-2021)  
[http://wisuda.unissula.ac.id/app/webroot/img/library/detail81/Magister%20Kenotariatan\\_21301800172\\_fulldoc.docx](http://wisuda.unissula.ac.id/app/webroot/img/library/detail81/Magister%20Kenotariatan_21301800172_fulldoc.docx)
- 1% match (Internet from 07-Mar-2021)  
<https://jurnal.darmaagung.ac.id/index.php/jurnaluda/article/download/379/348>
- 1% match (Internet from 22-Jul-2013)  
[http://elibrary.ub.ac.id/bitstream/123456789/20442/1/Urgensi-Penandatanganan-Perjanjian-Kredit-Perbankan-Oleh-Suami-atau-Istri-Debitur-Terkait-dengan-Jaminan-Harta-Bersama-\(Kajian-Yuridis-Pasal-1320-Ayat-1-Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata-dan-Pasal-36-.pdf](http://elibrary.ub.ac.id/bitstream/123456789/20442/1/Urgensi-Penandatanganan-Perjanjian-Kredit-Perbankan-Oleh-Suami-atau-Istri-Debitur-Terkait-dengan-Jaminan-Harta-Bersama-(Kajian-Yuridis-Pasal-1320-Ayat-1-Kitab-Undang-Undang-Hukum-Perdata-dan-Pasal-36-.pdf)
- 1% match (Internet from 15-Jun-2014)  
[http://pps.unud.ac.id/thesis/pdf\\_thesis/unud-878-1911792185-t.h.e.s.i.s.%20pdf.pdf](http://pps.unud.ac.id/thesis/pdf_thesis/unud-878-1911792185-t.h.e.s.i.s.%20pdf.pdf)
- 1% match (Internet from 12-Mar-2020)  
[http://docshare.tips/nur-hayatun-nufus\\_58abd4edb6d87f7a5e8b55e6.html](http://docshare.tips/nur-hayatun-nufus_58abd4edb6d87f7a5e8b55e6.html)
- 1% match (publications)  
Jefri Guntoro, Emelia Kontesa, Herawan Sauni, "TINJAUAN YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN DALAM PELAYANAN HAK TANGGUNGAN TERINTEGRASI SECARA ELEKTRONIK", *Bengkoelen Justice : Jurnal Ilmu Hukum*, 2020
- 1% match (Internet from 28-May-2021)  
[http://blog.iain-tulungagung.ac.id/labfebi/wp-content/uploads/sites/114/2020/12/Laporan-PPL\\_Moh.-Arif-Surya-Alam\\_12403173211\\_AKS.pdf](http://blog.iain-tulungagung.ac.id/labfebi/wp-content/uploads/sites/114/2020/12/Laporan-PPL_Moh.-Arif-Surya-Alam_12403173211_AKS.pdf)
- 1% match (Internet from 09-Jun-2010)

**SURAT KEPUTUSAN DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU**  
**NOMOR : 145/KPTS/PPs-UIR/2021**  
**TENTANG PENUNJUKAN PEMBIMBING PENULISAN TESIS MAHASISWA**  
**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM**

DIREKTUR PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa penulisan tesis merupakan tugas akhir dan salah satu syarat mahasiswa dalam menyelesaikan studinya pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum PPS - UIR.
  2. Bahwa dalam upaya meningkatkan mutu penulisan dan penyelesaian tesis, perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan kepada mahasiswa tersebut.
  3. Bahwa nama - nama dosen yang ditetapkan sebagai pembimbing dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan mempunyai kewenangan akademik dalam melakukan pembimbingan yang ditetapkan dengan Surat keputusan Direktur Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.

- Mengingat :
1. Undang – Undang Nomor : 12 Tahun 2012 Tentang : Pendidikan Tinggi
  2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor : 8 Tahun 2012 Tentang Kerangka Kualifikasi Nasional Indonesia
  3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 37 Tahun 2009 Tentang Dosen
  4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 66 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan dan Penyelenggaraan Pendidikan
  5. Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Nomor : 63 Tahun 2009 Tentang Sistem Penjaminan Mutu Pendidikan.
  6. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor : 49 Tahun 2014 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi.
  7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2018
  8. Peraturan Universitas Islam Riau Nomor : 001 Tahun 2018 Tentang Ketentuan Akademik Bidang Pendidikan Universitas Islam Riau
  9. Surat Permohonan Perubahan Judul Sdr/I Agus Krisna tanggal 25 Februari 2021

**MEMUTUSKAN**

- Menetapkan :
1. Menunjuk :

No	Nama	Jabatan Fungsional	Bertugas Sebagai
1	Dr. Zulherman Idris, S.H., M.H	Lektor Kepala	Pembimbing I
2	Dr. Surizki Febrianto, S.H., M.H	Lektor	Pembimbing II

Untuk Penulisan Tesis Mahasiswa :

Nama : AGUS KRISNA  
N P M : 191021017  
Program Studi : Ilmu Hukum/Hukum Bisnis  
Judul Tesis : "ANALISIS YURIDIS PERDAFTARAN HAK TANGGUNGAN GUNA KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN KREDIT (STUDI KASUS PADA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KAMPAR RIAU)".

2. Tugas – tugas pembimbing adalah memberikan bimbingan kepada mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum dalam penulisan tesis.
3. Dalam pelaksanaan bimbingan supaya diperhatikan usul dan saran dari forum seminar proposal dan ketentuan penulisan tesis sesuai dengan Buku Pedoman Program Magister (S2) Ilmu Hukum.
4. Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Riau.
5. Dengan diterbitnya Surat Keputusan ini maka segala sesuatu yang berhubungan dengan ketentuan di atas dinyatakan tidak berlaku lagi.
6. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

**KUTIPAN** : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan diindahkan.



DIPEKANBARU, PEKANBARU  
TANGGAL : 01 Maret 2021

Agusri Munaf, S.H., M.Hum.

067011002

Tembusan disampaikan Kepada :

1. Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Ketua Program Studi Magister (S2) Ilmu Hukum PPS UIR di Pekanbaru

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

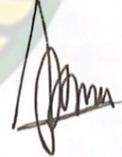
Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : AGUS KRISNA  
NPM : 191021017  
Program Studi : Hukum Bisnis  
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru / 21 Oktober 1985  
Alamat Rumah : Perum Mega Asri Sudirman Blok A No. 28  
Judul : ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN  
UNTUK KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN KREDIT  
BERMASALAH (STUDI KASUS KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN KAMPAR-RIAU)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak dibuatkan oleh orang lain serta sepengetahuan saya tesis ini belum pernah ditulis oleh orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari Tesis ini terbukti merupakan hasil karya orang lain, atau hasil mencontek Tesis/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka gelar Magister Hukum (M.H) yang telah saya peroleh bersedia untuk dibatalkan. Demikian surat pernyataan ini di buat dengan sesungguhnya tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, Desember 2021

Yang menyatakan



AGUS KRISNA

## ABSTRAK

Untuk Kepastian Hukum, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan maksimal 7 (hari) setelah APHT diberi nomor dan tanggal. Kantor Pertanahan selaku Pembina PPAT, dapat memberiksan sanksi kepada PPAT atas kelalaian tersebut. Permasalahan keterlambatan Pendaftaran Hak Tanggungan ini, akan menjadi masalah ketika terjadi Permasalahan dalam rangka menyelesaikan kredit atau pembiayaan bermasalah sebagaimana ditur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Rumusan Masalah yaitu Bagaimanakah Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Guna Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar – Riau)? Bagaimanakah bentuk penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau) ? Bagaimanakah kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau) dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut?

Dalam melakukan penelitian ini maka Peneliti menggunakan metode penelitian hukum Sosiologis (empiris) atau observasi (*observational research*) yang bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris dengan cara wawancara dan kuesioner.

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Guna Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar–Riau) telah dilaksanakan secara Elektronik. Sebelum menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik, Pendaftaran Hak tanggungan dilakukan secara konvensional dengan menyerahkan dokumen lengkap yang menjadi persyaratan untuk didaftarkannya hak tanggungan ke loket yang telah disediakan di kantor pertanahan. Bentuk penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan diantaranya Bank menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri, menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan Penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan. Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak yaitu Gugatan Hukum di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), Harga objek lelang yang ditentukan, lebih rendah dari pinjaman, Blokir dan Sita terhadap objek Hak Tanggungan, Adanya laporan polisi atas tanah tersebut, Permasalahan pengosongan obyek Hak tanggungan setelah dilaksanakan lelang. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala diantaranya : Bank dapat memberikan penjelasan yang cukup terkait dengan pemberian pinjaman dan konsekuensi hukum terhadap kelalaian dalam pembayaran kredit. Bahwa Bank dalam proses penyelesaian kredit bermasalah, harus melaksanakan prosedural, Pihak kreditur dapat mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menjatuhkan sita jaminan di atas objek jaminan.

## ABSTRACT

For legal certainty, the Deed of Granting Mortgage (APHT) must be registered at the Land Office a maximum of 7 (days) after the APHT is numbered and dated. The Land Office as the Trustee of the PPAT may impose sanctions on the PPAT for such negligence. The problem of delay in the registration of Mortgage Rights will be a problem when problems occur in the context of resolving non-performing loans or financing as regulated in Article 20 of Law Number 4 of 1996.

The formulation of the problem is how is the implementation of the registration of mortgage rights for legal certainty in the settlement of non-performing loans (Case Study at the Land Office of Kampar Regency - Riau)? What is the form of settlement of Non-performing Loans that have been charged with Mortgage (Case Study at the Land Office of Kampar-Riau Regency)? What are the obstacles faced in resolving Non-performing Loans that have been charged with Mortgage Rights (Case Study at the Kampar-Riau Regency Land Office) and efforts to overcome these obstacles?

In conducting this research, the researcher uses the Sociological legal research method (empirical) or observational (observational research) which is descriptive analytical with an empirical juridical approach by means of interviews and questionnaires.

The implementation of the registration of mortgage rights for legal certainty for the settlement of non-performing loans (Case Study at the Kampar-Riau Regency Land Office) has been carried out electronically. Before using the Electronic Mortgage system, Mortgage Registration is done conventionally by submitting complete documents that are a requirement for registration of mortgage rights to the counter provided at the land office. Forms of settlement of Non-performing Loans that have been charged with Mortgage include the Bank selling the object of mortgage with its own power, selling the object of the mortgage through a public auction or sale of selling the object of the mortgage through underhand sales. Constraints faced in the settlement of Non-performing Loans that have been charged with Rights are Lawsuits in the District Court and State Administrative Court (PTUN), The price of the specified auction object is lower than the loan, Blocking and confiscation of Mortgage objects, The existence of a police report on land The problem is the problem of emptying the mortgage object after the auction is carried out. Efforts that can be made to overcome obstacles include : Banks can provide adequate explanations related to lending and the legal consequences of negligence in credit payments. Whereas the Bank in the process of resolving non-performing loans, must carry out procedural procedures, the creditor may submit an application to the court to impose a confiscation of collateral on the object of the guarantee.

## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	
LEMBAR PERNYATAAN	
ABSTRAK .....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
D. Kerangka Teoritis .....	11
E. Konsep Operasional.....	21
F. Metode Penelitian.....	23
<b>BAB II GAMBARAN UMUM</b>	
A. Perjanjian Kredit.....	26
B. Hak Tanggungan .....	35
C. Hubungan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan .....	52
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Bentuk Penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar – Riau) .....	64
B. Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau) dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut ....	95

**BAB IV Penutup**

A. Kesimpulan.....108

B. Saran.....109

DAFTAR PUSTAKA .....110

LAMPIRAN



Dokumen ini adalah Arsip Miik :  
Perpustakaan Universitas Islam Riau

## DAFTAR TABEL

	Hal.
Tabel I.1 Data Primer Penelitian .....	24
Tabel III.1 Sarana Informasi Menegnai Layanan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar .....	71
Tabel III.2 Pelaksanaan dan Tahapan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar .....	75
Tabel III.3 Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik memberikan manfaat efektif dan efisien .....	76
Tabel III.4 Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar.....	81
Tabel III.5 Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Tahun 2020.....	84
Tabel III.6 Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Tahun 2021 triwulan pertama.....	86
Tabel III.7 Pemahaman dan Proses Tahapan Penyelesaian Kredit Bermasalah ...	97

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan Karunianya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: **ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN GUNA KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar – Riau).**

Tesis ditulis dalam rangka memenuhi sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister (S.2) di Universitas Islam Riau.

Penulis menyadari bahwa tesis dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis berterima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dalam menyelesaikan Tesis ini.

Selanjutnya ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi SH., MCL., sebagai Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk memperoleh pendidikan Magister di Kampus,
2. Bapak Prof. Dr. Yusri Munaf, SH., M.Hum., sebagai Direktur Pascasarjana Universitas Islam Riau, yang telah memberikan izin dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Surizki Febrianto, SH., MH., sebagai Ketua Program Studi PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM UIR dan pembimbing II yang telah mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan tesis ini.
4. Bapak Dr. Zulherman Idris, S.H., M.H., selaku pembimbing I yang telah mengarahkan dan membimbing penulis selama penyusunan tesis ini.
5. Seluruh dosen dan staf administrasi serta petugas perpustakaan pada program Pascasarjana UIR, yang secara langsung atau tidak langsung telah memberi bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis.

6. Pimpinan dan rekan-rekan di Bappedalitbang Provinsi Riau yang telah memberikan dukungan dan motivasi dalam proses menyelesaikan tesis.
7. Seluruh rekan-rekan Program Magister (S2) Ilmu Hukum UIR yang telah memberikan sumbangan pemikiran dan motivasi sehingga penulisan tesis dapat diselesaikan.
8. Serta semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Kami dengan penuh kesadaran, menyadari bahwa karya tulis ini masih sangat jauh dari kata sempurna. Maka dari itu kritik dan saran sebagai masukan bagi kami kedepan dalam pembuatan karya ilmiah sangatlah berarti. Akhir kata penulis mengucapkan mohon maaf bila ada kata-kata dalam penyampaian yang kurang berkenan. Sekian dan terima kasih.

Pekanbaru,            Desember 2021  
Penulis,

AGUS KRISNA

Alhamdulillah rabbil'alamini atas segala nikmat iman, Islam, kesempatan, serta kekuatan yang telah diberikan Allah Subhanahuwata'ala sehingga Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat beriring salam untuk tuntunan dan suri tauladan Rasulullah Shallallahu'alaihiwasallam beserta keluarga dan sahabat beliau yang senantiasa menjunjung tinggi nilai-nilai Islam yang sampai saat ini dapat dinikmati oleh seluruh manusia di penjuru dunia.

Ucapan terima kasih yang tiada tara untuk kedua orang tua penulis. Teristimewa untuk ibunda (Ida Ayu Ngurah Ratnayani SH., MH.), yang selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, perhatian, dan kasih sayang serta doa yang tentu takkan bisa penulis balas. Tidak lupa untuk Istri dan anak-anak penulis, Mega, Darrell dan Deia, terima kasih atas segala perhatian, kasih sayang, dan motivasi serta doanya. Terima kasih banyak telah menjadi bagian dari motivator yang luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini. Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat untuk kita semua.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Seiring dengan meningkatnya kebutuhan dana baik untuk investasi maupun untuk konsumsi, keberadaan lembaga keuangan sangat dibutuhkan dalam masyarakat. Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 792 Tahun 1990 tentang Lembaga Keuangan menyebutkan “Lembaga Keuangan adalah semua badan yang kegiatannya bidang keuangan, melakukan penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat terutama guna membiayai investasi perusahaan”. Oleh karena itu keberadaan lembaga keuangan dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang kekurangan dan membutuhkan dana (*lack of funds*). Lembaga Keuangan merupakan bagian dari sistem keuangan dalam perekonomian modern yang melayani masyarakat pemakai jasa keuangan.<sup>1</sup>

Bentuk Lembaga Keuangan ada dua jenis yaitu Lembaga Keuangan Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank (LKBB). Lembaga Keuangan dapat memberikan fasilitas kredit dan/atau pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana disaat masyarakat kekurangan modal untuk usaha, di sisi lain untuk menjalin mitra usaha antara pihak Bank dengan nasabah atau masyarakat.

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*”<sup>2</sup> yang berarti kepercayaan. Oleh karena itu maka dasar dari pemberian kredit sebenarnya adalah

---

<sup>1</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hlm.28

<sup>2</sup> Miriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 19

kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa debitur pada masa yang akan datang mempunyai kesanggupan untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UU Perbankan) pasal 1 butir (11) Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dalam praktiknya, tidak semua permohonan kredit atau pembiayaan akan disetujui oleh Lembaga Keuangan karena penyaluran dana tersebut harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan dalam Dunia Perbankan dan Standar Operasional dan Prosedur yang berlaku di dalam Lembaga Keuangan. Lembaga Keuangan selaku pemberi kredit harus memerhatikan beberapa faktor untuk melakukan manajemen risiko agar terhindar dari pembiayaan macet.

Walaupun lembaga keuangan memiliki alasan yang berbeda-beda dalam menyetujui atau menolak permohonan pembiayaan, sejatinya lembaga keuangan memiliki Standar Operasional dan Prosedur yang umumnya menjadi acuan. Permohonan pembiayaan berupa aplikasi pengajuan yang masuk terlebih dahulu dianalisis oleh Analis pembiayaan dengan berpedoman pada banyak ketentuan. Di analisa kredit nantinya keputusan disetujui atau ditolaknya permohonan kredit ditentukan. Syarat administrasi pengajuan kredit harus dipenuhi untuk melakukan pengajuan. Setelah berkas lengkap, baru pihak bank melanjutkan proses pengajuan

kredit ke tahap selanjutnya, yaitu menganalisis kredit. Setiap bank bisa saja menetapkan persyaratan berbeda-beda bagi aplikasi kredit<sup>3</sup>.

Bank dalam memberikan pinjaman atau menyalurkan kredit menggunakan prinsip kehati-hatian demi menjaga kualitas. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*Prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.<sup>4</sup> Secara umum, dikenal kriteria 5C yang menjadi basis penilaian kriteria yang harus dipenuhi oleh calon debitur. 5C ini terdiri atas *character* (karakter calon debitur), *capacity* (kemampuan calon debitur untuk mengembalikan), *capital* (kondisi finansial calon debitur), *collateral* (barang jaminan), dan *condition of economy* (kondisi ekonomi).

Syarat yang tertuang dalam Prinsip 5C ini merupakan satu kesatuan yang tak bisa dipisahkan dalam proses pembiayaan. Salah satu Prinsip 5C adalah *collateral* (barang jaminan) atau biasa disebut agunan. Agunan adalah aset atau barang berharga yang dititipkan oleh peminjam dana (debitur) ke pemberi pinjaman (kreditur) sebagai jaminan. Agunan ini dapat berpindah hak kepemilikannya kepada pemberi pinjaman apabila peminjam gagal memenuhi kewajibannya dalam membayar pinjamannya sesuai perjanjian (penyitaan). Pinjaman dengan agunan

---

<sup>3</sup> Dikutip dari <https://www.cermati.com/artikel/inilah-syarat-agar-pengajuan-kredit-disetujui-bank>

<sup>4</sup> Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 18.

biasanya memiliki bunga yang lebih rendah daripada pinjaman tanpa agunan karena kreditur memiliki risiko kerugian yang lebih rendah.

Mengenai pentingnya suatu jaminan oleh kreditur (bank) atas suatu pemberian kredit tidak lain adalah karena jaminan merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit.<sup>5</sup> Tidak semua aset bisa menjadi agunan, aset haruslah memiliki beberapa kriteria. Kriteria-kriteria tersebut di antaranya adalah berharga dan memiliki nilai ekonomis. Aset harus dapat dinilai dengan uang dan dapat ditukar dengan uang. Dapat diperjualbelikan, kepemilikan barang dapat dipindahtangankan ke pihak lain. Memiliki nilai yuridis, yaitu dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku<sup>6</sup>. Sehingga dari hasil likuidasi aset tersebut bank memiliki hak didahulukan. Salah satu bentuk agunan yang sering diberikan adalah tanah dan/atau bangunan.

Bukti kepemilikan tanah dan/atau bangunan yang dijadikan agunan dapat berupa sertifikat hak atas tanah maupun surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat. Namun dalam praktiknya pemberian kredit atau pembiayaan dengan agunan berupa sertifikat tanah lebih tinggi dinilai oleh pihak bank dibandingkan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat.

Sebagai tindak lanjut prinsip 5C, sertifikat hak atas tanah yang menjadi agunan, harus dibebankan dengan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas tanah

---

<sup>5</sup> H. Budi Untung. *Kredit Perbankan di Indonesia*, (Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2000), hlm. 57.

<sup>6</sup> Dikutip dari <https://kamus.tokopedia.com/a/agunan/>

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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>7</sup> Objek Hak Tanggungan adalah: Hak - hak atas tanah yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP) dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi.<sup>8</sup> Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisi utang yang belum dilunasi. Asas ini diambil dari dari asas yang berlaku bagi Hipotik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1163 KUHPerdara. Berdasarkan sifatnya tidak bisa dibagi-bagi, royalti parsial terhadap Hak Tanggungan tidak mungkin dilakukan. Namun demikian apabila para pihak menghendaki, maka sifat tidak dapat dibagi-baginya Hak Tanggungan dapat kesampingkan dengan mempertegas dalam klausul perjanjian didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

---

<sup>7</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>8</sup> Pasal 2 ayat (1) Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Untuk mendaftarkan Hak Tanggungan, pemberian pembiayaan harus diikat dengan Perjanjian Pembiayaan selaku Perjanjian Pokok dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. APHT yang dibuat oleh notaris harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan mana lokasi tanah berada.

Pada dasarnya, perjanjian utang piutang tidak wajib diikuti dengan adanya perjanjian jaminan. Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUH Perdata”), agar terjadi perjanjian yang sah, hanya perlu dipenuhi empat syarat:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu pokok persoalan tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal/tidak terlarang

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan

kreditur lebih terjamin.<sup>9</sup> sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

- a. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
- b. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
- c. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.
- d. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.<sup>10</sup>

Sifat *accessoir* hak tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”) yang berbunyi: *Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut*

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi selalu berharap agar debitor dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitor tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam

---

<sup>9</sup> Frieda Husni Hasbullah. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*. (Jakarta: Ind-Hill Co., 2005). Hlm. 6.

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 7

Perjanjian Kredit antara pihak debitor dan perusahaan perbankan . Hal-hal yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah misalnya karena debitor tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitor atau memang debitor sengaja tidak mau membayar karena karakter debitor tidak baik. <sup>11</sup>

Dalam hal tersebut diatas, untuk penyelesaian kredit bermasalah bagi debitor yang tidak memiliki itikad baik akan ditempuh melalui lembaga hukum dengan tujuan untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan dalam rangka pelunasan hutang debitor pada perusahaan perbankan

Didalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, apabila debitor cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan secara umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa apabila debitor cidera janji, maka:

1. Pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
2. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, maka Pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum.
3. Penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan.

---

<sup>11</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*, (Bandung : Alfabeta, 2003), Hlm. 265.

Untuk Kepastian Hukum, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan maksimal 7 (hari) setelah APHT diberi nomor dan tanggal. Meski aturan menetapkan demikian, pelaksanaan tujuh hari tersebut, masih banyak dilanggar oleh PPAT. Kantor Pertanahan selaku Pembina PPAT, dapat memberiksan sanksi kepada PPAT atas kelalalaian tersebut. Permasalahan keterlambatan Pendaftaran Hak Tanggungan ini, akan menjadi masalah ketika terjadi Permasalahan dalam rangka menyelesaikan kredit atau pembiayaan bermasalah sebagaimana ditur dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Permasalahan umum yang terjadi dalam penyelesaian kredit bermasalah terkait dengan Objek Hak tanggungan adalah, debitur tidak bersedia objek Hak Tanggungan menjadi jaminan pelunasan hutang. Bahkan beberapa kasus yang terjadi, debitur melakukan gugatan hukum terhadap bank, PPAT, Kantor Pertanahan, bahkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Objek Gugatan tersebut bisa terkait dengan Perjanjian Kredit, hingga pelaksanaan lelang yang tidak sesuai prosedural. Bahkan terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan yang harus didaftarkan dalam waktu 7 (tujuh) hari Ke Kantor Pertanahan dapat menjadi celah hukum.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis tertarik untuk melaksanakan penelitian tentang Hak Tanggungan elektronik tersebut yang akan penulis uraikan dalam Tesis yang diberi judul **“ANALISIS YURIDIS PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN GUNA KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN KREDIT**

## **BERMASALAH (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar – Riau)”.**

### **B. Rumusan Masalah**

- a. Bagaimanakah Bentuk Penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar – Riau)?
- b. Bagaimanakah kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau) dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut?

### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk menjelaskan bentuk penyelesaian kredit bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar – Riau).
  - b. Untuk menjelaskan kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar) dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menambah wawasan atau ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

- b. Untuk memperkaya khasanah ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan penelitian dan menjadi referensi bagi peneliti berikutnya.
- c. Untuk menjadi bahan masukan bagi instansi terkait dalam mengambil kebijakan.

#### **D. Kerangka Teoritis**

##### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dalam pergaulan manusia. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yaitu harus menjamin keadilan serta tetap berguna. Dalam kedua tugas tersebut tersimpul pula tugas ketiga yaitu hukum bertugas polisionil (*politioenele taak van het recht*). Hukum menjaga agar dalam masyarakat tidak terjadi main hakim sendiri (*eigenrichting*). Pidana adalah untuk memuaskan tuntutan keadilan, sedangkan pengaruh-pengaruh yang menguntungkan adalah bukanlah tujuan utama.<sup>12</sup>

Dalam pelaksanaan penegakan hukum, keadilan harus diperhatikan, namun hukum itu tidak identik dengan keadilan, hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Setiap orang yang mencuri harus dihukum tanpa membeda-bedakan siapa yang mencuri. Sebaliknya keadilan bersifat subjektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.<sup>13</sup>

Menurut Lawrence M. Friedman mengenai sistem hukum pada inti sistem hukum itulah beradanya aturan yang benar-benar berjalan. Karena

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta : Liberty, 1991), hlm. 32.

<sup>13</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 2.

salah satu fungsi sistem hukum berkaitan dengan perilaku mengontrol, yaitu memerintahkan orang apa yang harus dan jangan dilakukan, dan sistem hukum itu menjunjung perintah-perintahnya dengan paksa.<sup>14</sup>

Lawrence Meir Friedman mengemukakan tentang Tiga Unsur Sistem Hukum (*Three Elemen of Legal System*). Ketiga unsur sistem hukum yang mempengaruhi bekerjanya hukum tersebut, yaitu:

1. Struktur hukum (*Legal Structure*)

Struktur adalah kerangka atau rangkanya, bagian yang tetap bertahan, bagian yang memberi semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan. Jelasnya, struktur bagaikan foto diam yang menghentikan gerak (*a kind of still photograph, which freezes the action*).

2. Subtansi hukum (*Legal Substance*)

Berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada di dalam sistem hukum itu, mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Subtansi juga mencakup *living law* (hukum yang hidup), dan bukan hanya aturan yang ada dalam kitab undang-undang atau *law in the books*.

3. Kultur Hukum (*Legal Culture*).

Kultur hukum adalah suasana pemikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan.

Tanpa kultur hukum, maka system hukum itu sendiri tidak berdaya, seperti

---

<sup>14</sup> Lawrence M. Friedman, *Hukum Amerika, Sebuah Pengantar*, Terjemahan Wishnu Basuki, Second Edition, (Jakarta :Tatanusa, 2001), Hlm 190.

ikan mati yang terkapar di keranjang, dan bukan seperti ikan hidup yang berenang di laut.

Sistem hukum mempunyai struktur, kerangka atau rangkanya, bagian yang tetap bertahan, bagian yang memberi semacam bentuk dan batasan terhadap keseluruhan. Sedangkan maksud dari substansi adalah aturan, norma dan pola perilaku nyata manusia yang berada dalam sistem itu. Penekanannya terletak pada hukum yang hidup, bukan hanya pada aturan dalam kitab hukum (*law books*). Selanjutnya, hal ini membawa kita kepada komponen ketiga yaitu budaya hukum, yaitu sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum; kepercayaan, nilai, pemikiran dan harapannya. Dengan kata lain, budaya hukum adalah suasana pikiran sosial dan kekuatan sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari atau disalahgunakan. Tanpa budaya hukum sistem hukum itu sendiri tidak akan berdaya.<sup>15</sup>

Menurut Soerjono Sukanto, efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing atau merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.<sup>16</sup> Efektif atau tidaknya hukum tertulis atau ketentuan perundang-undangan ditentukan oleh lima faktor. Kelima faktor ini secara integrative dan tersistem akan menentukan apakah sebuah aturan itu dapat efektif berlaku di masyarakat atau tidak. Faktor-faktor tersebut

---

<sup>15</sup>*Ibid*, hlm. 11

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *Efektivitas Hukum Dan Penerapan Sanksi*, (Bandung : Ramadja Karya, 1988), Hlm 80.

merupakan satu kesatuan yang harus selalu sejalan di dalam pelaksanaannya. Lima faktor yang menjadi elemen kinerjanya hukum, yaitu faktor hukumnya sendiri, faktor penegak hukum, faktor sarana atau fasilitas, faktor masyarakat dan yang terakhir adalah faktor kebudayaan.<sup>17</sup>

Keberhasilan penegakan hukum pada dasarnya dipengaruhi oleh beberapa faktor, dimana faktor-faktor ini mempunyai hubungan yang erat dan saling mempengaruhi antara satu dengan lainnya. Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum (*law enforcement*) menghendaki empat syarat, yaitu<sup>18</sup> :

1. Adanya aturan;
2. Adanya lembaga yang akan menjalankan peraturan itu;
3. Adanya fasilitas untuk mendukung pelaksanaan peraturan itu;
4. Adanya kesadaran hukum dari masyarakat yang terkena peraturan itu.

Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo pengamatan berlakunya hukum secara lengkap ternyata melibatkan berbagai unsur sebagai berikut:<sup>19</sup> Peraturan sendiri, Warga negara sebagai sasaran pengaturan, Aktivitas birokrasi pelaksana, Kerangka sosial-politik-ekonomi-budaya yang ada yang turut menentukan bagaimana setiap unsur dalam hukum tersebut di atas menjalankan apa yang menjadi bagiannya.

---

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007), Hlm. 8.

<sup>18</sup> Soerjono Soekanto, *Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum*, (Jakarta : Bina Aksara, 1987), hlm. 9.

<sup>19</sup> Satjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Di Indonesia*, (Bandung, : Alumni, 1987), hlm. 23.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.<sup>20</sup> Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukannya.

Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi. Pertama, mengenai soal dapat dibentuknya (*bepaalbaarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui hukum dalam hal yang khusus sebelum memulai perkara. Kedua, kepastian hukum berarti keamanan hukum. Artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>21</sup> Dalam paradigma positivisme definisi

---

<sup>20</sup> Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2009), Hlm.385.

<sup>21</sup> L.J Van Aveldoorn dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006, Hal. 82-83

hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat, kepastian hukum selalu dijunjung tinggi apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut karena dalam paradigmanya hukum positif adalah satu- satunya hukum.

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang mendefinisi kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara sipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
- e. Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan<sup>22</sup>

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin “Kepastian Hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum

---

<sup>22</sup> Jan Michiel Otto, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006, Hal. 85

akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana *social disorganization* atau kekacauan sosial<sup>23</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan Negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dengan kewenangan-kewenangan yang luar biasa dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legislatif yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral baik dan teruji sehingga tidak mudah terjatuh<sup>24</sup>.

Gustav Radbruch mengatakan 4 hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:

1. Bahwa hukum positif, artinya adalah Perundang-undangan.
2. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Bahwa fakta harus dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.
4. Bahwa hukum positif dan tidak boleh diubah.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, Hal. 76

<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo, *Hukum dalam Jagat Ketertiban*, UKI Press, Jakarta, 2006, Hal. 135

<sup>25</sup> Gustav Radbruch Terjemahan Shidarta, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2012, Hal. 56

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan dan yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan tersebut dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan<sup>26</sup>.

Penggunaan upaya hukum, termasuk hukum pidana, merupakan salah satu upaya yang bisa digunakan dalam mengatasi masalah sosial terutama dalam penegakan hukum. Namun, disamping itu harus dilandasi dengan tujuan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Akan tetapi, kebijakan hukum inipun termasuk dalam bidang kebijakan sosial, yaitu segala usaha yang rasional untuk mencapai kesejahteraan masyarakat. Untuk dapat tegaknya suatu hukum di dalam lingkungan masyarakat harus memenuhi beberapa unsur, yang diantaranya :

- a. Berlakunya hukum secara yuridis; artinya apabila penentuannya didasarkan pada kaedah yang lebih tinggi tingkatannya;
- b. Berlaku secara sosiologis; apabila kaedah tersebut efektif. Artinya kaedah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa walaupun keputusan tersebut tidak diterima masyarakat;
- c. Berlakunya secara filosofis; artinya sesuai dengan cita-cita hukum sebagai nilai positif yang tinggi.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo dalam H.Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hal. 24

<sup>27</sup> Barda Nawawi Arief , *Kebijakan Legislatif dalam Penanggulangan Kejahatan dengan Pidana Penjara*, Genta Publishing, Semarang, 2009, Hal. 17

Ketiga unsur inilah yang seharusnya dipenuhi dalam hukum dan penegakan hukum. Karena tanpa adanya suatu hukum yang dapat tegak di dalam tengah-tengah masyarakat maka tidak ada kontrol sosial terhadap pola tingkah laku masyarakat. Namun, dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum tersebut, di dalam penegakan hukum juga terdapat beberapa kaedah/faktor-faktor yang ada di dalamnya, diantaranya: Kaedah hukum/peraturan itu sendiri, petugas/penegak hukum, fasilitas, masyarakat. Akan tetapi untuk berfungsinya suatu kaedah hukum dalam masyarakat sangat tergantung dari pada hubungan yang serasi (kaitan proposional) antara keempat faktor diatas<sup>28</sup>. Dengan begitu dalam penegakan hukum dapat berjalan dengan baik.

### **3. Teori Jaminan Kebendaan**

Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka (1) 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 itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Menurut Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera

---

<sup>28</sup> Ibid., Hal. 14

janji, dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

Berdasarkan ketentuan UUHT, dimungkinkan adanya tanah dan bangunan, ataupun tanaman atau hasil karya yang terdapat diatas tanah itu untuk dijaminan terpisah dari tanahnya (sesuai dengan perkataan berikut atau tidak berikut). Hal ini terjadi apabila kepemilikan antara tanah dan bangunan, tanaman atau hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh satu orang.<sup>29</sup>

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima
- c. Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.<sup>30</sup>

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, termasuk Hak Tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat yang tersurat dalam Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam penjelasan umum angka 5 dan Pasal 4 ayat (1) sebagai berikut:

---

<sup>29</sup> Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cet. 1, (Jakarta : Cipta Jaya, 2006), hlm. 50

<sup>30</sup> Ibid, hlm. 54.

1. Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitor cidera janji, benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum;
4. Memerlukan penunjukan dengan Undang-undang.<sup>31</sup>

#### **E. Konsep Operasional**

1. Analisis Yuridis adalah analisis adalah proses pemecahan suatu masalah kompleks menjadi bagian-bagian kecil sehingga bisa lebih mudah dipahami. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum.<sup>32</sup> Analisis Yuridis adalah pemecahan masalah dari segi hukum.
2. Pendaftaran adalah kegiatan permohonan yang dilakukan seseorang untuk dapat pelayanan.<sup>33</sup>
3. Hak Tanggungan  
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

---

<sup>31</sup> Ibid, hlm. 436.

<sup>32</sup> <https://id.wikipedia.org/wiki/Analisis>

<sup>33</sup> <https://lektur.id/arti-pendaftaran/>

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>34</sup>

2. Kepastian Hukum adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara nyata dan berisi ketentuan yang jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu rangkaian di dalam sistem norma hukum sehingga tidak berbenturan dengan peraturan lain dan menimbulkan konflik norma.<sup>35</sup>

3. Penyelesaian Kredit Bermasalah adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajiban kreditnya.<sup>36</sup>

4. Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah dibentuk Kantor Wilayah BPN di Provinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.<sup>37</sup>

## F. Metode Penelitian

---

<sup>34</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

<sup>35</sup> <https://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/>

<sup>36</sup> Suhardjono, Kuncoro, *Pengertian Kredit Bermasalah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2002 hlm. 462

<sup>37</sup> Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini maka Peneliti menggunakan metode penelitian hukum Sosiologis (empiris) atau observasi (*observational research*) yang bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris dengan cara wawancara dan kuisisioner. Wawancara dilakukan terhadap Pejabat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, perwakilan perbankan, perwakilan debitur, Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Kampar, sedangkan untuk PPAT menggunakan kuisisioner. Penelitian hukum sosiologis atau empiris ini, diperoleh langsung dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar serta pihak yang terkait dengan Analisis Yuridis Pendaftaran Hak Tanggungan Untuk Kepastian Hukum Penyelesaian Kredit Bermasalah (Studi Kasus Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar), sehingga mampu menjawab permasalahan untuk berfikir secara umum ke khusus.

### **2. Lokasi Penelitian**

Bahwa lokasi penelitian yang penulis pilih adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, karena tingginya layanan Hak Tanggungan di Kantah tersebut setiap tahun dan adanya permasalahan hukum yang dihadapi oleh BPN sehubungan dengan Penyelesaian Kredit Bermasalah.

### **3. Populasi dan Sampel**

Penelitian ini dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Kampar dengan mengambil data melalui metode *sensus* berdasarkan tujuan dan

kepentingan penelitian ini, dengan begitu menurut peneliti respondennya yaitu:

**TABEL. I. 1**  
**DATA PRIMER PENELITIAN**

No	KRITERIA POPULASI	JUMLAH POPULASI	SAMPEL	PERSEN TASE
1	Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Kampar	1	1	100 %
2.	Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan Kabupaten Kampar	1	1	100 %
3.	Penata Pertanahan Koordinator Pendaftaran Hak	1	1	100 %
4	PPAT di Kabupaten Kampar	96	30	31,3%
5	Perwakilan Perbankan	2	1	50%
6	Perwakilan Nasabah	3	1	33,3%
	Jumlah	101	32	31,68%

Sumber data diolah pada Tahun 2021

#### 4. Sumber Data

Dalam penelitian hukum Yuridis Empiris, sumber data berasal dari data Primer. Data Primer dalam jenis penelitian ini yaitu :

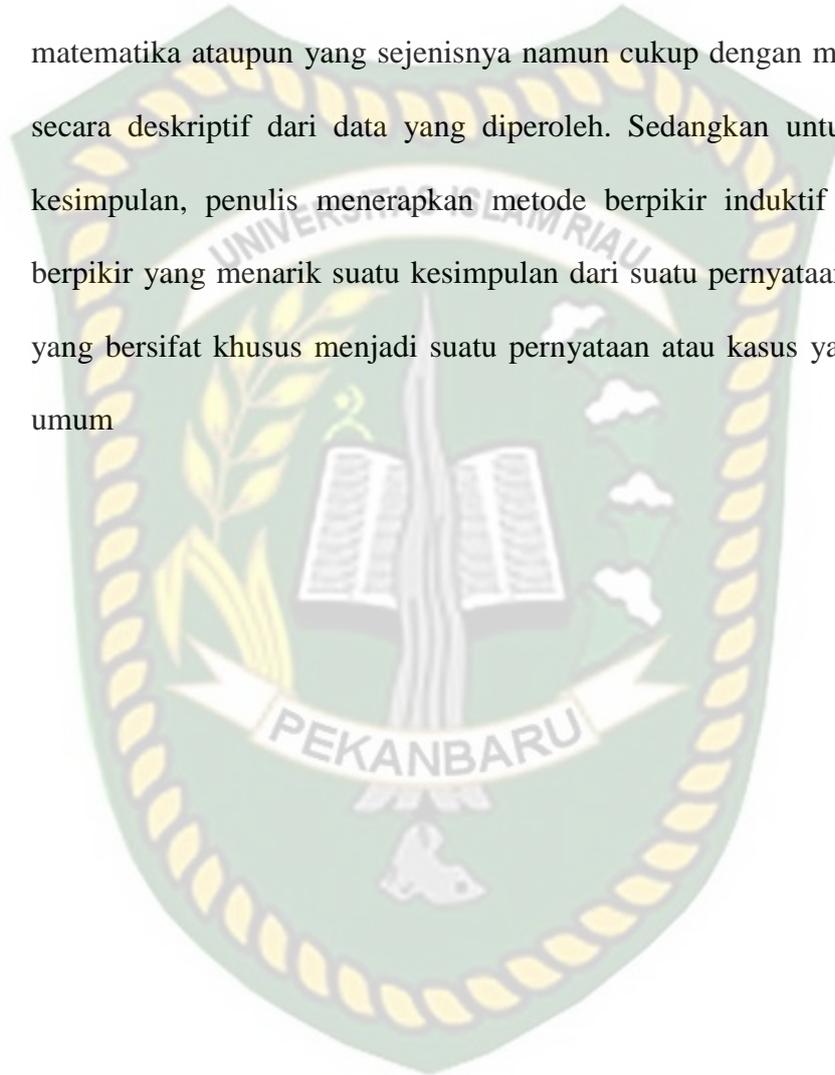
1. Data Primer yaitu data yang diperoleh dari masyarakat yang ditetapkan sebagai responden dalam penelitian.
2. Data Sekunder yaitu bahan-bahan yang bersumber dari kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian dan bersifat mendukung data primer.

#### 5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara Kajian Kepustakaan yaitu metode observasi yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara pengamatan langsung terhadap objek penelitian dan metode wawancara (terstruktur dan kuesioner)

## 6. Analisis Data

Dalam penelitian hukum sosiologis ini data dianalisis secara kualitatif artinya data dianalisis dengan tidak menggunakan statistik atau matematika ataupun yang sejenisnya namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang diperoleh. Sedangkan untuk menarik kesimpulan, penulis menerapkan metode berpikir induktif yaitu cara berpikir yang menarik suatu kesimpulan dari suatu pernyataan atau dalil yang bersifat khusus menjadi suatu pernyataan atau kasus yang bersifat umum



## BAB II

### GAMBARAN UMUM

## a. Perjanjian Kredit

### a.1 Kredit

Kamus besar Bahasa Indonesia merumuskan bank sebagai usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Pengertian lainnya, yaitu dari kamus istilah hukum Fockema Andrea menyatakan yang dimaksud dengan bank ialah “suatu lembaga atau orang pribadi yang menjalankan perusahaan dalam menerima dan memberikan uang dari dan kepada pihak ketiga. Berhubung dengan adanya cek yang hanya dapat diberikan kepada bankir sebagai tertarik, maka bank dalam arti luas adalah orang atau lembaga yang dalam pekerjaannya secara teratur menyediakan uang untuk pihak ketiga.”<sup>38</sup>

Menurut Hermansyah pada dasarnya bank adalah badan usaha yang menjalankan kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali kepada pihak-pihak yang membutuhkan dalam bentuk kredit dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>39</sup> Pengertian bank menurut Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

---

<sup>38</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi revisi, Kencana, Jakarta, 2008. hlm. 8.

<sup>39</sup> *Ibid.* hlm. 8.

Asas perbankan yang dianut di Indonesia tercantum dalam ketentuan Pasal 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu *demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian*. Demokrasi ekonomi ialah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Sedangkan yang dimaksud dengan prinsip kehati-hatian tidak ada penjelasan resminya. Namun dapat dikatakan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat di dalamnya ketika harus membuat kebijaksanaan dan menjalankan kegiatan usahanya wajib menjalankan tugas dan wewenangnya masing-masing secara cermat, teliti, dan professional, sehingga memperoleh kepercayaan dari masyarakat.<sup>40</sup>

Pasal 4 Undang-undang Perbankan menyebutkan “perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Artinya bahwa bank tidak cukup hanya menjalankan kegiatannya saja, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, tetapi juga mempunyai tujuan yang jelas demi kepentingan pembangunan nasional. Meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan meningkatkan stabilitas nasional

Menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dinyatakan bahwa perbankan di Indonesia memiliki fungsi sebagai penghimpun dana dan penyalur dana masyarakat. Fungsi perbankan

---

<sup>40</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1995, hlm. 2.

semacam ini dikenal sebagai intermediasi keuangan. Maksud dari fungsi intermediasi (perantara) adalah bahwa perbankan memberi kemudahan untuk mengalirkan dana dari nasabah yang memiliki kelebihan dana (*savers*) dengan kedudukan sebagai penabung ke nasabah yang memerlukan dana untuk berbagai kepentingan. Dengan demikian, nasabah penyimpan dana disebut juga dengan pemberi pinjaman (*lenders*). Posisi bank adalah sebagai perantara untuk menerima dan memindahkan/ menyalurkan dana antara kedua belah pihak itu tanpa mereka saling mengenal satu sama lainnya. Oleh karena itu, bank pada dasarnya merupakan tempat menyimpan uang atau menabung, perantara dalam lalu lintas pembayaran, lembaga pemberi atau penyalur kredit, lembaga yang mengatur peredaran uang, dan lembaga yang menjaga kestabilan nilai uang.<sup>41</sup>

Salah satu fungsi bank adalah sebagai penyalur kredit. Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan tentang Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

---

<sup>41</sup> Dikutip dari <http://www.dosenpendidikan.net/2016/03/asas-fungsi-dan-tujuan-perbankan-di-indonesia.html>

Suatu kredit mencapai fungsinya, apabila secara sosial ekonomi baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi : <sup>42</sup>

1. Meningkatkan daya guna;
2. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
3. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
4. Salah satu alat stabilitas ekonomi;
5. Meningkatkan kegairahan perusahaan;
6. Meningkatkan pemerataan pendapatan;

Elemen-elemen yuridis dari suatu kredit, adalah : <sup>43</sup>

1. Adanya kesepakatan antara debitur dengan kreditur yang disebut dengan perjanjian kredit.
2. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur.
3. Adanya kesanggupan atau janji untuk membayar hutang.
4. Adanya pinjaman berupa pemberian sejumlah uang.
5. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit dengan pembayaran kredit.

Unsur esensial dari suatu kredit adalah adanya kepercayaan, makna dari kepercayaan itu sendiri adalah adanya keyakinan dari Bank sebagai

---

<sup>42</sup> Soebekti, *Aneka Perjanjian.....* Op. Cit. hlm. 220.

<sup>43</sup> Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 111.

Kreditur bahwa kredit yang diberikan akan sungguh-sungguh diterima kembali dalam jangka waktu sesuai kesepakatan.<sup>44</sup>

Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar Bank sebagai pemberi kredit (kreditur), dalam menyalurkan kreditnya harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yaitu:

1. Prinsip Kepercayaan

Bahwa setiap pemberian kredit mestinya selalu dibarengi oleh kepercayaan, yakni kepercayaan kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya;

2. Prinsip Kehati-hatian.

Untuk menegakkan tujuan tersebut maka regulasi tentang perbankan diperketat. Demikian pula keharusan adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit yang bertujuan agar kredit diberikan secara hati-hati.

3. Prinsip 5 C yaitu unsur-unsur dari *Character, Capacity, Capital, Conditions of Economy dan Collateral*<sup>45</sup>

1) *Character* (kepribadian), Sebelum memberikan kreditnya harus terlebih dahulu dilakukan penilaian atas karakter calon debitur.

---

<sup>44</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional* ..... Op. Cit. Hlm. 56.

<sup>45</sup> Abdulkadir Muhammad, Rilda Murniati, *Segi Hukum Lembaga Keuangan Dan Pembiayaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.8

- 2) *Capacity* (Kemampuan), Calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya.
  - 3) *Capital* (modal), Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya.
  - 4) *Condition of Economy* (kondisi ekonomi), Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting untuk dianalisis sebelum kredit diberikan.
  - 5) *Collateral* (agunan), Karena pentingnya suatu agunan dalam setiap pemberian kredit, maka undang-undang mensyaratkan bahwa agunan mesti ada dalam setiap pemberian kredit
4. Prinsip 5 P merupakan unsur-unsur dari *Party, Purpose, Payment, Profitability dan Protection* <sup>46</sup>
- a. *Party* (para pihak), Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit.
  - b. *Purpose* (tujuan), Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan pendapatan perusahaan.
  - c. *Payment* (pembayaran), Harus diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan cukup

---

<sup>46</sup> Rachmat Firdaus dan Maya Ariyanti. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*. Alfabeta, Bandung, 2011, hlm.3.

- aman, sehingga diharapkan kredit yang diberikan akan tepat waktu dalam pengembaliannya.
- d. *Profitability* (perolehan laba), Kreditur harus dapat berantisipasi, apakah laba yang akan diperoleh debitur lebih besar dari bunga pinjaman dan dapat menutupi pembayaran kembali kreditnya.
  - e. *Protection* (perlindungan), Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur.
5. Prinsip 3 R, merupakan unsur-unsur dari *Return*, *Repayment* dan *Risk Bearing Ability*.
- a. *Return* (hasil yang diperoleh) Merupakan hasil yang akan diperoleh debitur, maksudnya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit dan bunganya.
  - b. *Repayment* (pembayaran kembali) Kemampuan membayar dari pihak debitur juga harus menjadi pertimbangan bagi kreditur.
  - c. *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung resiko) Kemampuan debitur dalam menanggung risiko apabila terjadi hal-hal diluar dugaan. Sehingga perlu diperhitungkan jaminan dan/atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi risiko tersebut.

## **a.2 Perjanjian Kredit**

Pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata adalah sebagai berikut : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Rumusan pasal 1313 KUHP tersebut sangat luas, hal mana dapat dilihat dari kata “perbuatan”, yang berarti perbuatan apa saja dapat diperjanjian dan diserahkan kepada pihak-pihak yang akan mengadakan perjanjian. Meskipun demikian, rumusan yang luas itu tidak perlu dibatasi karena pihak-pihak yang mengadakan perjanjian harus memperhatikan asas-asas hukum perjanjian dan mengikuti syarat-syarat sahnya perjanjian.<sup>47</sup>

Berdasarkan prinsip *the five of credit analysis*, bahwa permohonan kredit dari nasabah tidak langsung disetujui oleh bank karena bank harus memberikan analisis data-data nasabah, dan jika hasilnya memberikan keyakinan pada bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya sesuaikan yang diperjanjikan maka pada saat itulah dianggap perjanjian kredit telah terjadi.

Mengenai perjanjian kredit perbankan belum ada pengaturannya secara khusus. Namun mengenai perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia merupakan salah satu dari bentuk perjanjian pinjam meminjam yang diatur di dalam buku ketiga KUH Perdata. Sehingga pada pelaksanaannya diserahkan pada kehendak para pihak yang mengikatkan diri.<sup>48</sup> Dalam mengikatkan diri debitur lebih diarahkan oleh bank sebagai pihak kreditur untuk menyesuaikan dengan fasilitas-fasilitas kredit yang

---

<sup>47</sup> Gatot Supramono, Hukum Yayasan di Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 31.

<sup>48</sup> Ibid, hlm. 14

diberikan oleh bank tersebut. Setiap perjanjian kredit yang telah disepakati dan disetujui antara pihak kreditur dan pihak debitur wajib dituangkan didalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.<sup>49</sup>

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagaimana perjanjian perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *accessoirnya*. Ada atau berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah kreditur.<sup>50</sup>

Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam instruksi pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bahwa memberi kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan "akad perjanjian "instruksi demikian dimuat dalam instruksi presiden kabinet No 15/EKA/10/1996 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia No.2/539/Upk/Pemb/1996 dan Surat edaran Bank Negara Indonesia No.2/643/UPK/Pemb/1960 tentang pedoman kebijaksanaan dibidang perkreditan

Perjanjian kredit merupakan salah satu bagian yang sangat strategis dalam kehidupan Perbankan. Karena perjanjian kredit merupakan media atau perantara pihak dalam keterkaitan pihak yang mempunyai kelebihan dana *surplus of funds* dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana *Lack of Funds*. Kenyataan yang nyata Perjanjian Kredit merupakan pelayanan nyata dari Bank dalam kehidupan serta

---

<sup>49</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 338.

<sup>50</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional* ..... *Op.Cit*, hlm. 71

pengembangan perekonomian<sup>51</sup>. Perjanjian kredit di sini adalah media atau sarana untuk terjadinya aliran dana dari kreditur kepada debitur.

Pemberian kredit harus dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis. Bentuk dan formatnya diserahkan oleh Bank Indonesia kepada masing-masing bank untuk menentukannya, namun demikian sekurangnya-kurangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :<sup>52</sup>

- a) Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank ;
- b) Memuat jumlah, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud.

## **b. Hak Tanggungan**

### **b.1 Jaminan atau Agunan**

Dalam pemberian kredit terkait sekali perlunya suatu jaminan. Pemberian jaminan baik berupa barang-barang atau penanggungan kepada bank adalah bertujuan untuk pengamanan apabila debitur wanprestasi. 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 pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat di lihat di dalam Pasal 1

---

<sup>51</sup> Ignatius Ridwan Widyadharma. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1997, hlm. 1.

<sup>52</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional ... Op.Cit.* hlm. 267.

angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu agunan adalah “Jaminan tambahan diserahkan debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jadi, agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah Debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>53</sup>.

Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Jadi unsur-unsur dari agunan adalah Jaminan tambahan, diserahkan oleh debitur kepada bank, untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Dalam praktek perbankan, sifat dari hak jaminan itu ada yang bersifat hak kebendaan dan ada yang bersifat perserorangan.<sup>54</sup> yang termasuk jaminan yang bersifat hak kebendaan adalah gadai, fidusia, hipotik dan hak tanggungan. Adapun yang termasuk jaminan yang bersifat hak perorangan antara lain *borgtocht* (perjanjian penanggungan), perutusan, tanggung menanggung, perjanjian garansi dan lain-lain. Hak kebendaan memberikan kekuasaan yang langsung terhadap bendanya, sedangkan hak perseorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu dengan yang lainnya.<sup>55</sup>

---

<sup>53</sup> H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. ( Jakarta : PT Raja Grafindo Persada. 2011), Hlm. 21

<sup>54</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta, Liberty, 1980), hlm. 38.

<sup>55</sup> Aan Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2010), hlm. 25.

Jadi dengan adanya jaminan itu dimaksudkan supaya apabila si debitur melakukan wanprestasi, maka jaminan itu dapat digunakan sebagai alat untuk mengganti. Oleh karena itu pemberian jaminan atau agunan dalam kegiatan perbankan bertujuan untuk mengamankan dana pihak ketiga yang di kelola oleh bank yang bersangkutan, selain itu juga untuk memenuhi ketentuan perkreditan yang dikeluarkan oleh Bank Sentral.<sup>56</sup>

Bentuk jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

- a. Jaminan yang timbul dari Undang-undang yaitu segala kebendaan siberutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan dan
- b. Jaminan yang timbul dari atau perjanjian.<sup>57</sup> Hal ini terdiri atas:
  - 1) Jaminan yang bersifat kebendaan berupa hak mutlak atas suatu benda tertentu dari debitur yang dapat dipertahankan pada setiap orang.
  - 2) Jaminan yang bersifat perorangan yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu terhadap harta kekayaan debitur seumumnya, ia bahkan dapat diadakan di luar (tanpa) pengetahuan si berhutang tersebut.

Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan berpendapat bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur

---

<sup>56</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Jaminan dan Fungsinya*, Gema Insani Pers, Bandung, 1993, hal. 27.

<sup>57</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. . *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. (Yogyakarta : Liberty Offset, 2007). Hlm. 43.

untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>58</sup> Syarat-syarat benda jaminan yang baik dan lazim digunakan adalah :<sup>59</sup>

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuasaan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat dengan mudah untuk diuangkan guna melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut terhadap debitur, maka sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka guna memperoleh keyakinan tersebut, atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, maka bank dapat meminta agunan

Adapun syarat-syarat ekonomis yang harus diperhatikan oleh debitur di dalam melakukan pinjaman kredit kepada bank, misalnya jaminan atau agunan tersebut juga mudah diperjualbelikan dan kondisi atau lokasi agunan cukup strategis serta tidak cepat rusak. Sedangkan syarat yuridis

---

<sup>58</sup> Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 2004) hlm. 50.

<sup>59</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 73

yang harus diperhatikan, misalnya agunan tersebut lebih baik milik debitur sendiri dan dalam kekuasaan debitur, agunan tidak dalam sengketa, ada bukti kepemilikannya, dan masih berlaku serta memenuhi persyaratan untuk dapat diikat sebagai agunan (tidak sedang dijaminkan pada pihak lain).<sup>60</sup>

Perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- 1) Perjanjian Pokok, yaitu perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank. ;
- 2) Perjanjian *Accessoir* (Tambahan), yaitu perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contohnya adalah perjanjian gadai, hak tanggungan, dan fidusia

Adapun jenis-jenis jaminan menurut Hukum Perdata dapat dibedakan yaitu:<sup>61</sup>

1. Jaminan perorangan, yaitu jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitur. Jenis jaminan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan.
2. Jaminan kebendaan, yaitu jaminan yang dikaitkan dengan benda-benda tertentu, berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik milik debitur sendiri atau milik pihak ketiga, yang secara suka rela diserahkan sebagai jaminan atas utang debitur.

---

<sup>60</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi, Citra Aditia Bakti, Bandung, 1996, hal. 101

<sup>61</sup> Hasanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 117.

Jenis jaminan yang masih berlaku di Indonesia saat ini adalah gadai, hak tanggungan, jaminan fidusia, hipotik atas kapal laut dan pesawat udara, borg, tanggung menanggung dan perjanjian garansi.<sup>62</sup>

Menurut Rachmadi Usman, bahwa sifat aksesoir dari hak jaminan tersebut menimbulkan beberapa akibat hukum tertentu yaitu :<sup>63</sup>

- a) Ada dan hapusnya perjanjian jaminan itu tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;
- b) Bila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahannya juga batal;
- c) Bila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan, maka perjanjian jaminannya juga dialihkan atau beralih;

Bila perjanjian pendahuluannya berakhir atau hapus, maka perjanjian jaminannya juga hapus atau berakhir dengan sendirinya. Jaminan atau agunan kredit tersebut dapat berupa :

- a) Jaminan berupa benda (jaminan kebendaan) Mengkhususkan suatu bagian dari kekayaan dapat beraneka ragam bentuk baik berupa benda bergerak seperti kendaraan bermotor, benda tidak bergerak seperti tanah serta yang tidak berujud seperti piutang;
- b) Jaminan perorangan Suatu perjanjian pihak ketiga yang menyanggupi pihak piutang (kreditur) bahwa ia menanggung pembayaran suatu

---

<sup>62</sup> H. Salim HS. . *Perkembangan Hukum Jaminan .... Op. Cit*, Hlm. 25

<sup>63</sup> Ibid. hlm. 86.

hutang bila ia berutang tidak menepati kewajibannya (dalam Pasal 1820 KUH Perdata)

Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat aksesoir, yang artinya perjanjian pengikatan jaminan eksistensi atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit atau perjanjian hutang. Perjanjian pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sehingga perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan. Dengan demikian kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian aksesoir mempunyai akibat hukum, yaitu :

- a. Eksistensinya tergantung pada perjanjian pokok (perjanjian kredit)
- b. Hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit)
- c. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal
- d. Jika perjanjian pokok beralih, maka ikut beralih juga perjanjian jaminan
- e. Jika perjanjian pokok beralih karena cessi, subrogasi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa ada penyerahan khusus.

Jika perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain, maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan. Jika perjanjian kredit cacat yuridis dan batal maka perjanjian pengikatan jaminan ikut batal juga. Sebaliknya perjanjian pengikatan jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, misalnya barang jaminan musnah atau dibatalkan karena pemberi jaminan tidak berhak

menjaminan maka perjanjian kredit sebagai jaminan pokok tidak batal. Debitur tetap harus melunasi hutangnya sesuai perjanjian kredit.<sup>64</sup>

## b.2 Hak Tanggungan

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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 itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kekedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Menurut Budi Harsono mengatakan pengertian hak tanggungan adalah: “Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya”<sup>65</sup>

Unsur-unsur yang tercantum dalam pengertian Hak Tanggungan, yaitu : <sup>66</sup>

1. Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah ;
2. Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu ;
3. Untuk pelunasan utang tertentu ;

---

<sup>64</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Bank*. Alfabeta. Bandung, 2003, hlm. 143.

<sup>65</sup> H. Salim HS. . *Perkembangan Hukum Jaminan* ..... *Op. Cit*, Hlm. 97

<sup>66</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2000), hlm.

4. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya;

Yang menjadi ciri Hak Tanggungan adalah sebagai berikut : <sup>67</sup>

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996. Apabila debitur cedera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan atau kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang Hak Tanggungan.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapa pun benda itu berada atau disebut dengan *Droit de suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.

---

<sup>67</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia—Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1*, (Bandung : Djambatan, 2003), hlm. 419 – 420.

3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.

Menurut H. Salim HS, prosedur pemberian Hak Tanggungan, dengan cara langsung disajikan berikut ini:<sup>68</sup>

1. Didahului janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang.
2. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
3. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam tataran sejarahnya, Hak Tanggungan tersebut semula sebelum berlaku UUPA telah dikenal hak jaminan atas tanah, antara lain:<sup>69</sup>

- a. Hypotheek, bila obyeknya hak-hak barat seperti Hak *Eigendom*, Hak

*Erpacht* dan Hak *Opstal*;

---

<sup>68</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 146

<sup>69</sup> Mhd Yamin Lubis dan Abd Rahum Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 2008), hlm. 334-335

- b. *Credietverband*, bila obyeknya Hak Milik Adat;
- c. Fiducia, di luar obyek hak barat dan hak adat, seperti Grant sultan;
- d. Masa UUPA sampai dengan 1996, berlaku *hypotheek* dan *credietverband* sebagai aturan hukum peralihan;

Subyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT. Dalam Kedua Pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subyek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktek pemberi hak tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Di Dalam UUPA ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada orang per orang, sekelompok orang secara bersama-sama dan badan-badan hukum. Salah satu hak yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah terhadap tanah yang dikuasainya adalah menjaminkan hak atas tanah untuk suatu utang tertentu dengan dibebani Hak Tanggungan. UUPA mengatur bahwa hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak

Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Dasar hukum mengenai Hak Tanggungan tersebut terdapat dalam Pasal 51 UUPA juncto Pasal 57, 25, 33 dan 39 UUPA

Asas-asas Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak
- b. Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (accessoir) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- j. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- k. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
- l. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- m. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- n. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- o. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Menurut Undang-undang Hak Tanggungan Pasal 4 menerangkan penentuan yang dapat dijadikan Objek Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak Milik

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum Indonesia yang ditetapkan oleh Pemerintah.

2. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara untuk perusahaan, pertanian, perkebunan, atau peternakan dengan jangka waktu paling lama 35 tahun dengan luas minimal 5 hektar dan apabila tanah tersebut dipergunakan sebagaimana mestinya sesuai dengan sifat dari haknya secara produktif dapat diberikan lagi hak baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak Guna

Usaha dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan, dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan Hukum Indonesia.

### 3. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun dan apabila tanah tersebut dipergunakan sebagaimana mestinya sesuai dengan sifat dari haknya dan atas persetujuan pemegang hak atau yang berwenang, dapat diberikan lagi hak baru sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hak guna bangunan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan Badan hukum Indonesia.

4. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksudkan pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebankan Hak Tanggungan.

Dari rumusan Pasal 4 Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tersebut diketahui bahwa ternyata Hak Pakai yang terdaftar juga dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, demikian juga bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, baik yang merupakan milik pemegang hak atas tanah (ayat 4), maupun tidak (ayat 5) selama dan sepanjang tidak tersebut dilakukan

Oleh pemiliknya dan pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Dalam perjanjian Hak Tanggungan ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan dan berkepentingan dalam proses perjanjian Hak Tanggungan yang terdapat dalam (APHT), yaitu

- a. Pemberi Hak Tanggungan Yang disebut pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Seperti yang telah disebutkan diatas bahwa pemberi Hak Tanggungan (debitur) merupakan pihak yang berhutang dalam suatu hubungan utangpiutang tertentu. Yang mana harus mempunyai kewenangan untuk melakukan suatu perbuatan hukum terhadap obyek hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut.

- b. Penerima Hak Tanggungan Yang disebut penerima Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (kreditor).

Dalam Pasal 9 UUHT disebutkan, bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang

berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Pemegang Hak Tanggungan (kreditor) merupakan pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang piutang tertentu, pemegang Hak Tanggungan (kreditor) mempunyai kewenangan untuk melakukan penyitaan obyek Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan (debitor) cidera janji atau tidak bisa melakukan kewajibannya, untuk melunasi utang tertentu

Hak Tanggungan sebagai Satu-Satunya Hak Jaminan atas Tanah, sejak berlakunya UUHT, hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui. Penegasan tersebut dapat ditemukan dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi: Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.

Per definisi, 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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>70</sup> Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.<sup>71</sup> Selain itu, hak pakai atas tanah negara yang

---

<sup>70</sup> Pasal 1 angka 1 UUHT

<sup>71</sup> Pasal 4 ayat (1) UUHT

menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.<sup>72</sup>

Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>73</sup> Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.<sup>74</sup> Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.<sup>75</sup>

Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan.<sup>76</sup> Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>77</sup> Dengan

---

<sup>72</sup> Pasal 4 ayat (2) UUHT

<sup>73</sup> Pasal 4 ayat (4) UUHT

<sup>74</sup> Pasal 4 ayat (5) UUHT

<sup>75</sup> Pasal 5 ayat (1) UUHT

<sup>76</sup> Pasal 5 ayat (2) UUHT

<sup>77</sup> Pasal 5 ayat (3) UUHT

diakuinya hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, maka tanah tak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya.

Pasal 29 UUHT kemudian mengatur bahwa: Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Namun, patut dipahami, walaupun bangunan dapat dibebankan hak tanggungan, Penjelasan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UU 42/1999”) menerangkan bahwa bagi bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, maka dapat dijadikan objek jaminan fidusia. Hal tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 1 angka 2 UU 42/1999 yang menyatakan bahwa salah satu objek jaminan fidusia adalah benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT.

### **c. Hubungan Perjanjian Kredit dengan Hak Tanggungan**

#### **c.1 Penyelesaian Kredit Bermasalah**

Pengertian kredit bermasalah menurut Kuncoro dan Suhardjono adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajiban kreditnya. Menurut Rivai ada beberapa pengertian kredit bermasalah:

1. Kredit yang didalam pelaksanaannya belum mencapai / memenuhi target yang diinginkan oleh pihak bank.

2. Kredit yang memiliki timbulnya resiko dikemudian hari bagi bank dalam arti luas.
3. Mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah yang bersangkutan.
4. Kredit dimana pembayaran kembalinya dalam bahaya, terutama apabila sumber-sumber pembayaran kembali diharapkan diperkirakan tidak cukup untuk membayar kembali kredit, sehingga belum mencapai / memenuhi target yang diinginkan.
5. Kredit dimana terjadi cidera janji dalam pembayaran kembali sesuai dengan perjanjian, sehingga terdapat tunggakan, atau ada potensi kerugian diperusahaan nasabah sehingga memiliki kemungkinan timbulnya risiko dikemudian hari bagi bank.
6. Kredit golongan perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet serta golongan lancar yang berpotensi menunggak.

Kredit bermasalah Menurut sutojo yaitu :

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan /atau kredit induk lebih dari 90 hari sejak tanggal jatuh temponya.
2. Tidak dilunasi sama sekali.

3. Diperlukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam perjanjian kredit.<sup>78</sup>

Ketentuan Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1988, untuk melihat aktiva produktif bank dan seberapa jauh kredit bermasalah terdapat pada bank tersebut dinilai berdasarkan kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas kredit adalah keadaan pembayaran pokok, angsuran pokok, dan bunga kredit oleh nasabah serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang dinamakan dalam surat-surat berharga atau penanaman lainnya. Dengan melihat kolektibilitas kredit dapat dinilai kualitas kredit yang diberikan. Adapun kriteria kredit adalah :<sup>79</sup>

1. Kriteria Kredit Lancar

Kredit digolongkan sebagai kredit "Lancar", apabila memenuhi kriteria sebagai berikut Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu Memiliki mutasi rekening yang aktif, Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (*cash collateral*).

2. Perhatian Khusus

Apabila memenuhi kriteria sebagai berikut: terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari, Kadang-kadang terjadi cerukan, mutasi rekening relatif aktif. Dalam praktik perbankan, umumnya DPK oleh pihak bank sudah dianggap buruk. Penyelesaian kredit bermasalah dengan status Kol-2 dapat dilakukan

---

<sup>78</sup> Siswanto Sutojo, *Menangani Kredit Bermasalah*, (Jakarta : Damar Mulia Pustaka), hlm.

<sup>79</sup> SE Bank Indonesia Nomor: 09/PJ.42/1999

melalui penagihan biasa atau melaksanakan restrukturisasi tergantung kesepakatan antara debitur dengan kreditur.

### 3. Kurang Lancar

Apabila memenuhi kriteria sebagai berikut: Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari, sering terjadi cerukan, mutasi rekening relatif rendah, terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari, terdapat likuidasi masalah keuangan yang dihadapi debitur, Dokumentasi pinjaman lemah

### 4. Diragukan

Apabila memenuhi kriteria sebagai berikut: Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari, terjadi cerukan yang bersifat permanen, terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari, terjadi kapitalisasi bunga, dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan

### 5. Macet

Apabila memenuhi kriteria sebagai berikut: Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru,

Menurut Kuncoro dan Suhardjono, secara umum dalam pemberian kredit banyak menghadapi berbagai hambatan, yang terdiri dari hambatan

intern dan ekstern yang mengakibatkan kredit bermasalah. Hambatan intern merupakan hambatan yang timbul dari pihak bank sebagai berikut :

1. Kurangnya pengecekan latar belakang calon nasabah.
2. Kurang tajam dalam menganalisis terhadap maksud dan tujuan penggunaan kredit dan sumber pembayaran kembali.
3. Kurang pemahaman terhadap kebutuhan keuangan yang sebenarnya dari calon nasabah dan manfaat kredit yang diberikan.
4. Kurang mahir dalam menganalisis laporan keuangan calon nasabah.
5. Kurang lengkap mencantumkan syarat – syarat.
6. Pemberian kelonggaran terlalu banyak.
7. Pejabat kredit mudah dipengaruhi, intimidasi atau dipaksa oleh calon nasabah.

Hambatan ekstern merupakan hambatan yang timbul dari pihak nasabah yaitu :

1. Merosotnya perekonomian debitur
2. Terjadinya PHK mendadak di tempat kerja debitur
3. Penurunan omset usaha debitur
4. Usaha debitur mengalami kebangkrutan
5. Terjadinya konflik keluarga ( Bercerai )

Menurut Kasmir tahapan-tahapan dalam penyelesaian kredit, terdiri dari

.<sup>80</sup>

1. Tahapan Pemantauan

---

<sup>80</sup> Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011 hlm. 149

Bank melakukan pemantauan secara intensif dan disiplin terhadap portofolio kredit secara keseluruhan untuk mengantisipasi resiko kerugian dengan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Meneliti Kualitas Kredit.
- b. Melibatkan Audit Intern dalam pengawasan pemberian kredit.
- c. Menetapkan dan menentukan debitur-debitur yang kualitas kreditnya berubah dan lancar menjadi dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan atau macet.

## 2. Tahapan Pengawasan

Bank melakukan analisa permasalahan dan evaluasi secara berkala untuk memperbaiki kualitas kredit dengan melakukan hal-hal sebagai berikut:

- a. Menetapkan dan menentukan unit kerja pengelola kredit sebagai berikut:
  - 1) Klarifikasi kredit dengan kualitas lancar dan dalam perhatian khusus dikelola oleh satuan kerja perkreditan Cabang (SKPC).
  - 2) Klarifikasi kredit bermasalah yaitu kredit dengan kualitas kurang lancar, Diragukan dan macet serta kredit ekstrakomtabel dikelola oleh satuan kerja perkreditan khusus (SKPK) Cabang dibantu oleh satuan kerja Perkreditan Khusus (SKPK) kantor pusat.
- b. Membuat analisa permasalahan dan penyelesaian setiap terjadi perubahan kualitas kredit Debitur, kelompok Debitur dan Debitur ini dari Kualitas Lancar menjadi dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan aturan sebagai berikut :
  - a) Analisa permasalahan dan rencana tindakan penyelesaian

- b) kredit bermasalah terhadap debitur-debitur dengan kualitas kredit dalam perhatian khusus dilakukan setiap 1 (Satu) bulan sekali.
- c) Analisa permasalahan dan rencana tindakan penyelesaian kredit bermasalah terhadap debitur-debitur dengan kualitas kredit Kurang Lancar dan Diragukan serta Macet dibuat secara triwulan
- c. Analisa masalah minimal menginformasikan hal-hal sebagai berikut:
  - a) Riwayat hubungan Debitur, kelompok Debitur dan Debitur dan Debitur inti dengan Bank.
  - b) Alasan dan penyebab terjadinya tunggakan kredit.
  - c) Analisa penyelesaian kredit bermasalah.
- d. Penetapan strategi minimal menginformasikan hal-hal sebagai berikut  
Perkiraan hasil yang diharapkan, Sasaran penyelesaian kredit bermasalah, Strategi penyelesaian, Strategi alternatif, Rencana tindakan

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang sudah tergolong dalam kredit "tidak lancar", "diragukan" atau bahkan telah tergolong dalam "kredit macet" untuk kembali menjadi "kredit lancar" sehingga debitur kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut

- a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk grade period atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah nilai angsuran atau tidak.
- b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan
- c) Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

Penyelesaian kredit adalah tindakan akhir yang akan ditempuh oleh bank dalam hal tindakan penyelamatan kredit sudah tidak dapat lagi digunakan. Penyelesaian kredit ditempuh oleh bank jika bank telah memutuskan diri tidak lagi berkeinginan untuk membina hubungan usaha dengan debitur, sehingga mata rantai hubungan usaha antara bank dengan debitur telah terputus. Tindakan penyelesaian kredit dapat ditempuh dengan

melalui 2 (dua) tahap penyelesaian yaitu Penyelesaian kredit diluar peradilan (*out of court settlement*) atau Penyelesaian kredit melalui jalur peradilan.

### **c.2 Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Hak Tanggungan**

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian yang tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitor. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitor belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada kreditor (dalam hal ini bank). Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitor yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitor yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitor sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap kreditor.

Bahwa perjanjian jaminan pada dasarnya untuk memberikan keamanan bagi kreditor. Dengan demikian, konsekuensi negatif dari pengenyampingan jaminan hak tanggungan akan merugikan kreditor. Padahal, hak tanggungan memiliki beberapa keunggulan. Salah satunya terkait eksekusi objek jaminannya apabila debitor cedera janji.

Pasal 6 UUHT mengatur bahwa: Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:<sup>81</sup> hak pemegang hak tanggungan

---

<sup>81</sup> Pasal 20 ayat (1) UUHT

pertama, objek hak tanggungan akan dijual berdasarkan Pasal 6 UUHT, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan, objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.<sup>82</sup>

Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan paling sedikit dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tersebut di atas adalah batal demi hukum.<sup>83</sup> Maka, tanpa hak tanggungan, tidak ada jaminan yang dapat membantu pelunasan piutang kreditur ketika debitur gagal bayar dan tidak ada pula kemudahan eksekusi objek jaminan untuk pelunasan utang tersebut bagi kreditur.

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata  
“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

---

<sup>82</sup> Pasal 20 ayat (2) UUHT

<sup>83</sup> Pasal 20 ayat (3) dan (4) UUHT

ESA”, dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parete eksekusi sesuai dengan peraturan hukum Acara Perdata Indonesia.

Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditor sebagai pemegang hak tanggungan adalah adanya ketentuan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditor dapat menjual lelang harta kekayaan debitor dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor cidera janji. Bank selaku kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang hak tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Eksekusi obyek hak tanggungan yang dilakukan secara lelang ini pada dasarnya tidak memerlukan ijin dari pengadilan mengingat penjualan yang dilakukan berdasarkan pasal 6 Undang-undang hak tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. sehingga apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan pertama dapat langsung melaksanakan eksekusi lelang obyek hak tanggungan.

Syarat agar eksekusi lelang obyek hak tanggungan ini dapat dilakukan apabila dalam APHT dicantumkan janji sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang hak Tanggungan, yaitu bahwa

“Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji”.



### **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

**a. Bentuk Penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar – Riau)**

Dalam Pemberian kredit kepada debitur, bank terlebih dahulu harus memperoleh keyakinan terhadap calon debiturnya bahwa dana yang telah diberikan oleh bank dapat dikembalikan oleh debitur. Untuk memperoleh keyakinan itu, bank melakukan analisa terhadap calon debitur tersebut mengenai watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitur. Hal ini perlu dilakukan untuk meminimalisair tingginya resiko yang dihadapi bank selaku kreditor

Begitu tingginya resiko yang dihadapi kreditor sehingga perlu adanya perlindungan dan kepastian atas kredit yang telah diberikan, salah satunya adalah jaminan (agunan). Agunan bertujuan untuk meminimalisasi resiko ketidakmampuan debitur yang mengalami kegagalan dalam pengembalian dana kredit, yakni dengan cara mengeksekusi obyek jaminan kredit. Dalam pelaksanaannya, pemberian kredit oleh bank tidak semua kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya. Namun adakalanya bank karena suatu sebab tertentu mengalami suatu risiko kerugian financial yang timbul sebagai akibat ketidakmampuan debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

Salah satu bentuk pengikatan jaminan dalam proses pencairan kredit melalui pembebanan Hak Tanggungan atas tanah/bangunan yang menjadi objek agunan. Pembebanan Hak Tanggungan merupakan proses pemasangan jaminan

atas benda-benda tidak bergerak yang dapat dijadikan jaminan atas utang dengan agunan benda-benda tidak bergerak/bidang tanah yang dapat memberikan keyakinan kepada pihak utang (kreditur). Pembebanan hak atas tanah dilakukan atas bidang-bidang tanah baik yang telah mempunyai tanda bukti hak atas tanah/sertipikat hak atas tanah

Berdasarkan hasil wawancara debitur Bapak Didi Kidrayatno salah satu nasabah bank negara di Kabupaten Kampar, pada hari Selasa tanggal 13 April 2021 di salah satu bank negara, mengatakan bahwa peminjaman uang/kredit dilakukan untuk mengembangkan usaha sawit dengan nilai hutang lebih dari satu milyar rupiah, untuk pencairan kredit tersebut beliau mengagunkan sebanyak 5 buah sertipikat hak atas tanah dan 2 Buku Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB).

Pernyataan diatas diperkuat dengan wawancara penulis dengan Bapak Ridho, staff legal yang menyatakan tanah dan/atau bangunan yang menjadi agunan merupakan salah satu cara bank melaksanakan Prinsip 5C dalam pelaksanaan Pencairan Kredit. Adanya agunan merupakan hal yang menambah tingkat kepercayaan bank kepada debitur untuk memberikan pinjaman. Sekaligus sebagai penjaminan pelunasan hutang, karena nilai jaminan lebih tinggi dibandingkan dengan nilai hutang yang dicairkan.

Sebelum dilaksanakan Pencairan kredit atau pembiayaan, debitur dan Kreditur mengikatkan diri melalui Perjanjian Kredit Notariil atau Perjanjian Kredit Dibawah Tangan. Dalam pelaksanaan Pengikatan Kredit, pihak bank atau lembaga keuangan memiliki rekanan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang

bertujuan untuk memudahkan pelaksanaan pencairan kredit atau pembiayaan. Pihak bank hanya mengirimkan Order Pengikatan atau Surat Permohonan untuk pengikatan kredit disertai data-data yang diperlukan untuk dituangkan dalam Perjanjian Kredit Notariil dan/atau Pengikatan Jaminan. Misalnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.<sup>84</sup> Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan adanya perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang<sup>85</sup>.

Hak Tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut. Apabila Hutang telah lunas, maka Hak Tanggungan Gugur dengan sendirinya. Penghapusan Hak Tanggungan harus disertai dengan Surat Keterangan Lunas dan Permintaan Penghapusan Hak Tanggungan dari lembaga keuangan yang memberikan pinjaman atau kredit

---

<sup>84</sup> Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, cetakan I, Alumni, Bandung, 1999, hlm 15

<sup>85</sup> Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta, 2006, halaman 213

Untuk kepastian hukum, Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT, wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Fitriah, SH selaku Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Pembebanan hak tanggungan yang dilakukan harus memenuhi dua tahap kegiatan, yakni tahap memberikan Hak Tanggungan oleh PPAT (yang memuat substansi yang bersifat wajib dan janji-janji yang bersifat fakultatif) yang didahului dengan perjanjian pokok, yakni perjanjian utang piutang, dan tahap pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan yang menandakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur dikemudian hari dimana kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Setelah Penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dihadapan PPAT, maka APHT tersebut harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan setempat untuk memenuhi syarat publisitas, yaitu “Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan ditandatangani oleh kedua belah pihak, PPAT harus mengirimkan APHT tersebut beserta warkah lain kepada kantor pertanahan.” Pendaftaran tersebut hukumnya wajib, karena menentukan lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>86</sup> Ini berarti bahwa sejak tanggal pendaftaran itulah kreditur menjadi pemegang Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan surat tanda bukti hak, yang bernama Sertipikat Hak Tanggungan.

Sebagaimana Wawancara Penulis dengan Ibu Fitriah, SH selaku Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dimuat oleh PPAT merupakan akta yang otentik. Oleh karena pembebanan hak atas tanah merupakan pemasangan jaminan pada hak atas tanah yang membebaninya maka akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh

---

<sup>86</sup> Ibid. Hlm. 214.

PPAT wajib dikirim dan didaftarkan kepada kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya.

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar berpedoman pada beberapa aturan diantaranya :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarian (UUPA).
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
5. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Syarat administrasi Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan antara lain:

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- b. Surat Kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotocopy identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket

- d. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum
- e. Sertipikat asli
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)
- g. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan
- h. Fotocopy KTP pemberi Hak Tanggungan (debitur) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima Hak Tanggungan (Kreditur) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
- i. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan melalui Kuasa.

Menurut Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, setelah dilakukan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan dokumen pendukung lainnya, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*". Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Tabel III.1

Sarana Informasi mengenai Layanan Hak Tanggungan di Kantor

Pertanahan Kabupaten Kampar

No.	Jawaban	Jumlah (Orang)	Persentase	Keterangan
1	Jelas	30	100%	
2	Kurang Jelas	0	0	
3	Tidak Jelas	0	0	
	Jumlah	30	100%	

Sumber : Data Olahan, 2021

Berdasarkan Kuesioner penulis ajukan kepada sampel dalam Penelitian ini, khususnya PPAT Kampar, informasi mengenai Layanan mengenai Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sangat jelas dan mudah dipahami oleh PPAT.

Menurut Ibu Fitriah, SH selaku Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, dalam rangka memberikan layanan informasi bagi PPAT khususnya Mengenai Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar telah menempatkan Petugas Informasi di Loker yang dapat membantu memberikan informasi, bahkan membuat Grup Media Sosial untuk mengurangi antrian dalam hal layanan konsultasi/komunikasi secara tatap muka.

Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar sebelum tanggal 08 April 2020, masih menggunakan cara manual atau konvensional, dimana berkas berkas pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana tersebut diatas, dibawa ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar untuk dilakukan verifikasi dan pemeriksaan kelengkapan berkas. Apabila telah dinyatakan lengkap, berkas permohonan pendaftaran dapat dilanjutkan dengan membayar Biaya Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Berdasarkan Wawancara Penulis dengan Bapak Adefrizal., SH., M.Kn, selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar, sebelum menggunakan sistem Hak Tanggungan Elektronik, Pendaftaran Hak tanggungan dilakukan secara konvensional yaitu oleh PPAT/Staff PPAT dengan menyerahkan dokumen lengkap yang menjadi persyaratan untuk didaftarkannya hak tanggungan ke loket yang telah disediakan di kantor pertanahan, kemudian setelah dokumen lengkap dan diterima oleh staff loket kantor pertanahan maka pendaftaran hak tanggungan dilakukan dan diwajibkan untuk membayar biaya pendaftaran, setelah itu PPAT/staff PPAT mendapat tanda terima pendaftaran sebagai bukti telah melakukan pendaftaran hak tanggungan, kemudian dokumen tersebut diproses oleh kantor pertanahan untuk dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatat pada buku tanah Hak Atas Tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada tahun 2019 Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meluncurkan Sistem Administrasi Pendaftaran Hak

Tanggung Jawab Secara Elektronik (online) dan mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Namun Pada tanggal 8 April 2020 telah diundangkan Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, sehingga Permen ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019 diatas dicabut. Berdasarkan Permen ATR/BPN tersebut, Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik telah dilaksanakan di seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan jasa hukum di bidang hak tanggungan.

Tujuan diberlakukannya pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik yaitu untuk meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional kemudian menerbitkan petunjuk teknis sebagai pedoman dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan terintegrasi secara elektronik tertanggal 29 April 2020 demi kelancaran penyelenggaraan hak tanggungan elektronik.

Mulai tanggal 8 Juli 2020, pelaksanaan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik wajib diterapkan secara nasional oleh seluruh Kantor Pertanahan di wilayah Republik Indonesia. Pelayanan yang dilakukan secara elektronik ini dilaksanakan untuk mewujudkan kemudahan pelayanan

kepada masyarakat. Untuk memudahkan pelaksanaan dan kelancaraan Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Pengguna sistem HT elektronik yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el adalah perseorangan/badan hukum selaku kreditor dan Aparatur Sipil Negara Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN)<sup>87</sup>.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan secara digital atau elektronik. Pelayanan HT secara elektronik dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik. Sistem HT-el merupakan serangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.<sup>88</sup> Sistem Elektronik adalah serangkaian perangkat dan prosedur elektronik yang berfungsi mempersiapkan, mengumpulkan, mengolah, menganalisis, menyimpan, menampilkan, mengumumkan, mengirimkan, dan/atau menyebarkan informasi elektronik.<sup>89</sup>

Tabel III.2

Pelaksanaan dan Tahapan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara elektronik di  
Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

---

<sup>87</sup> Pasal 7 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik.

<sup>88</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik

<sup>89</sup> Pasal 1 angka (7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik

No.	Jawaban	Jumlah (orang)	Persentase	Keterangan
1	Mengerti	27	90%	
2	Tidak Mengerti	3	10%	
	Jumlah	30	100%	

Sumber : Data Olahan, 2021

Berdasarkan tabel diatas diperoleh informasi bahwa Pelaksanaan dan Tahapan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Sebagian Besar PPAT (90%) menyatakan telah mengerti dalam pelaksanaannya. Sisa sebagian kecil merupakan PPAT yang belum aktif dalam kegiatan Perbankan atau belum Notaris/PPAT Rekanan bank.

Berdasarkan informasi dari Ibu Fitriah, SH selaku Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik telah dilaksanakan secara nasional di Seluruh Kantor Pertanahan yang ada di Indonesia, termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar. Layanan Pendaftaran HT elektronik ini telah membantu percepatan kinerja Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar karena tidak adanya Penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan seperti sebelumnya.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional membangun sistem Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Sistem ini digunakan untuk memproses pelayanan Hak Tanggungan dalam

rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah melalui sistem elektronik yang dapat diakses oleh masyarakat. Dengan adanya sistem ini diharapkan dapat membantu meningkatkan kinerja dan kualitas pelayanan pertanahan, khususnya dalam pelayanan Hak Tanggungan.

Tabel III.3

Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik memberikan manfaat efektif dan efisien

No.	Jawaban	Jumlah (orang)	Persentase	Keterangan
1	Setuju	27	90%	
2	Tidak Setuju	3	10%	
	Jumlah	30	100%	

Sumber : Data Olahan, 2021

Sebagian besar PPAT di Kabupaten Kampar menyatakan bahwa Pelaksanaan Pelayanan Pendaftaran Hak Tanggungan elektronik di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar memberikan manfaat efektif dan efisien dalam pelaksanaan tugas dan Fungsi Notaris dan atau PPAT. Salah satunya adalah mengurangi antrian dalam pemeriksaan berkas Pendaftaran Hak Tanggungan, sehingga PPAT/Notaris dapat melaksanakan aktivitas lainnya.

Bahwa APHT yang telah dibuat oleh PPAT harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dengan cara mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta warkah lain yang diperlukan untuk proses pendaftaran

kepada Kantor sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, pasal 13 ayat (2). Pendaftaran hak tanggungan tersebut bisa diterima dan tetap diproses dengan alasan dalam pasal tentang pendaftaran APHT menjadi Sertipikat Hak Tanggungan, jika tidak memenuhi ketentuan batas APHT tersebut tetap sah dan tetap bisa didaftarkan. Tanggal buku-tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan bertanggal hari kerja berikutnya. Kemudian Sertipikat Hak Tanggungan tersebut diambil oleh bank dan disimpan bank sebagai jaminan atas pinjaman debitur.

Untuk memudahkan pelaksanaan dan kelancaran Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, Kantor Pertanahan perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:<sup>90</sup>

1. Seluruh layanan Hak Tanggungan sudah dapat dilayani melalui Sistem HT-el termasuk sertipikat hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun bukan atas nama debitur dan Hak Tanggungan yang diajukan oleh Kreditor Perorangan.
2. Setiap Kantor Pertanahan harus mempunyai Tanda Tangan Elektronik atas nama lembaga, dan seluruh pejabat struktural dan pejabat fungsional harus mempunyai Tanda Tangan Elektronik Individu. Hal ini untuk mengantisipasi pejabat aktif yang berwenang tidak dapat mengesahkan Sertipikat HT-el karena cuti, sakit, meninggal dunia atau pergantian pejabat.

---

<sup>90</sup> Petunjuk Teknis Hak Tanggungan Elektronik Halaman 4

3. Permohonan Pelayanan HT-el yang telah diterima oleh sistem HT-el wajib segera diperiksa oleh verifikator dan pejabat aktif yang berwenang mengesahkan Sertipikat HT-el, dengan memperhatikan jangka waktu hari pelayanan untuk menghindari terbitnya Sertipikat HT-el tanpa diperiksa.
4. Seluruh pelaksana wajib mengamankan akun sistem elektronik dan Tanda Tangan Elektronik agar tidak dimanfaatkan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.
5. Pengembalian biaya layanan hanya dapat diajukan apabila terjadi keadaan force majeure pada Sistem HT-el. Biaya layanan yang sudah dibayarkan dapat digunakan untuk pengajuan permohonan layanan kembali atau dikembalikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. PPAT:
  - a. PPAT wajib melakukan validasi mandiri dan Kantor Pertanahan segera melakukan verifikasi data PPAT. Apabila PPAT tidak aktif maka Kantor Pertanahan menghapus data PPAT dari database mitra kerja dan melaporkan ke Direktur Jenderal Hubungan Hukum Keagrariaan cq. Direktur Pengaturan dan Pendaftaran Hak Tanah, Ruang dan PPAT;
  - b. PPAT wajib membuat surat pernyataan keabsahan dan kebenaran dokumen yang diunggah; dan
  - c. Pengecekan sertipikat hak atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun oleh PPAT, dapat dilaksanakan secara manual atau elektronik.
7. Kreditor:

- a. Akun kreditor terdiri atas kreditor perorangan dan kreditor badan hukum;
  - b. Kreditor wajib mendaftarkan akun pada Sistem HT-el dan memvalidasi isian dan dokumen pendaftaran akun. Kantor Pertanahan melakukan verifikasi pendaftaran akun Kreditor, kecuali Kreditor bank asing dan bank lingkup nasional verifikasi dilakukan oleh Kementerian;
  - c. Kreditor wajib memeriksa hasil layanan Hak Tanggungan, apabila terjadi kesalahan maka dapat diajukan perbaikan data paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal Sertipikat HT-el diterbitkan; dan
  - d. Nilai Hak Tanggungan dapat berupa mata uang rupiah atau valuta asing tanpa pecahan sen.
8. Kantor Pertanahan wajib melakukan validasi seluruh buku tanah dan surat ukur.

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik menyebutkan pendaftaran Hak Tanggungan dibedakan atau dipisahkan antara kegiatan perbuatan pendaftaran Hak Tanggungan dan kegiatan perbuatan penyampaian dokumen kepada Kantor Pertanahan dengan Sistem HT-el, sebelum adanya Permen ini kedua kegiatan tersebut dilakukan oleh PPAT, namun dalam Permen ATR/BPN No. 5/2020 ini dipisahkan kedua kegiatan tersebut menjadi:

1. Penyampaian akta dan dokumen kelengkapan kepada Kantor Pertanahan tetap menjadi tugas PPAT, dimana APHT berbentuk dokumen elektronik

disampaikan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik dilengkapi dengan Surat Pernyataan keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan (Pasal 10 Permen ATR/BPN No. 5/2020).

2. Permohonan pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik menjadi kewajiban kreditur, sehingga apabila kreditur lalai dalam pendaftarannya/tidak mendaftarkannya, maka segala risiko dan akibat hukumnya terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur tersebut tidak memberikan hak-hak istimewa yang diberikan oleh UUHT

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Fitriah, SH selaku Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, perbedaan peran bagi bank dan PPAT dalam penyelenggaraan Hak Tanggungan secara elektronik dan secara konvensional adalah sebagai berikut:

1. Hak Tanggungan secara konvensional.
  - a. Bank, memberi kuasa kepada PPAT, menipkan biaya pendaftaran Hak Tanggungan, menerima sertipikat dari PPAT, menerima sertipikat setelah hari ketujuh, produk sertipikat analog dalam media kertas, dan menerima sertipikat yang sudah diberikan catatan.
  - b. PPAT kuasa mendatangi Kantor Pertanahan, membayar biaya pendaftaran, mengambil sertipikat pada hari ketujuh, dan produk sertipikat analog dalam media kertas.

2. Hak Tanggungan secara elektronik.
  - a. Bagi bank mengunggah akta ke aplikasi mitra BPN, menyerahkan salinan akta dan sertipikat tanah kepada bank.
  - b. Bagi PPAT membuat berkas permohonan secara elektronik, membayar biaya pendaftaran, menerima sertipikat Hak Tanggungan elektronik, diterima otomatis hari ketujuh, produk sertipikat berupa file PDF dengan tandatangan digital, dan mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Tanggungan.

Tabel III.4

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kampar

No.	Jawaban	Jumlah (orang)	Persentase	Keterangan
1	Konvensional /Manual	0	0%	
2	Elektronik	30	100%	
	Jumlah	30	100%	

Sumber : Data Olahan, 2021

Berdasarkan data diatas, dapat terlihat jelas bahwa PPAT lebih setuju melaksanakan Pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik. Peran PPAT dalam pendaftaran Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik adalah memasukkan data debitur, melakukan pengecekan terhadap semua data yang sudah dimasukkan untuk menghindari kesalahan pemasukan data, dengan menyampaikannya melalui sistem elektronik mitra kerja yang akan diproses lalu diberikan persetujuan oleh Kepala Kantor Pertanahan

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Firdaus Alfiat., SH., MH, selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Untuk menjaga keutuhan dan keautentikan dokumen elektronik, sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh sistem Hak Tanggungan elektronik diberikan tandatangan elektronik yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentifikasi. Tandatangan elektronik tersebut dapat digunakan untuk memberikan persetujuan dan/atau pengesahan suatu dokumen elektronik pertanahan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian. Adapun hal yang perlu digarisbawahi yaitu tandatangan elektronik hanya dapat dilakukan setelah penandatanganan memiliki sertipikat elektronik. Dimana untuk mendapatkan sertipikat elektronik tersebut, setiap pejabat mengajukan permohonan pendaftaran tandatangan elektronik kepada otoritas pendaftaran pada unit kerja yang mempunyai tugas di bidang pengelolaan data dan informasi pertanahan dan tata ruang.

Menurut Bapak Adefrizal S,H.M.Kn Ketua IPPAT Kabupaten Kampar, Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Eletronik terdapat kendala dan permasalahan. Baik dari Sistem Informasi yang dimiliki BPN, Kelengkapan dan kebenaran Dokumen yang dientry serta adanya sertipikat-sertipikat Hak atas tanah yang harus divalidasi keberadaan di Kantor Pertanahan, selain itu kurang atau minimnya pemahamannya PPAT (pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan serta Sistem HT Elektronik, kesiapan Sumber Daya Manusia (SDM) yaitu PPAT dan Bank dalam menjalankan sistem HT el, masalah server yang error dikarenakan

sistem tersebut dipergunakan oleh banyak orang. Hal ini dapat menghambat proses pendaftaran ataupun kesalahan pengisian data dalam permohonan. Ada juga PPAT yang tidak paham akan teknologi, sehingga bermasalah dalam penginputan data.

Biaya Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yaitu :

No.	Nilai Hak Tanggungan	Biaya PNBP (Rp)
1	sampai dengan Rp. 250.000.000.00	Rp. 50.000.00 / bidang
2	diatas Rp. 250 juta - Rp. 1 Milyar	Rp. 200.000.00 / bidang
3	diatas Rp. 1 Milyar - 10 Milyar	Rp. 2.500.000.00 / bidang
4	diatas Rp. 10 Milyar - Rp. 1 Trilyun	Rp. 25.000.000.00 / bidang
5	diatas Rp. 1 Trilyun	Rp. 50.000.000.00 / bidang

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai “pengganti” grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan adanya Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang hak atas tanah, kecuali diperjanjikan lain. Sedang sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

Tabel III.5

Jumlah Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Tahun 2020

No.	Bulan	Jumlah	Nilai Hak Tanggungan
1	Januari	297	84.589.540.444
2	Februari	301	102.635.784.895
3	Maret	121	62.331.510.393
4	April	119	60.660.430.333
5	Mei	66	26.279.779.333
6	Juni	166	40.200.217.775
7	Juli	195	63.154.218.250
8	Agustus	177	90.802.340.185
9	September	232	50.346.084.792
10	Oktober	159	58.721.029.000
11	Nopember	167	35.368.636.971
12	Desember	256	50.458.957.445
	Jumlah	2256	725.548.529.816

Sumber : Data KKP Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar

Berdasarkan tabel diatas, dapat terlihat bahwa pada tahun 2020, Jumlah Layanan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar berjumlah 2.256 permohonan dengan Nilai Hak Tanggungan sebesar Rp. 725.548.529.816,- . Bahwa dari Bulan Februari 2020, layanan Pendaftaran Hak Tanggungan sangat tinggi dibandingkan pada Bulan Lain, sedangkan bulan Mei 2020, merupakan layanan pendaftaran Hak Tanggungan terendah pada Tahun 2020.

Menurut Ibu Fitriah, SH selaku Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Pada Bulan Maret sampai dengan Mei 2020, terjadi penurunan Jumlah pendaftaran Hak Tanggungan dikarenakan juga faktor ekonomi negara kita yang juga sedang mundur karena adanya Virus Corona. Hal ini juga berpengaruh pada proses penyaluran kredit dari lembaga keuangan kepada masyarakat.

Menurut Bapak Adefrizal., SH., M.Kn , selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar, Dalam Praktiknya Sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan adanya Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor) dan akan menyerahkannya kembali kepada Pemegang Hak apabila hutang debitur telah lunas.

Berikut penulis gambarkan laporan Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Tahun 2021 triwulan pertama yaitu:

Tabel III.6

Pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Tahun  
2021 triwulan pertama

No.	Bulan /Tahun 2021	Jumlah	Nilai Hak Tanggungan
1	Januari	270	67.835.951.041
2	Februari	221	97.535.886.654
3	Maret	256	80.171.405.000

Sumber : Data KKP Kantor Pertanahana Kabupaten Kampar

Kredit bermasalah harus ditangani dan diselesaikan secara cepat mengingat akibat yang ditimbulkannya. Dalam praktek, pada umumnya restrukturisasi dan litigasi/eksekusi melalui pengadilan merupakan mekanisme yang digunakan bank-bank di Indonesia. Untuk memperkaya pemahaman penyelesaian sengketa kredit bermasalah lebih lanjut, kiranya diperlukan penelitian lebih lanjut untuk mendalami kemungkinan penerapan alternatif penyelesaian kredit bermasalah seperti melalui metode Alternatif Dispute Resolution (ADR) dengan arbitrase sebagai salah satu mekanismenya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Ridho, Staff legal di Bank Negara Indonesia Cabang Pembantu Bangkinang, Salah satu penyebab bank tidak sehat adalah tingkat risiko kredit yang dimiliki cukup tinggi sehingga dapat mengganggu tingkat kesehatan bank tersebut secara keseluruhan. Kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan* (NPL) merupakan salah satu pemicu suatu bank mengalami masalah. Tingkat ratio NPL yang tinggi akan membutuhkan cadangan penghapusan kredit yang cukup besar. Cadangan yang besar dapat menggerogoti rugi/laba bank. Pada suatu masa, permodalan bank akan terganggu yang jika tidak dapat terselesaikan akan mengganggu tingkat kesehatannya.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Ridho, Staff legal di Bank Negara Indonesia Cabang Pembantu Bangkinang, apabila Berdasarkan hasil pengamatan para nasabah yang beritikad baik untuk mengangsur sedang

mereka sedang mengalami kemunduran dalam berusaha maka sebaiknya mereka diberi kesempatan dengan cara :

1. Pembaharuan kredit sesuai dengan nominal sisa pinjaman yang macet,
2. Menemui keluarga yang mampu untuk ikut bertanggung jawab terhadap kredit macet tersebut.
3. Apabila yang bersangkutan mempunyai pinjaman di Bank Lain bisa di *take over* yaitu pelunasan di tempat lain dan difokuskan di satu tempat.
4. Melakukan pendekatan persuasif pada nasabah karena disebabkan karakter yang bersangkutan.
5. Jangka waktu diperpanjang agar bunga lebih ringan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Ridho, Staff legal di Bank Negara Indonesia Cabang Pembantu Bangkinang, apabila sudah dilakukan upaya penyelesaian kredit bermasalah, akan tetapi debitur tidak bisa menyelesaikan kredit, pihak bank akan melakukan penilaian ulang/apraisal terhadap agunan. Pihak bank akan melakukan langkah-langkah sebagaimana diatur dalam Standar Operasional dan Prosedur (SOP) penyelesaian kredit bermasalah yang berlaku di masing-masing bank.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Bentuk Penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan adalah pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Sertipikat Hak atas tanah yang menjadi jaminan Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita oleh Pengadilan atas permintaan pihak ketiga. Tujuan dari pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu bila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk melakukan penjualan baik secara di muka umum (lelang) atau secara di bawah tangan dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut dengan hak diutamakan (*droit de preferent*) dari para kreditor-kreditor lain. Sehubungan dengan hal tersebut, terhadap obyek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita Pengadilan dalam rangka memenuhi permintaan pihak ketiga.

Terhadap Hak Tanggungan tidak dapat diletakan sita. Alasannya adalah karena tujuan dari (diperkenalkannya) hak jaminan pada umumnya dan khususnya Hak Tanggungan itu sendiri. Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu didahulukan dari kreditor-kreditor lain. Bila terhadap Hak Tanggungan itu dimungkinkan sita oleh Pengadilan, berarti Pengadilan mengabaikan, bahkan meniadakan kedudukan yang didahulukan (hak Preferensi) dari kreditor pemegang Hak Tanggungan. Penegasan tidak dapat diletakannya sita atas obyek Hak Tanggungan tidak dimuat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi hal ini ditetapkan dalam yurisprudensi

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 394K/Pdt/1984 tanggal 31 Mei 1985 yang berpendirian bahwa barang-barang jaminan sudah dijadikan jaminan utang tidak dapat dikenakan sita jaminan

Kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala haknya sekalipun pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 UUHT ditetapkan bahwa dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak-haknya. Menurut Gautama, menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan tergolong sebagai “*separatisten*” yaitu kreditor yang mempunyai hak yang berasal dari gadai dan hipotik atau hak jaminan lainnya. Kreditor separatis karena sifatnya sebagai pemilik suatu hak jaminan dilindungi secara super preferent. Jadi walaupun telah ada pernyataan pailit terhadap pemberi Hak Tanggungan tidak terkena *pailisemen* dan tagihan kreditor tidak termasuk *boedel* pailit.<sup>91</sup>

Bentuk Eksekusi Hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa apabila debitur cidera janji, maka:

- a. Pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

---

<sup>91</sup> Sudargo Gautama, Komentaris Peraturan Kepailitan Baru, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1998), hal 91

- b. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan, maka Pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pelaksanaan penjualan ini dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan

Dalam melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, kreditur mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi objek hak tanggungan guna mengambil pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Sehubungan dengan pelaksanaan lelang maka kreditur akan melakukan inventarisasi dan verifikasi awal yang berkaitan dengan pelelangan objek hak tanggungan yang akan dimohonkan lelang kepada KPKNL, kemudian permohonan lelang akan diteliti oleh KPKNL dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permohonan lelang kepada KPKNL.

- c. Penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, apabila diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, peran Kantor Pertanahan dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang terikat hak tanggungan itu ada 3 yaitu :

1. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan dengan mengacu pada beberapa peraturan diantaranya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Republik Indonesia Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Secara Elektronik dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

2. Penghapusan catatan hak tanggungan

Dalam prakteknya, kegiatan Penghapusan Catatan Hak tanggungan disebut roya. Apabila hutang Debitur sudah lunas kepada pihak Kreditur, maka selanjutnya dilakukan Pencoretan Hak Tanggungan (Roya) pada Sertipikat Hak atas tanah yang menjadi agunan bank pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah setempat. Roya adalah pencoretan Hak

Tanggungan yang melekat pada sertipikat dan buku tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Kegiatan Roya Hak Tanggungan sudah diatur dalam ketentuan pasal 22 (ayat 1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Roya Hak Tanggungan wajib dilaksanakan apabila debitur telah melunasi hutangnya pada kreditur (Bank).

3. Pencatatan Pemenang lelang/pemegang hak baru.

Bentuk Eksekusi Hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditindak lanjuti Pencatatan Nama Pembeli Objek Hak Tanggungan. Baik melalui Lelang maupun penjualan secara sukarela atau tidak. Disinilah peran BPN melakukan pencatatan nama pemegang hak baru sesuai dengan dokumen yang terlampir.

Penjualan yang dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan maupun pemegang Hak Tanggungan yang pertama, tidak perlu meminta persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan, termasuk penetapan dari pengadilan. Hal ini dimungkinkan karena Irah-Irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai Hak Atas Tanah.

Menurut Bapak Adefrizal., SH., M.Kn, selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar, Meskipun telah memiliki Kekuatan

Eksekutorial, beberapa lembaga Perbankan menggunakan Surat Kuasa Menjual dalam penyelesaian kredit bermasalah. Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering dalam praktek sehari-hari di kantor notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Persyaratan dalam penerbitan akta kuasa menjual karena akta tersebut merupakan akta otentik. Sedangkan kegunaan dari kuasa menjual tersebut adalah pemberi kuasa memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual bertindak atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa.

Akta kuasa untuk menjual sama halnya dengan akta perjanjian kredit dan akta pengakuan hutang, yang mana akta-akta tersebut merupakan akta-akta yang dipakai didalam akad kredit, apabila akta-akta tersebut telah selesai diterbitkan maka salinan atas akta-akta tersebut diserahkan kepada bank selaku kreditur untuk digunakan sebagaimana fungsinya. Notaris hanya membuat/menerbitkan akta-akta tersebut dan memberi jaminan atas keotentikan dari akta-akta tersebut, sehingga pelaksanaan akta-akta tersebut dikemudian hari hanya dilakukan oleh kreditur tanpa menyertakan notaris. Pihak kreditur meminta kepada notaris menerbitkan beberapa akta, termasuk akta kuasa untuk menjual harus mengeluarkan atau menerbitkan kata kuasa untuk menjual bersamaan dengan akta pemberian hak tanggungan sebagai salah satu syarat akta dalam akad kredit, bank tersebut tetap menggunakan akta kuasa untuk menjual sebagai syarat dalam kredit, setiap kredit harus menggunakan kata kuasa untuk menjual sebagai syarat dalam

kredit dengan dasar surat keputusan direksi yang mengharuskan setiap kredit harus menggunakan akta kuasa untuk menjual .

Menurut Bapak Adefrizal., SH., M.Kn, selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar, Pemberi kuasa atau debitur secara yuridis sangat dirugikan atau sangat tersesak sebagaimana yang disampaikan oleh debitur yang juga menandatangani akta kuasa untuk menjual menyebutkan bahwa, keberadaan akta kuasa untuk menjual dalam kredit sangat memposisikan debitur dengan posisi yang sangat lemah, sebab debitur telah memberikan kuasa untuk menjual atau mengalihkan sertipikat tanah yang menjadi barang jaminan, sehingga bank dapat menjual barang debitur yang dijadikan jaminan secara sepihak tanpa adanya persetujuan dari debitur, ketika debitur dinyatakan wanprestasi.

Apabila Penyelesaian kasus kredit bermasalah melalui proses peradilan sering kali justru membawa kerugian yang lebih besar bagi kreditur (bank), padahal undang-undang menentukan bahwa proses peradilan dilakukan dengan cara sederhana, cepat dan biaya ringan, namun kenyataannya kreditur tidak mendapat jaminan perlindungan hukum. Bahkan praktek penyelesaian kredit bermasalah di lapangan terutama di lingkungan peradilan sering sekali dialami hambatan-hambatan yang justru mengakibatkan kerugian bagi kreditur.

Menurut Bapak Adefrizal., SH., M.Kn, selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar, untuk menghindari kerugian akibat kredit bermasalah tersebut, maka Bank/ Lembaga Keuangan akan mempersiapkan

langkah langkah pengamanan dan penyusunan strategi yang tepat, sehingga kemungkinan kerugian yang lebih besar dapat dihindari.

**b. Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau) dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut**

Dunia usaha dalam melakukan kegiatannya bisnisnya membutuhkan modal dana yang cukup dalam mengembangkan usahanya. Dalam memenuhi modal kerja untuk usaha umumnya masyarakat dunia usaha dapat memenuhi kebutuhan modal dari pihak lembaga keuangan perbankan. Jika ternyata kredit yang diberikan macet artinya bank tidak lagi menerima kembalinya dan kehilangan pendapatannya sedangkan kewajiban membayar bunga kepada nasabah menyimpan dan biaya lainnya tetap harus dikeluarkan, maka kondisi mengakibatkan kerugian bagi bank. Pemberian kredit banyak disalurkan untuk kegiatan-kegiatan dunia usaha.

Pada dasarnya penanganan kredit bermasalah dilakukan dengan mempergunakan beberapa cara mulai dari negosiasi sampai pada tindakan hukum (*legal action*). Pada tahapan kredit kurang lancar, upaya negosiasi untuk tujuan pembayaran tunggakan baik pokok maupun bunga masih sangat besar. Apabila tunggakan tersebut diselesaikan maka kredit akan kembali lancar dan keluar dari golongan kredit bermasalah. Pada tahapan kredit diragukan, upaya penyelamatan kredit umumnya mulai dipertimbangkan. Sedangkan pada tahapan kredit macet, meskipun upaya penyelamatan masih memungkinkan namun

proses penjualan aset dan/atau tindakan hukum melalui eksekusi jaminan atau gugatan mulai terbuka.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Ridho, Staff legal di Bank Negara Indonesia Cabang Pembantu Bangkinang, Penyelamatan kredit bermasalah bertujuan menyelamatkan dana bank yang tertanam dalam bentuk kredit bermasalah dengan memperhatikan kondisi usaha debitur yang masih mempunyai prospek cukup baik. Dengan adanya penyelamatan ini diharapkan dapat memperbaiki kualitas kredit dari koleabilitas “macet” menjadi “diragukan”. Dari “diragukan” menjadi “kurang lancar”, dari “kurang lancar” menjadi “lancar”.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Didi Kindrayatno, terjadinya permasalahan dalam proses pembayaran angsuran kredit pada dasarnya dipengaruhi kemampuan usaha debitur/nasabah. Misalnya pelaku usaha sawit, yang terkadang nilai jual Tandan Buah Sawit itu bisa tinggi bahkan bisa berada di titik terendah. Meskipun secara Perjanjian, pembayaran angsuran merupakan kewajiban dari nasabah, tetapi faktor usaha juga mempengaruhi kemampuan nasabah dalam membayar angsuran. Bahkan ada beberapa bank yang melakukan lelang terhadap agunan kredit tersebut.

Dalam rangka menyelesaikan permasalahan kredit tersebut, perlu ditempuh langkah dan upaya penyelamatan kredit. Upaya penyelamatan kredit tersebut dapat dilakukan apabila pihak nasabah dinilai dapat mengembalikan data tersebut secara penuh dan debitur memenuhi kriteria Debitur menunjukkan itikat baik dan positif untuk bekerjasama, Usaha Debitur masih berjalan dan

memiliki prospek yang baik, Debitor masih mampu untuk membayar kewajibannya, Debitor mampu membayar bunga berjalan, Posisi bank akan menjadi lebih baik.

Tabel III.7

Pemahaman dan Proses Tahapan Penyelesaian Kredit Bermasalah

No.	Jawaban	Jumlah (orang)	Persentase	Keterangan
1	Mengerti	15	50%	
2	Kurang Mengerti	15	50%	
2	Tidak Mengerti	0	0%	
	Jumlah	30	100%	

Sumber : Data Olahan, 2021

Berdasarkan tabel diatas, tidak semua PPAT mengerti tahapan dan prosedural penyelesaian Kredit bermasalah. Penyelesaian Kredit di Perbankan diatur sesuai Standar Operasional dan Prosedural di Lembaga Keuangan masing-masing. Namun, Objek Hak Tanggungan menjadi Jaminan Akhir dalam Proses Penyelesaian Kredit Bermasalah, apabila debitur tidak dapat bekerjasama dalam penyelesaian tunggakan.

Bahwa Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan

setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Umumnya lembaga keuangan dalam memberantas kredit macet yaitu melalui Parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri/langsung (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan. Menurut Sri Soedewi Mascjhoen yang dilaksanakan tanpa mempunyai title eksekutorial (Grosse Akta Notaris atau Keputusan Hakim) melalui parate eksekusi (eksekusi langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosse akta <sup>92</sup>

Apabila debitur melakukan perbuatan wanprestasi, kreditor serta merta dapat langsung melaksanakan penjualan barang milik Debitur yang dijadikan barang jaminan atau agunan dengan perantara kantor pelayanan piutang dan lelang negara, penjualan ini dapat dilakukan tanpa media Pengadilan Negeri. Dari Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) KUHpd tersebut diketahui bahwa Undang-undang memberikan kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual langsung atas kekuasaan sendiri barang objek hipotek tanpa melalui pengadilan

Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) atas perjanjian pokok sehingga keberadaan, peralihan, maupun hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada pelunasan dari utang yang dijaminan tersebut. Hal ini diatur secara jelas dalam Butir 8 Penjelasan Umum UUHT yang menyebutkan sebagai berikut:

---

<sup>92</sup> Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, *Hukum Perdata Hukum Benda*, (Yogyakarta :, Liberty, 1981) hlm. 32.

“oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijaminkan pelunasannya.

Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya, setiap kreditur dapat mengajukan gugatan untuk memperoleh keputusan pengadilan. Peradilan yang dapat menangani kredit bermasalah yaitu peradilan umum melalui gugatan perdata dan peradilan niaga melalui gugatan kepailitan. Atas perintah ketua pengadilan ketua pengadilan tersebut dilakukanlah penyitaan harta kekayaan debitur, untuk kemudian dilelang dengan perantara kantor lelang. Dari hasil pelelangan itu kreditur memperoleh pelunasan piutangnya.

Menurut Bapak Adefrizal., SH., M.Kn, selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar, penanganan perkara kredit macet melalui pengadilan melalui proses yang tidak sederhana. Dalam penanganan permohonan fiat eksekusi atas perkara kredit macet melalui pengadilan negeri ada beberapa tahapan yang harus dijalani. Setiap akan berganti tahap, harus didahului dengan dikeluarkannya Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri, dari penetapan tersebut kemudian dilanjutkan dengan petunjuk dari Panitera Sekretaris Pengadilan kepada pegawai/staf pengadilan untuk melakukan tugasnya.

Berdasarkan data Perkara di Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, meskipun telah dilaksanakan penyelesaian kredit melalui pelelangan umum, bukan berarti tidak menimbulkan gugatan hukum di Kemudian hari. Kantor

Pertanahan juga menjadi Tergugat terhadap beberapa perkara terkait pelelangan, karena dianggap pelelangan umum tersebut tidak memenuhi standar dan nilai lelang dibawah harga pasar.

N o.	Register Perkara	Penggugat	Tergugat	Tahap Persidangan
1	33/Pdt.G/2020/PN Bkn	Azrizal	- PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk Bangkinang - Badan Nasional Pertanahan Kabupaten Kampar	Pencabutan Gugatan
2	98/Pdt.G/2019/PN Bkn	Suwarno	PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk. Kcp Tapung Pemerintah RI c.g Menteri Keuangan RI c.g Direktorat Jendral Kekayaan Negara C.G Kanwil DJKN Riau c.g Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar	Tingat Pertama dan Banding, Gugatan di Tolak, saat ini dalam proses Kasasi.
3	111/Pdt.G/2019/PN Bkn	Didi Kindrayatno	PT. Bank Rakyat Indonesia Persero Tbk Bangkinang Sukandar Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Pekan Baru Badan Pertanahan Nasional RI	Tingat Pertama dan Banding, Gugatan di Tolak, saat ini dalam proses Kasasi.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Fitriah, SH selaku Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, dari salah satu perkara diatas, ada yang telah dilaksanakan lelang Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL)

Pekanbaru dan telah ditunjuk salah satu pemenang lelang. Akan tetapi debitur mengajukan keberatan dan gugatan ke Pengadilan Negeri Bangkinang Dengan adanya gugatan hukum tersebut membuat Pihak Ketiga Pemenang Lelang terganggu keperdataannya karena tidak dapat dilakukan balik nama atau pihak ketiga menjadi pihak dalam Perkara tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan salah satu nasabah mengatakan gugatan terhadap bank dikarenakan salah satu agunan telah dilakukan lelang tanpa sepengetahuan nasabah. Objek yang dilelang tersebut merupakan objek yang vital dan memiliki nilai ekonomis tinggi bagi nasabah. Meskipun telah memohon kepada bank untuk dilakukan pelunasan hutang bertahap dan tanpa ada tambahan bunga, akan tetapi pihak bank tidak bersedia.

Apabila debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya, Pihak Bank mempunyai hak untuk melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan, sebagai jaminan untuk melakukan pelunasan terhadap hutang piutang. Selain itu, Sertipikat Hak Tanggungan memberikan implikasi terhadap hak-hak kreditor yaitu Memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preferent*) kepada pemegang Hak Tanggungan sebagaimana tersebut Pada Pasal 1 angka (1) dan Pasal 20 ayat (1) UUHT dikemukakan bahwa: “Apabila debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain yang bukan pemegang Hak

Tanggungan atau kreditor pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”.

Penjelasan tentang diberikannya kedudukan atau hak mendahulu atau hak diutamakan atau hak istimewa (*droit de preferent*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan diuraikan pada Angka (4) Penjelasan Umum UUHT, sebagai berikut: “Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor- kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahulu daripada kreditor- kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Hak mendahulu kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut bahkan berlaku sekalipun obyek jaminan tersebut sudah dipindahtangankan kepada pihak lain (*droit de suite*). Dalam hal ini posisi pemegang hak baru menjadi penjamin atas utang debitor.

Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak, para saksi dan PPAT berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT, selambat- lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kemudian, PPAT wajib mengirimkan APHT yang dimaksud dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan setempat. Istilah

“mengirimkan APHT” pada Pasal 13 ayat (2) sama dengan “melakukan pendaftaran APHT” sebagaimana ditegaskan pada Pasal 13 ayat (1), wajib dilaksanakan oleh PPAT.

Pendaftaran APHT bertujuan agar sertipikat Hak Tanggungan dapat lahir dan kreditor sebagai pihak yang berkepentingan dilindungi hak-haknya oleh Undang Undang Hak Tanggungan. Di dalam UU Hak Tanggungan diatur sanksi bagi PPAT yang terlambat atau lalai dalam memenuhi Pasal 13 ayat (2) mengenai waktu pendaftaran APHT Sanksi yang dikenakan bagi PPAT apabila melanggar atas lalai memenuhi kewajiban pendaftaran APHT dalam waktu selambat-lambatnya 7 hari setelah APHT ditandatangani dapat berupa teguran lisan untuk sanksi teringan dan sampai pemberhentian dari jabatan untuk sanksi terberat.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Ibu Fitriah, SH selaku Penata Pertanahan Pertama selaku Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan pada Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Namun di dalam praktiknya, PPAT apabila terlambat mendaftarkan APHT, dapat mengirimkan surat keterlambatan akta yang ditujukan kepada Kepala kantor pertanahan, di mana hampir tidak pernah ada sanksi yang diberikan kepada PPAT tersebut dan pendaftaran APHT tersebut dapat diproses kembali. Padahal ketentuan wajib mendaftarkan dalam waktu 7 hari memiliki maksud dan tujuan serta sanksi untuk terciptanya kepastian dalam hukum dan mencegah hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang berkepentingan.

“Tiada gunanya memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah-kaidah itu tidak dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud secara prosedural (hukum acara)”

Menurut Bapak Adefrizal., SH., M.Kn , selaku Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Kampar, Lewatnya batas waktu pendaftaran APHT dapat berakibat kerugian munculnya gugatan terhadap PPAT, dan apabila terjadi gugatan yang mengakibatkan disitanya obyek jaminan maka kreditor berisiko kehilangan hak preferennya karena Hak Tanggungan belum lahir. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mempunyai kewenangan untuk memberikan sanksi saat PPAT melakukan pelanggaran baik lalai maupun disengaja, baik ringan maupun berat, serta pelanggaran kode etik PPAT, kepala badan yang menjatuhkan sanksi terhadap PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara penulis, beberapa kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan :

- a) Adanya Gugatan Hukum di Pengadilan Negeri yang diajukan oleh nasabah atau debitur atau Penjamin berkaitan dengan perjanjian hutang piutang atau Gugatan Pihak ketiga terkait kepemilikan atas objek Hak Tanggungan;

Pada hakekatnya penanganan perkara kredit macet atau wanprestasi melalui pengadilan banyak tahapan yang harus dijalani serta waktu yang panjang untuk dapat putusan inkraacht dari Pengadilan atas penanganan perkara kredit macet atau wanprestasi. Sehingga prosedur penanganan penyelesaian kredit macet melalui badan peradilan kurang ideal dan harus menempuh waktu

yang cukup lama, padahal perhitungan kerugian bank (bunga) berjalan terus dan tidak dapat ditangguhkan.

- b) Adanya gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) dari pihak ketiga terhadap Kantor Pertanahan/BPN terkait dengan prosedural penerbitan sertipikat hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan.
- c) Bahwa belum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan karena adanya kekurangan dokumen atau tandatangan berkas pendaftaran Hak Tanggungan .
- d) Harga objek lelang yang ditentukan, berdasarkan hasil apraisal ulang lebih rendah dari pinjaman sehingga tidak mencukupi pelunasan hutang.
- e) Adanya Blokir dan Sita terhadap objek Hak Tanggungan;
- f) Adanya laporan polisi tentang adanya dugaan tindak pidana yang berkaitan kepemilikan bidang tanah atau peralihan sertipikat hak atas tanah tersebut
- g) Permasalahan pengosongan obyek Hak tanggungan setelah dilaksanakan lelang. Hal ini sangat merugikan pihak Pembeli. Pembeli setelah membayar sejumlah uang untuk mendapatkan obyek lelang harus dihadapkan pada permasalahan dimana Pihak Debitor dan/atau Pemberi Hak Tanggungan tidak mau meninggalkan obyek Lelang. Dalam hal Pengosongan ini oleh para pihak dalam hal ini Pemenang Lelang. Hal ini sesuai dengan Pasal 11 ayat (2) UUHT yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan. Janji seperti ini oleh Kreditur selalu dimasukkan dalam

Sertipikat Hak Tanggungan akan tetapi kebanyakan Debitur tidak akan secara suka rela mengosongkan obyek Hak Tanggungan.

Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan diantaranya:

1. Dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit atau Pengakuan Hutang, Notaris/PPAT dan Pihak Bank dapat memberikan penjelasan yang cukup terkait dengan pemberian pinjaman dan konsekuensi hukum terhadap kelalaian dalam pembayaran kredit. Dalam praktik pengikatan jaminan hak tanggungan, ternyata masih dijumpai kreditur yang tidak melakukan pengikatan jaminan hak tanggungan dengan sempurna.
2. Bahwa Bank dalam proses penyelesaian kredit bermasalah, harus melaksanakan prosedural yang harus dilakukan. Hal ini mengingat adanya celah hukum berupa gugatan yang dapat dilakukan pihak debitur /penjamin atau pihak lainnya yang merasa keberatan.

Apabila terdapat Debitur yang lalai, Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar membayar kewajibannya sesuai angsuran berikut denda. Peringatan biasanya diberikan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Setelah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, Bank akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur.

3. Pihak kreditur dapat mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menjatuhkan sita jaminan di atas objek jaminan.
4. Sebaiknya, bank memberikan restrukturisasi kredit untuk kreditur yang bermasalah sebelum melaksanakan eksekusi terhadap hak tanggungan. Apabila dinilai kreditur tidak layak mendapat restruktur atau tidak dapat melaksanakan pembayaran terhadap kredit yang direstruktur, eksekusi hak tanggungan dapat dijadikan langkah akhir.
5. Pihak bank dapat melakukan upaya pendekatan kepada debitur atau keluarganya, sehingga dapat mengurangi terjadi penjualan objek hak tanggungan.

Demi kepastian dan perlindungan hukum terhadap kreditur yang telah menyalurkan kredit, Penegakan hukum dapat dilaksanakan secara baik terutama dalam hal penyelesaian Kredit Bermasalah. Dengan adanya penyelesaian kredit bermasalah Bank dapat mempertahankan eksistensinya sekaligus mencegah kerugian terhadap negara.

## BAB IV

### PENUTUP

#### a. Kesimpulan

1. Bentuk penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau), pada awalnya adalah Pendaftaran Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 6 Jo. Pasal 20 UUHT, bank menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri, menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum atau penjualan Penjualan objek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan.
2. Kendala yang dihadapi dalam penyelesaian Kredit Bermasalah yang telah dibebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar-Riau) dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut, Kendalanya yaitu adanya gugatan hukum debitur terhadap kreditur terkait dengan Perjanjian Kredit sebelum dilaksanakan permohonan lelang. belum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan karena adanya kekurangan dokumen atau tandatangan berkas pendaftaran Hak Tanggungan, Gugatan Hukum di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), Harga objek lelang yang ditentukan, lebih rendah dari pinjaman, Blokir dan Sita terhadap objek Hak Tanggungan, Adanya laporan polisi atas tanah tersebut, Permasalahan pengosongan obyek Hak tanggungan setelah dilaksanakan lelang. Upaya yang dapat dilakukan untuk mengatasi kendala

diantaranya bank dapat memberikan penjelasan yang cukup terkait dengan pemberian pinjaman dan konsekuensi hukum terhadap kelalaian dalam pembayaran kredit. Bahwa Bank dalam proses penyelesaian kredit bermasalah, harus melaksanakan prosedural, Pihak kreditur dapat mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menjatuhkan sita jaminan di atas objek jaminan dan upaya pendekatan kepada debitur atau keluarganya. Sebaiknya, bank memberikan restrukturisasi kredit untuk kreditur yang bermasalah sebelum melaksanakan eksekusi terhadap hak tanggungan.

**b. Saran**

1. Kepada pihak Bank sebaiknya melaksanakan Sosialisasi Hak Tanggungan dan Konsekuensi hukumnya kepada masyarakat, khususnya debitur agar khususnya masyarakat mengerti dan tidak salah paham terhadap alur penetapan hak tanggungan dan apa yang menjadi hak dan kewajibannya.
2. Sebaiknya bank menerapkan Prinsip Pemberian Kredit secara baik dan benar sehingga dapat mengurangi terjadinya Kredit Bermasalah.
3. Dalam penyelesaian Kredit Bermasalah, sebaiknya ditempuh upaya kekeluargaan dalam proses penyelesaiannya.
4. Perlunya perbaikan dan upgrade aplikasi sistem HT-el sehingga memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan, dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi, dan kebutuhan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulkadir Muhammad. 1993. *Jaminan dan Fungsinya*. Bandung : Gema Insani  
Pers
- Ahmad Wardi Muslich. 2015. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Amzah.
- Abdul Ghofur Anshori. 2008. *Penerepan Prinsip Syariah Dalam Lembaga keuangan Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Adrian Sutedi, 2006. *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*. Jakarta : Cipta Jaya.
- Ahmad Wardi Muslich.2015. *Fiqh Muamalat* Jakarta: Amzah
- A. P. Parlindungan. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju,
- ,1994. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Arrison Hendry. 1999. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Muamalah Institute.
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agrarian Indonesia, sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan
- Edy Putra Tje'Aman. 1989. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*. Jokyakarta : Liberty.

- Fence M. Wantu. 2011. *Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar
- Gatot Supramono. 1996. *Perbankan dan Permasalahannya Perbankan Dan Permasalahannya*. Jakarta : Djambatan.
- Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung Mandar Maju.
- H. Budi Untung. 2000. *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta.
- J.Satrio. 2002. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- , 1992. *Hukum Perjanjian(Perjanjian Pada Umumnya)*, Bandung Citra Aditya Bakti,
- ,1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian Baku II*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Kasmir.2010. *Bank dan Lembaga Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kartini dan Gunawan Widjaja Muljadi. 2005. *Hak Tanggungan*, Jakarta: Prenada Media.
- Mariam Darus Badruzaman. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Muhammad Sadi. 2015. *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi Sebagai Institusi Intermediasi dan Agen Investasi*. Malang: Setara Press.
- Munir Fuady. 2014. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta : Raja Grafindo Persada
- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN,

Purwahid Patrik.1994. *Dasar-dasar hukum perikatan : (perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*. Bandung : Mandar Maju.

Rachmadi Usman. 2013. *Hukum Kebendaan*. Jakarta : Sinar Grafika

----- . 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim.2014. *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*. Jakarta: Salemba Empat

Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sri Soedewi Masjhoen. 1975. *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta: Liberty.

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok- Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Jogyakarta : Liberty

Sutan Remy Syahdeini. 1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan- Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*. Bandung : Alumni,

Sutardja Sudrajat. 1997. *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*. Bandung: Mandar Maju.

Supriyadi. 2015. *Dasar-Dasar Hukum Perdata Di Indonesia*. Kudus : Kiara Science,

Sutarno. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*. Bandung: Alfabeta.

Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group,.

### **Peraturan per-Undang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ;

Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang ;

Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2017 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi  
Secara Elektronik

Internet/Website

<https://www.cermati.com/artikel/inilah-syarat-agar-pengajuan-kredit-disetujui-bank>

<https://kamus.tokopedia.com/a/agunan/>

<https://kbbi.web.id/implementasi>

<https://lektur.id/arti-pendaftaran/>

