



**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP HARTA BERSAMA SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT HAK TANGGUNGAN DI BANK**

*THE JURIDICAL STUDY ON THE PROPERTY TOGETHER AS  
WARRANTY OF CREDIT RIGHTS IN THE BANK*

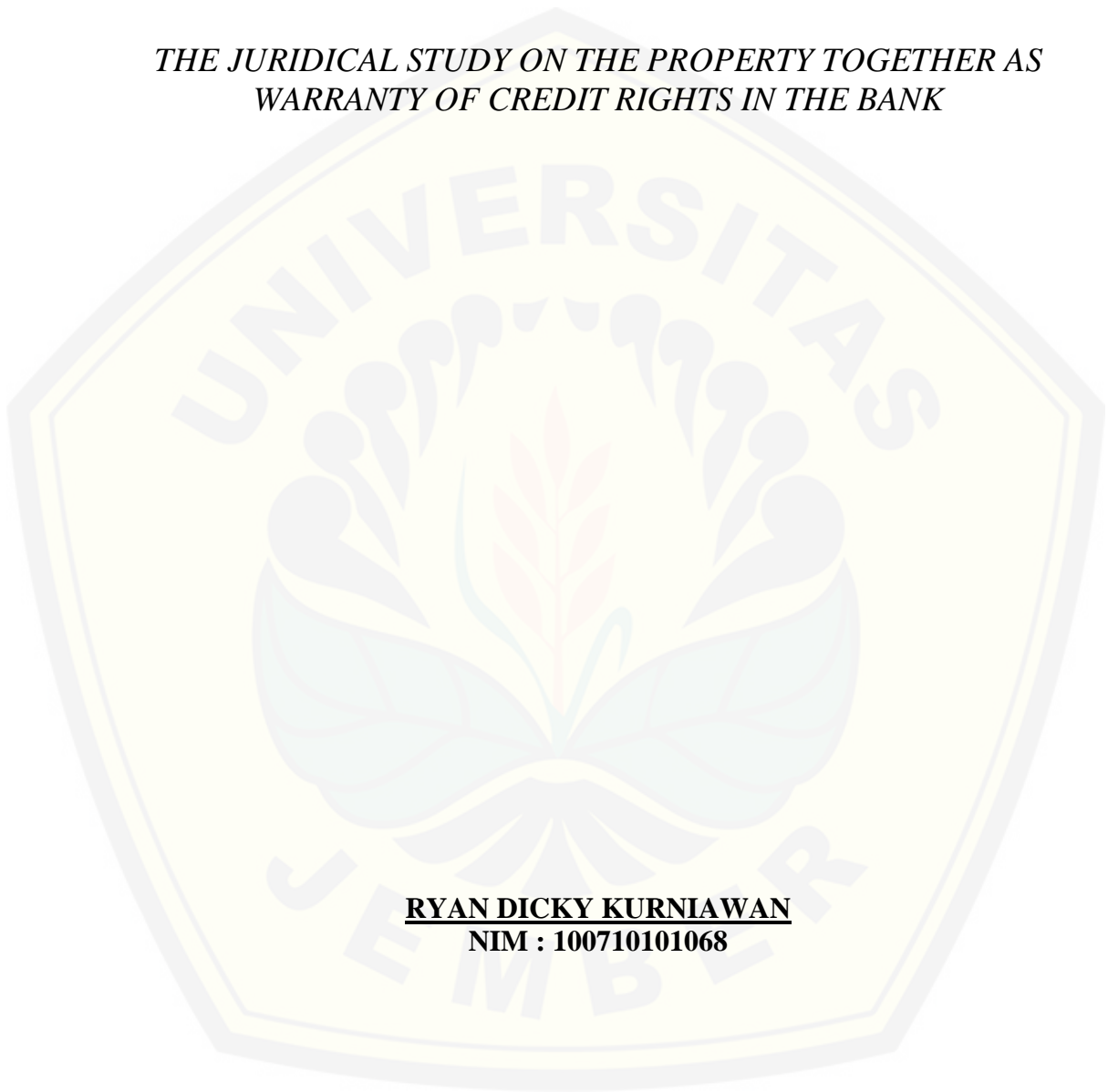
**RYAN DICKY KURNIAWAN**  
**NIM : 100710101068**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

**SKRIPSI**

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP HARTA BERSAMA SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT HAK TANGGUNGAN DI BANK**

*THE JURIDICAL STUDY ON THE PROPERTY TOGETHER AS  
WARRANTY OF CREDIT RIGHTS IN THE BANK*



**RYAN DICKY KURNIAWAN**

**NIM : 100710101068**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

## MOTTO

*“Jika ada seseorang mati yang sedang keadaan mempunyai utang, dalam hal orang itu dapat membayarnya ketika masih hidup didunia, maka kebahagiaan-nya itu akan diambil serta dosa diberikan kepada orang yang diutangnya, kemudian beliau akan dijebloskan dalam neraka. Tetapi, jika memang tidak dapat membayarnya, maka cuman hanya kebaikan-nya saja yang akan diambil, kemudian diberikan kepada pihak yang diutangnya, sedangkan dosa si pemberi utang tak diberikan pada orang yang berutang”.*

(Ibnu Abdussalam)<sup>1</sup>

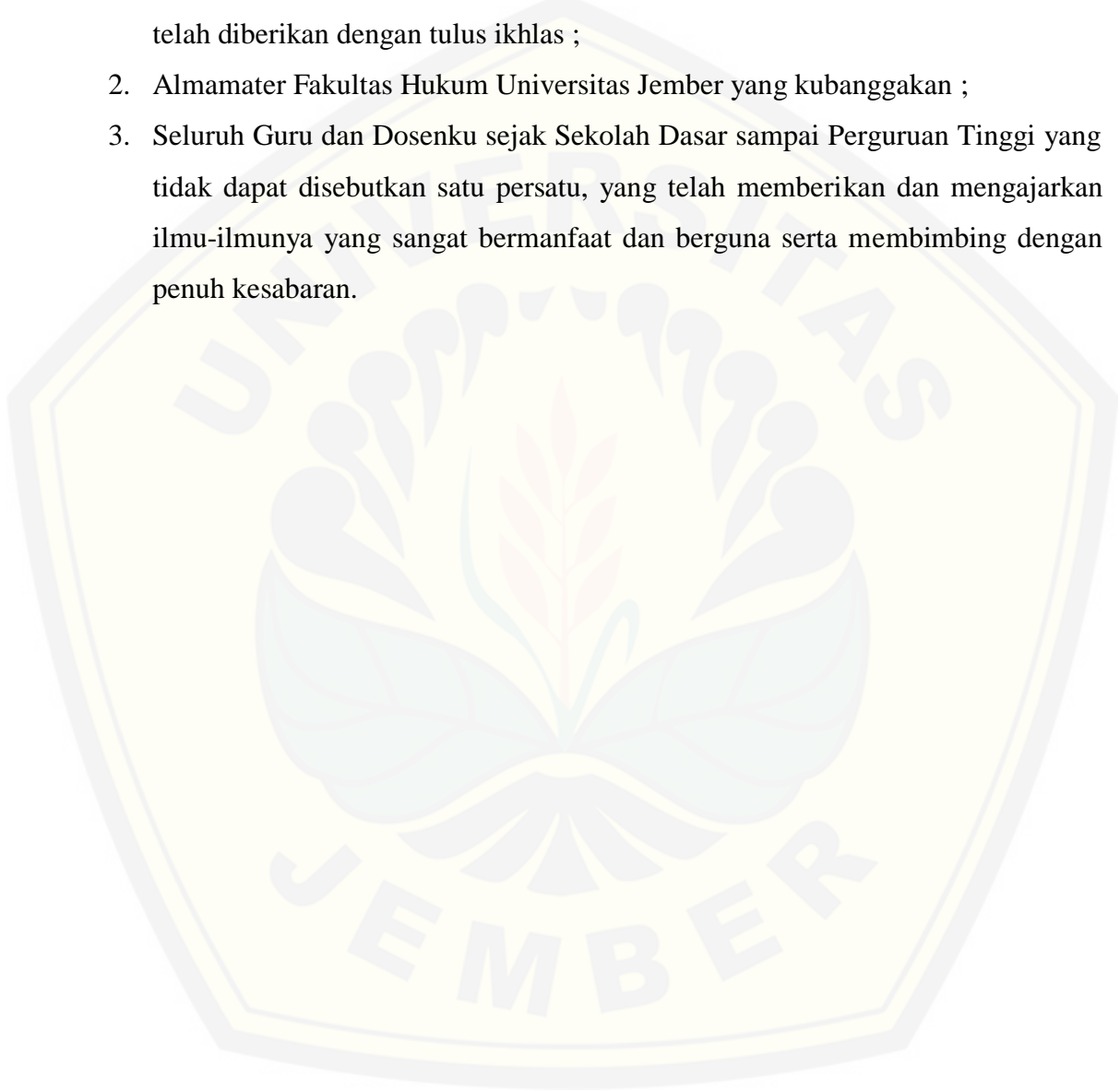
---

<sup>1</sup> <http://www.motekar.net/kata-mutiara-tentang-berniaga-utang-piutang-dan-bersedekah.html>

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Orang tuaku Ayah tercinta Ir. H Maskur dan Ibu tercinta Hj. Andryana Dewi atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas ;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kubanggakan ;
3. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran.



**KAJIAN YURIDIS TERHADAP HARTA BERSAMA SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT HAK TANGGUNGAN DI BANK**

*THE JURIDICAL STUDY ON THE PROPERTY TOGETHER AS  
WARRANTY OF CREDIT RIGHTS IN THE BANK*

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada  
program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

**RYAN DICKY KURNIAWAN**  
**NIM : 100710101068**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2017**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 16 NOVEMBER 2017**

Oleh :

**Dosen Pembimbing Utama,**

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**  
**NIP : 196312011989021001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.**  
**NIP : 198009212008011009**

**PENGESAHAN**

**KAJIAN YURIDIS TERHADAP HARTA BERSAMA SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT HAK TANGGUNGAN DI BANK**

Oleh :

**RYAN DICKY KURNIAWAN**

**NIM : 100710101068**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**MARDI HANDONO, S.H., M.H.**

**NIP : 196312011989021001**

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.**

**NIP : 198009212008011009**

Mengesahkan,  
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Universitas Jember  
Fakultas Hukum  
Dekan,

**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.**

**NIP : 197409221999031003**

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari :  
Tanggal :  
Bulan : Nopember  
Tahun : 2017

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum  
Universitas Jember,

**PANITIA PENGUJI**

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**Dr. DYAH OCHTORINA S.S.H., M.Hum.**  
NIP : 198010262008122001

**EMI ZULAIKA, S.H, M.H.**  
NIP : 197703022000122001

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **MARDI HANDONO, S.H., M.H.** : ( ..... )  
NIP : 1963120119890210011

2. **FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H.** : ( ..... )  
NIP : 198009212008011009



**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ryan Dicky Kurniawan

NIM : 100710101068

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : **Kajian Yuridis Terhadap Harta Bersama Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan di Bank ;** adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 9 Nopember 2017  
Yang menyatakan,

**RYAN DICKY KURNIAWAN**  
**NIM : 100710101068**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah skripsi dengan judul : ***Kajian Yuridis Terhadap Harta Bersama Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan di Bank*** ; Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah pada Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing utama skripsi;
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing anggota skripsi;
3. Dr. Dyah Octorina Susanti S.H., M.Hum., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi sekaligus sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Ibu Emi Zulaika S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji skripsi;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan yang diberikan;
7. Orang tua, saudara-saudara, semua keluarga dan kerabat atas doa dan dukungan yang telah diberikan dengan setulus hati ;
8. Seseorang yang telah setia menemaniku dalam suka dan duka, serta dorongan dan motivasi untuk studiku ;
9. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum angkatan tahun 2010, Maulana, Hilmy, Rfiki, Yugaz, Gagat, Felix, Dimas, Alin Sayuda, Rizky Fauzi, Rizki Darmawan, Riza Ahong, Joseph, Oxzy, Vemmy, dan lainnya yang tak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;

10. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Demi kesempurnaan karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuka ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 9 Nopember 2017  
Penulis,

**RYAN DICKY KURNIAWAN**  
**NIM : 100710101068**



## RINGKASAN

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan tidak mengatur lebih jauh tentang tanggung jawab suami isteri terhadap harta kekayaannya selama perkawinan. Pada prinsipnya untuk membuktikan pemilikan suatu tanah sebagai harta bersama sangatlah sulit. Hal ini terjadi karena tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) ditulis atas nama satu orang, namun tidak menutup kemungkinan tanah tersebut kenyataannya dimiliki bersama oleh suami isteri. Hal ini berarti kewenangan terhadap sertifikat tersebut bukan hanya dimiliki suami atau isterinya sendiri-sendiri, melainkan bersama-sama, sehingga suami atau isteri ingin melakukan perbuatan hukum (contohnya membebaskan hak tanggungan) berkaitan dengan tanah tersebut memerlukan persetujuan dari isterinya atau suaminya, sepanjang tidak ada perjanjian kawin sebagai mana diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, menarik untuk dikaji lebih lanjut tentang harta bersama dalam perkawinan sebagai jaminan kredit yang dibebani dengan hak tanggungan berikut permasalahan bilamana terjadi perceraian..

Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Bagaimanakah pembebanan hak tanggungan sertipikat hak milik atas tanah yang objeknya merupakan harta bersama ? dan (2) Bagaimanakah pelaksanaan kewajiban angsuran kredit dengan jaminan harta bersama bila terjadi perceraian. Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif. Pendekatan masalah menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual, dengan bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif. Guna menarik kesimpulan dari hasil penelitian dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa, Pembebanan hak tanggungan sertipikat hak milik atas tanah yang objeknya merupakan harta bersama dilakukan secara bersama-sama oleh suami dan isteri. Hal tersebut dikarenakan kedudukan suami isteri adalah seimbang. Setelah memperoleh persetujuan pihak suami dan pihak istri, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Suatu kredit dikategorikan macet manakala debitur atau pihak yang meminjam uang tidak dapat membayar uang yang dipinjamnya sesuai yang ditentukan dalam perjanjian kredit. Manakala terjadi wanprestasi maupun kredit macet atas pembayaran kredit dengan jaminan harta bersama yang dibebani dengan hak tanggungan sedangkan pasangan suami istri tersebut bercerai, pada dasarnya dapat diambil beberapa langkah sebagai berikut : a) Tetap mengangsur sesuai perjanjian kredit dengan sistem persentase seimbang antara suami dan istri (50% dan 50%) karena harta bersama tersebut merupakan bagian yang sama dari suami istri ; b) Dilakukan pelunasan terhadap sisa angsuran dengan pembayaran dari pihak suami dan istri tersebut untuk kemudian dilakukan

pembagian ; atau c) Dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan oleh kreditur untuk kemudian dilelang. Hasil lelang dipergunakan untuk melunasi sisa utang pokok dan lebihnya diberikan kepada suami istri dibagi bersama.

Saran yang dapat diberikan bahwa, hendaknya dalam menangani masalah kredit macet perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijamin kepada kreditor. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya dapat memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat.



**DAFTAR ISI**

|                                          | Hal.      |
|------------------------------------------|-----------|
| Halaman Sampul Depan.....                | i         |
| Halaman Sampul Dalam .....               | ii        |
| Halaman Motto .....                      | iii       |
| Halaman Persembahan .....                | iv        |
| Halaman Persyaratan Gelar .....          | v         |
| Halaman Persetujuan .....                | vi        |
| Halaman Pengesahan .....                 | vii       |
| Halaman Penetapan Panitia Penguji .....  | viii      |
| Halaman Pernyataan .....                 | ix        |
| Halaman Ucapan Terima Kasih .....        | x         |
| Halaman Ringkasan .....                  | xii       |
| Halaman Daftar Isi .....                 | xiv       |
| Halaman Daftar Lampiran .....            | xvi       |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>           | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang .....                 | 1         |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                | 5         |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....              | 5         |
| 1.4 Metode Penelitian .....              | 5         |
| 1.4.1 Tipe Penelitian .....              | 6         |
| 1.4.2 Pendekatan Masalah .....           | 6         |
| 1.4.3 Bahan Hukum .....                  | 7         |
| 1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....         | 8         |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>     | <b>10</b> |
| 2.1 Harta Bersama dalam Perkawinan ..... | 10        |
| 2.1.1 Pengertian Harta Bersama .....     | 10        |
| 2.1.2 Cara Pembagian Harta Bersama ..... | 12        |
| 2.2 Perjanjian Kredit.....               | 12        |
| 2.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit ..... | 12        |
| 2.2.2 Unsur-Unsur Kredit .....           | 14        |

|                      |                                                                                                          |           |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.3                  | Bank .....                                                                                               | 15        |
| 2.3.1                | Pengertian dan Fungsi Bank .....                                                                         | 15        |
| 2.3.2                | Bentuk-Bentuk Bank .....                                                                                 | 16        |
| 2.4                  | Jaminan .....                                                                                            | 18        |
| 2.4.1                | Pengertian Jaminan .....                                                                                 | 18        |
| 2.4.2                | Macam-Macam Jaminan .....                                                                                | 20        |
| 2.5                  | Hak Tanggungan .....                                                                                     | 21        |
| 2.5.1                | Pengertian Hak Tanggungan .....                                                                          | 21        |
| 2.5.2                | Subjek dan Objek Hak Tanggungan .....                                                                    | 23        |
| 2.5.3                | Asas Hak Tanggungan .....                                                                                | 27        |
| <b>BAB III</b>       | <b>PEMBAHASAN.....</b>                                                                                   | <b>30</b> |
| 3.1                  | Pembebanan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah<br>Yang Objeknya Merupakan Harta Bersama ..... | 30        |
| 3.2                  | Pelaksanaan Kewajiban Angsuran Kredit Dengan Jaminan Harta<br>Bersama Bila Terjadi Perceraian .....      | 42        |
| <b>BAB IV</b>        | <b>PENUTUP .....</b>                                                                                     | <b>58</b> |
| 4.1                  | Kesimpulan .....                                                                                         | 58        |
| 4.2                  | Saran-saran .....                                                                                        | 59        |
| <b>DAFTAR BACAAN</b> |                                                                                                          |           |
| <b>LAMPIRAN</b>      |                                                                                                          |           |

**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran : Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 194 PDT/2015/PT.MDN





## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pada hakekatnya hukum merupakan perwujudan perlindungan kepentingan masyarakat yang dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Berdasarkan hal tersebut Negara bertanggung jawab untuk menjamin dan melindungi kepentingan masyarakat dalam mencapai kesejahteraannya. Salah satu upaya dalam mencapai kesejahteraannya dapat dilaksanakan melalui pengembangan usaha guna meningkatkan taraf kehidupannya. Pengembangan usaha yang dilakukan oleh masyarakat membutuhkan modal, sehingga pembiayaan atau dana merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Pembiayaan atau dana tersebut dapat diperoleh salah satunya melalui pinjaman modal atau pendanaan melalui lembaga perbankan. Perkreditan bukanlah masalah yang asing, baik dalam kehidupan kota maupun dalam pedesaan. Kredit merupakan salah satu pembiayaan sebagian besar dari kegiatan ekonomi. Perkreditan merupakan kegiatan yang penting bagi perbankan, karena kredit juga merupakan salah satu sumber dana yang penting untuk setiap jenis usaha. Sebelumnya dimulainya kegiatan pemberian kredit diperlukan suatu analisis yang baik dan seksama terhadap semua aspek perkreditan yang dapat menunjang proses pemberian kredit, guna mencegah timbulnya suatu risiko kredit.<sup>1</sup>

Pembangunan di bidang ekonomi, merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah lembaga perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan

---

<sup>1</sup> Manurung, Mandala dan Rahardja, Prathama. *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. 2004, hlm.18

perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa resiko, karena suatu resiko mungkin saja terjadi. Resiko yang umumnya terjadi adalah resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitur berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga resiko itu sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank sekaligus kepada keamanan dana masyarakat. Kredit yang diberikan oleh bank tentu saja mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Apabila unsur-unsur yang ada telah dapat meyakinkan kreditur atas kemampuan debitur maka jaminan cukup hanya berupa jaminan pokok saja dan bank tidak wajib meminta jaminan tambahan.<sup>2</sup>

Menurut ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan, ditegaskan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Nasabah Debitur. Dalam dunia perbankan mengenai watak, kemampuan modal, agunan dan prospek usaha dari Nasabah Debitur dikenal dengan istilah *the Five C's*, yaitu : *character* (watak), *capacity* (kemampuan),

---

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm.126

*capital* (modal), *collateral* (agunan) dan *condition of economic* (kondisi atau prospek usaha).<sup>3</sup>

Jaminan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi pada umumnya karena dalam pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan (baik bank maupun bukan bank) mensyaratkan adanya suatu jaminan, yang harus dipenuhi calon debitur jika ia ingin mendapatkan pinjaman/tambahan modal (berupa kredit) tersebut baik untuk jangka panjang maupun jangka pendek. Bagi pihak debitur bentuk jaminan yang baik adalah bentuk jaminan yang tidak akan melumpuhkan kegiatan usahanya sehari-hari, sedangkan bagi kreditur jaminan yang baik adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman dan kepastian hukum bahwa kredit yang diberikan dapat diperoleh kembali tepat pada waktunya. Salah satu lembaga jaminan yang dikenal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia adalah jaminan hak tanggungan. 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 (selanjutnya disebut UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Di dalam sistem hukum jaminan di Indonesia, hak tanggungan merupakan jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Mengenai hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Di dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT ditegaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang-perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Didalam prakteknya, apabila objek jaminan hak tanggungan diberikan oleh perorangan tetapi terikat dalam perkawinan, maka objek jaminan dapat berupa milik orang (suami/isteri) itu sendiri atau milik bersama.

Berdasarkan Hukum Harta Kekayaan Perkawinan yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata, akibat perkawinan terhadap harta kekayaan suami

---

<sup>3</sup> Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999, hlm. 71

isteri adalah terjadi pemilikan bersama secara bulat. Hal ini berbeda dengan akibat perkawinan terhadap harta kekayaan perkawinan terhadap harta bersama menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan harta pribadi suami istri tidak bercampur dengan sendirinya menurut hukum. Hanya harta kekayaan yang diperoleh sepanjang perkawinan yang dapat menjadi satu dan disebut sebagai harta bersama.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan tidak mengatur lebih jauh tentang tanggung jawab suami istri terhadap harta kekayaannya selama perkawinan. Pada prinsipnya untuk membuktikan pemilikan suatu tanah sebagai harta bersama sangatlah sulit. Hal ini terjadi karena tanda bukti hak atas tanah (sertipikat) ditulis atas nama satu orang, namun tidak menutup kemungkinan tanah tersebut kenyataannya dimiliki bersama oleh suami istri. Hal ini berarti kewenangan terhadap sertifikat tersebut bukan hanya dimiliki suami atau isterinya sendiri-sendiri, melainkan bersama-sama, sehingga suami atau isteri ingin melakukan perbuatan hukum (contohnya membebaskan hak tanggungan) berkaitan dengan tanah tersebut memerlukan persetujuan dari isterinya atau suaminya, sepanjang tidak ada perjanjian kawin sebagai mana diatur dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, menarik untuk dikaji lebih lanjut tentang harta bersama dalam perkawinan sebagai jaminan kredit yang dibebani dengan hak tanggungan berikut permasalahan bilamana terjadi perceraian. Atas uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut serta menuangkan dalam bentuk penulisan skripsi dengan judul : **“Kajian Yuridis Terhadap Harta Bersama Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan di Bank”**

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut;

1. Bagaimanakah pembebanan hak tanggungan sertipikat hak milik atas tanah yang objeknya merupakan harta bersama ?
2. Bagaimanakah pelaksanaan kewajiban angsuran kredit dengan jaminan harta bersama bila terjadi perceraian ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

### 1.3.1 Tujuan Umum

- a. Sebagai persyaratan guna melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok akademis untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
- b. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
- c. Menambah pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### 1.3.2 Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah :

- a. Mengetahui dan memahami pembebanan hak tanggungan sertipikat hak milik atas tanah yang objeknya merupakan harta bersama.
- b. Mengetahui dan memahami pelaksanaan kewajiban angsuran kredit dengan jaminan harta bersama bila terjadi perceraian.

## 1.4 Metode Penelitian

Guna menjaga suatu kebenaran ilmiah, maka dalam suatu penulisan harus mempergunakan metode penulisan yang tepat karena hal tersebut sangat diperlukan dan merupakan pedoman dalam rangka mengadakan analisis terhadap data hasil penelitian. Ciri dari karya ilmiah di bidang hukum adalah mengandung kesesuaian dan mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Mengadakan

suatu penelitian ilmiah mutlak menggunakan metode, karena dengan metode tersebut berarti penyelidikan yang berlangsung menurut suatu rencana tertentu. Menempuh suatu jalan tertentu untuk mencapai suatu tujuan, artinya peneliti tidak bekerja secara acak-acakan melainkan setiap langkah yang diambil harus jelas serta ada pembatasan-pembatasan tertentu untuk menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.<sup>4</sup> Metode merupakan suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.<sup>5</sup> Penggunaan metode didalam melakukan suatu penulisan karya ilmiah dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu yang dihadapi, sehingga pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Berikut ini metode penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini :

#### **1.4.1 Tipe Penelitian**

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah Yuridis Normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>6</sup>

#### **1.4.2 Pendekatan Masalah**

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yang dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Adapun dalam penyusunan skripsi ini, digunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) sebagai suatu pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum,

---

<sup>4</sup> Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang : Banyumedia Publishing, 2006, hlm.294

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 295

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm.194

sehingga dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman dan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam pemecahan isu yang dihadapi.<sup>7</sup> Pendekatan masalah konseptual dalam hal ini menguraikan konsep harta bersama dalam perkawinan, perjanjian kredit, jaminan dan hak tanggungan.

### **1.4.3 Bahan Hukum**

#### **1.4.3.1 Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang Undang Hukum Perdata ;
2. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2 ;
3. Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 18 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2321 ;
4. Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4342
5. Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan ;
6. Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam

#### **1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.60

sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.<sup>8</sup> Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograf-monograf, buletin-buletin atau terbitan lain, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

#### 1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif. Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>9</sup>

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskripsi, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum

---

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm.165

<sup>9</sup> *Ibid*, hlm.171



menerapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Oleh karena itu, langkah-langkah tersebut dapat diterapkan baik terhadap penelitian untuk kebutuhan praktis maupun yang untuk kajian akademis.



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Harta Bersama dalam Perkawinan

#### 2.1.1 Pengertian Harta Bersama

Dalam suatu perkawinan maka secara otomatis akan terjadi harta bersama, harta itu diperoleh karena usaha suami atau istri atau suami istri secara bersama-sama.<sup>10</sup> Harta juga salah satu penunjang keluarga dapat harmonis dan bahagia, jika satu keluarga tidak kekurangan maka mereka akan dapat memenuhi kebutuhan yang mereka inginkan. Adapun pengertian harta bersama adalah harta kekayaan yang diperoleh selama perkawinan di luar warisan atau hadiah, maksudnya adalah harta yang diperoleh atas usaha mereka atau sendiri-sendiri selama masa ikatan perkawinan.<sup>11</sup>

Hukum perorangan dan kekeluargaan telah diatur dalam ketentuan Undang-Undang Perkawinan. Bagian yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan adalah tentang harta benda dalam perkawinan. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan : mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak. Maksudnya adalah sepanjang dalam ikatan perkawinan tidak terdapat perjanjian mengenai pemisahan harta atau perjanjian harta terpisah, suami atau istri tidak dibenarkan secara hukum melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak kepemilikannya kedalam bentuk apapun. Bilamana ketentuan pasal di atas diabaikan, maka tindakan atau perbuatan hukum tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan yang tidak sah secara hukum, artinya perbuatan hukum yang dimaksud dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Didalam Kompilasi Hukum Islam (selanjutnya disingkat KHI) juga dikenal adanya harta bersama, yang diatur pada Pasal 1 huruf (f) yakni bahwa harta kekayaan dalam perkawinan atau *Syirkah* adalah harta yang diperoleh baik sendiri-sendiri atau bersama suami-isteri selama dalam ikatan perkawinan berlangsung, tanpa mempersoalkan terdaftar atas nama siapapun. Dalam menyikapi harta bersama ini, masing-masing pihak memiliki

---

<sup>10</sup> Soemijati, *Hukum Perkawinan Islam*, Bandung : Sumber Ilmu, 1990, hlm.1-2

<sup>11</sup> Happy Marpaung, *Masalah Perceraian*, Bandung : Tonis, 1983, hlm. 16

kewajiban yang sama untuk menjaga dan memanfaatkannya dan kedua belah pihak juga tidak dapat melakukan perbuatan hukum tanpa ada persetujuan dari yang lainnya dalam hal ini si suami atau si isteri.

Pasal 35 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan juga menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Harta Bersama adalah harta benda yang diperoleh selama perkawinan. Pada ayat 2 dikatakan, bahwa Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, juga berada di bawah penguasaan masing-masing pihak sepanjang para pihak tidak menentukan lain. Ketentuan yang diatur dalam Pasal 35 tersebut dapat diartikan bahwa sejak dimulainya perkawinan dan selama perkawinan berlangsung secara hukum, berlaku percampuran harta kekayaan antara suami dan istri, baik harta bergerak dan tidak bergerak, baik yang sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari. Selain daripada itu kedudukan harta bawaan yang diperoleh dari pewarisan atau hibah tetap berada dibawah penguasaan masing-masing pihak, sepanjang suami dan istri dimaksud tidak mengaturnya secara tegas dalam sebuah perjanjian tertulis.<sup>12</sup>

Peraturan ini akan memperoleh pengertian bahwa dalam perkawinan dikenal dua macam kategori harta yaitu harta bawaan (Pasal 35 ayat 2) misalnya; pemberian dan warisan. Harta bersama (Pasal 35 ayat 1) yaitu harta yang diperoleh selama perkawinan berlangsung terhadap harta bawaan, Undang Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan bahwa masing-masing pihak mempunyai hak dan untuk mengaturnya sendiri-sendiri. Berdasarkan ketentuan ini harta bawaan tidak dimasukan kedalam harta bersama dalam perkawinan. Dalam perkawinan yang berhak mengatur harta bersama adalah suami dan istri. Dengan demikian salah satu pihak tidak dapat meninggalkan lainnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta bersama dalam perkawinan, karena kedudukan mereka seimbang yaitu sebagai pemilik bersama atas harta bersama itu.

### **2.3.2 Cara Pembagian Harta Bersama**

Pasal 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menyatakan “bila perkawinan putus karena perceraian harta bersama diatur

---

<sup>12</sup> <http://www.tanyahukum.com/hukumkeluargawaris/harta-bersama-dalam-perkawinan/>  
diakses pada tanggal 3 Juni 2017

menurut hukumnya masing-masing,” yang dimaksud dengan hukum masing-masing ditegaskan dalam penjelasan Pasal 37 ialah “hukum agama, hukum adat dan hukum-hukum lainnya”. Pasal 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan tidak menegaskan berapa bagian masing-masing antar suami atau istri, baik cerai mati maupun cerai hidup, tetapi dalam ketentuan Pasal 96 dan 97 KHI mengatur tentang pembagian *syirkah* ini baik cerai hidup maupun cerai mati, yaitu masing-masing mendapat separuh dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan dalam perjanjian kawin. Selengkapnya isi Pasal 96 KHI yaitu :

1. Apabila terjadi cerai mati maka separuh harta bersama menjadi hak pasangan yang hidup lebih lama.
2. Pembagian harta bersama bagi seorang suami atau istri yang istri atau suaminya hilang harus ditangguhkan sampai adanya kepastian matinya yang hakiki atau matinya secara hukum atas dasar putusan Pengadilan Agama.

Pasal 97 KHI menyatakan bahwa, “Janda atau duda yang cerai hidup masing-masing berhak seperdua dari harta bersama sepanjang tidak ditentukan lain dalam perjanjian kawin”. Kedua pasal di atas, dapat menyatakan bahwa harta bersama atau *syirkah* akan dibagi sama banyak atau seperdua bagian antara suami dan istri, hal ini dapat dilakukan langsung atau dengan bantuan pengadilan.

## **2.2 Perjanjian Kredit**

### **2.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit**

Keberadaan kredit sangat erat kaitannya dengan perjanjian dimana perjanjian tersebut terjadi antara pihak bank selaku pihak yang memberikan kredit dan pihak nasabah yang menerima pinjaman kredit. Perjanjian kredit pada umumnya dituangkan secara tertulis. Pihak bank yang menetapkan persyaratan-persyaratan kredit dan pihak nasabah menerima persyaratan yang telah ditetapkan, dengan ditandatanganinya perjanjian kredit itu. Berdasarkan hal tersebut, perjanjian kredit sangat erat kaitannya dengan keberadaan perjanjian sebagaimana diatur dalam hukum perdata, walaupun pengertian perjanjian kredit itu sendiri tidak disebutkan dalam BW.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil

adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur<sup>13</sup> Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (*standart contract*). Berkaitan dengan hal tersebut, memang dalam prakteknya bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar menawar.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyebutkan kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Menurut Bambang Sunggono, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>14</sup> Pengertian tersebut, menjelaskan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya saja, tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

## 2.2.2 Unsur-Unsur Kredit

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, dapat diuraikan hal-hal apa saja yang terkandung di dalam pemberian suatu fasilitas kredit atau dengan kata lain pengertian kredit jika dilihat secara utuh mengandung beberapa makna. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian fasilitas kredit adalah kepercayaan, kesepakatan, jangka waktu, resiko dan balas jasa :<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Hermansyah, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm.64-65

<sup>14</sup> *Ibid*, hlm.46

<sup>15</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1999, hlm.97-98

- 1) Kepercayaan; Yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu di masa yang akan datang. Kepercayaan ini diberikan bank, setelah dilakukan penelitian tentang nasabah baik secara intern maupun dari ekstern berikut penelitian kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.
- 2) Kesepakatan ; Disamping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam bentuk suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- 3) Jangka Waktu ; Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu itu mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, atau jangka panjang.
- 4) Resiko ; Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya atau macetnya pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit akan semakin besar resikonya demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak disengaja, misalnya terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya.
- 5) Balas Jasa; Merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga. Balas jasa dalam bentuk bunga dan biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan bank. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah balas jasa ditentukan dengan bagi hasil.

Setiap perjanjian tentu mengandung adanya prestasi dan kontraprestasi.

Oleh karena itu, dalam perjanjian kredit sejak saat adanya kesepakatan atau persetujuan dari kedua belah pihak (bank dan nasabah debitor) telah menimbulkan hubungan hukum atau menimbulkan hak dan kewajiban dan masing-masing pihak sesuai kesepakatan yang telah mereka sepakati.

## 2.3 Bank

### 2.3.1 Pengertian dan Fungsi Bank

Bank adalah sebuah lembaga intermediasi keuangan umumnya didirikan dengan kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan menerbitkan promes atau yang dikenal sebagai *banknote*. Kata *bank* berasal dari [bahasa Italia](#) *banca* berarti tempat penukaran uang.<sup>16</sup> Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang

---

<sup>16</sup> Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta : Rajawali Press. 2000, hlm.2

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. Industri perbankan telah mengalami perubahan besar dalam beberapa tahun terakhir. Industri ini menjadi lebih kompetitif karena deregulasi peraturan. Saat ini, bank memiliki fleksibilitas pada layanan yang mereka tawarkan, lokasi tempat mereka beroperasi, dan tarif yang mereka bayar untuk simpanan deposit.

Beberapa pengertian bank yang dikemukakan oleh para ahli, antara lain sebagai berikut :<sup>17</sup> Macleod, tugas bank adalah menciptakan kredit, sedangkan bankir adalah pengusaha yang membeli uang dan meminjam dengan cara menciptakan pinjaman lainnya. R.G. Hawtery, pengusaha bank adalah pedagang yang mengadakan transaksi kredit, yang berupa penerimaan dan pengeluaran kredit. A. Hann, tugas bank terletak pada pemberian pinjaman dengan cara menciptakan pinjaman dari simpanan yang dipercayakan.

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa usaha perbankan meliputi tiga kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana, dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan menghimpun dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok bank sedangkan memberikan jasa bank lainnya hanya kegiatan pendukung. Kegiatan menghimpun dana, berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk [simpanan giro](#), [tabungan](#), dan [deposito](#). Biasanya sambil diberikan balas jasa yang menarik seperti, [bunga](#) dan hadiah sebagai rangsangan bagi masyarakat. Kegiatan menyalurkan dana, berupa pemberian pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan jasa-jasa perbankan lainnya diberikan untuk mendukung kelancaran kegiatan utama tersebut.

Terlepas dari fungsi-fungsi perbankan (bank) yang utama atau turunannya, maka yang perlu diperhatikan untuk dunia perbankan, ialah tujuan secara filosofis dari eksistensi bank di Indonesia. Hal ini sangat jelas tercermin dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menjelaskan, "Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak". Meninjau lebih dalam terhadap kegiatan

---

<sup>17</sup> <http://bii.co.id/2013/04/pengertian-dan-jenis-jenis-bank.html>

usaha bank, maka bank (perbankan) Indonesia dalam melakukan usahanya harus didasarkan atas asas demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian. Hal ini, jelas tergambar, karena secara filosofis bank memiliki fungsi makro dan mikro terhadap proses pembangunan.

### 2.3.2 Bentuk-Bentuk Bank

Dalam praktiknya, di Indonesia terdapat beberapa jenis perbankan. Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, perbankan di Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, sehingga fungsi utama perbankan di Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Adapun jenis perbankan dewasa ini dapat ditinjau dari beberapa segi, yaitu segi fungsi, kepemilikan, status, dan cara menentukan harga. Menurut ketentuan Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, jenis bank menurut fungsinya adalah sebagai berikut :

1. Bank umum, yaitu bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
2. Bank Perkreditan Rakyat, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Jenis bank berdasarkan kepemilikannya dapat dibedakan menjadi 5 (lima) bentuk, sebagai berikut :<sup>18</sup>

1. Bank milik pemerintah ; Bank milik pemerintah merupakan bank yang akte pendiriannya maupun modal bank ini sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah, sehingga keuntungannya dimiliki oleh pemerintah pula. Contoh bank milik pemerintah adalah Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia (BNI), Bank Rakyat Indonesia (BRI), dan Bank Tabungan Negara (BTN). Contoh bank milik pemerintah daerah antara lain Bank DKI, Bank Jabar, Bank Jateng, Bank Jatim, Bank DIY, Bank Riau, Bank Sulawesi Selatan, dan Bank Nusa Tenggara Barat
2. Bank milik swasta nasional ; Bank milik swasta nasional merupakan bank yang seluruh atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh swasta nasional, sehingga keuntungannya menjadi milik swasta pula. Contoh bank milik swasta nasional antara lain Bank Central Asia, Bank Lippo, Bank Mega, Bank Danamon, Bank Bumi Putra, Bank Internasional Indonesia, Bank Niaga, dan Bank Universal.

---

<sup>18</sup> <http://bii.co.id/2013/04/pengertian-dan-jenis-jenis-bank.html>



3. Bank milik koperasi ; Bank milik koperasi merupakan bank yang kepemilikan saham-sahamnya oleh perusahaan yang berbadan hukum koperasi. Contoh bank milik koperasi adalah Bank Umum Koperasi Indonesia (Bukopin).
4. Bank milik asing ; Bank milik asing merupakan cabang dari bank yang ada di luar negeri, atau seluruh sahamnya dimiliki oleh pihak asing (luar negeri). Contoh bank milik asing antara lain ABN AMRO Bank, American Express Bank, Bank of America, Bank of Tokyo, Bangkok Bank, City Bank, Hongkong Bank, dan Deutsche Bank
5. Bank milik campuran ; Bank milik campuran merupakan bank yang sahamnya dimiliki oleh pihak asing dan pihak swasta nasional dan secara mayoritas sahamnya dipegang oleh warga Negara Indonesia. Contoh bank campuran adalah Bank Finconesia, Bank Merincorp, Bank PDFCI, Bank Sakura Swadarma, Ing Bank, Inter Pacifik Bank, dan Mitsubishi Buana Bank.

Dilihat dari segi statusnya dapat dibagi menjadi 2 (dua) bentuk bank, sebagai berikut :<sup>19</sup>

1. Bank devisa ; merupakan bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, misalnya transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, *travellers cheque*, dan pembayaran L/C. Persyaratan untuk menjadi bank devisa ditentukan oleh Bank Indonesia.
2. Bank nondevisa; merupakan bank yang belum mempunyai izin untuk melaksanakan transaksi sebagai bank devisa, sehingga tidak dapat melaksanakan transaksi yang berhubungan dengan luar negeri.

Dilihat dari segi cara menentukan harga, bank dibagi menjadi 2 (dua) :<sup>20</sup>

1. Bank yang berdasarkan prinsip konvensional (Barat) ; hampir semua bank yang ada di Indonesia berdasarkan prinsip kerja konvensional. Bank konvensional mendapatkan keuntungan dengan cara menetapkan bunga sebagai harga, baik untuk simpanan seperti giro, tabungan maupun deposito. Harga untuk pinjaman (kredit) juga ditentukan berdasarkan tingkat suku bunga, penetapan keuntungan atas persentase tertentu.
2. Bank yang berdasarkan prinsip syariah (Islam) ; Perbedaan pokok antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada landasan falsafah yang dianut. Bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga, sedangkan

---

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> *Ibid*

bank konvensional dengan sistem bunga. Bagi bank syariah penentuan harga atau pencarian keuntungan didasarkan pada prinsip bagi hasil.

## 2.4 Jaminan

### 2.4.1 Pengertian Jaminan

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank pada dasarnya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan yang sehat. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, pihak bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap 5 (lima) hal penting sebagaimana telah disebutkan, yaitu *character, capacity, capital, conditions* dan *collateral* dari seseorang yang akan melakukan kredit.

Jaminan atau agunan adalah [asset](#) pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam [gagal bayar](#), pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut.<sup>21</sup> Dalam [pemeringkatan kredit](#), jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan ataupun perusahaan. Jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Perbankan, agunan adalah : Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Terkait dengan rumusan pengertian jaminan, Rachmadi Usman menyebutkan bahwa :

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan tidak ditemukan dalam BW. Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi

---

<sup>21</sup> H. Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni, 2004, hlm.31

kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>22</sup>

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 BW yang diantaranya mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Berdasarkan pengertian jaminan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama. Secara umum, kata jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung kembali pembayaran suatu utang. Dengan demikian, jaminan mengandung suatu kekayaan (materiil) ataupun suatu pernyataan kesanggupan (immateriil) yang dapat dijadikan sebagai sumber pelunasan utang.

## 2.4.2 Macam-Macam Jaminan

Jaminan menurut terjadinya yaitu jaminan yang lahir karena ditentukan oleh undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian yaitu jaminan khusus. Jaminan menurut sifatnya yaitu jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang mempunyai ciri-ciri : mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya, dan dapat diperalihkan. Jaminan perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur semuanya. Menurut Obyeknya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

- a) Jaminan yang tergolong dalam jaminan umum ialah seluruh harta debitur yang dijadikan jaminan atas utang debitur
- b) Jaminan khusus ialah jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 BW mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu : Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada

---

<sup>22</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama, 2003, hlm.54

maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Jaminan khusus terdiri dari jaminan perseorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang atau kreditur dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berhutang atau debitur, misalnya perjanjian penanggungan/*borgtoch* (Pasal 1820 BW), perjanjian garansi (Pasal 1316 BW), dan perjanjian tanggung renteng. Jaminan kebendaan ialah jaminan yang memberikan hak kepada kreditur atas suatu kebendaan milik debitur, yakni hak untuk memanfaatkan benda tersebut jika debitur telah melakukan suatu wanprestasi. Jaminan kredit berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau pailit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kreditnya.<sup>23</sup>

Kredit sebagai lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu adalah sebagai berikut :<sup>24</sup>

- a) Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan
- b) Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
- c) Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu apabila diperlukan dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit tersebut.

Pemberian suatu fasilitas kredit mempunyai tujuan tertentu. Tujuan pemberian kredit tersebut tidak akan terlepas dari misi bank tersebut didirikan. Suatu kredit dapat diberikan dengan jaminan atau tanpa jaminan. Kredit tanpa jaminan sangat membahayakan posisi bank, mengingat nasabah mengalami suatu kemacetan maka akan sulit untuk menutupi kerugian terhadap kredit yang disalurkan. Sebaliknya dengan jaminan kredit akan relatif lebih aman mengingat setiap kredit macet akan dapat ditutupi oleh jaminan tersebut. Sebelum suatu kredit diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan akan

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm.232

<sup>24</sup> Subekti, 2005, *Op.Cit*, hlm.18

kembali. Keyakinan bank tersebut diperoleh melalui penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan.

## 2.5 Hak Tanggungan

### 2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996 melalui Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, merupakan suatu kemajuan dalam pembangunan Hukum Agraria di Indonesia. Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka sejak saat itu segala hal yang berkaitan dengan hak tanggungan atas tanah dilaksanakan menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hal ini berarti pula perintah Pasal 51 UUPA yang memerintahkan untuk pembuatan Undang-undang Hak Tanggungan telah terlaksana dengan adanya undang-undang ini. Adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 angka Undang-Undang Hak Tanggungan adalah : “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 UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditur-kreditur tertentu yang akan menggeser kreditur lain dalam hal si berhutang (debitor) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *preferent* terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa : “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.”

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi Hak Tanggungan tersebut di atas, yaitu :<sup>25</sup>

- a) Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b) Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c) Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d) Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
- e) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Dengan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan, yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam ketentuan yang diatur BW. Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Pada Prinsip Hukum Perdata menganut asas perlekatan vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 BW). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak

---

<sup>25</sup> Akbar Kurnia Wahyudi, *Jaminan Hak Tanggungan ; Dalam Teori dan Prakteknya*, Jakarta : Gemilang Persada Press, 1999, hlm.63

Tanggungjawab yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.

## 2.5.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah :

- 1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
  - a) Hak Milik
  - b) Hak Guna Usaha
  - c) Hak Guna Bangunan
- 2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan
- 3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- 4) 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.
- 5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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 otentik.

Hak-hak atas Tanah tersebut merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, objek hak tanggungan dapat juga berupa :

- a) Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtanggankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 *jo* Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtanggankan kepada pihak lain. Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan, 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 (debitor).



- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a) Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan.
- b) Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihutang yang diberikan.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Apabila salah satu pihak, pemberi hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan dari Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di atas

harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan.

Hak tanggungan merupakan suatu istilah baru untuk lembaga jaminan maupun pelaksanaan dari ketentuan undang-undang tentang adanya pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai agunannya yang disebut Hak Tanggungan (harus dibedakan dengan istilah Pertanggungan untuk kegiatan asuransi). Dalam hal ini setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, atau meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam undang-undang ini disebut Pejabat). Akta tersebut bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria. Dari pernyataan ini dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan juga merupakan salah satu hak atas tanah yang wajib didaftarkan.

Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan untuk memberikan perlindungan hukum manakala salah satu pihak mengadakan tindakan-tindakan yang merugikan pihak lainnya. Sebagai contoh ketika pemberi Hak Tanggungan tidak dapat melunasi hutang yang dipinjamnya dari pemegang hak tanggungan, maka dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan, pemegang hak tanggungan mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk mendapatkan pembayaran atas piutangnya dengan cara mengeksekusi tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa adanya pendaftaran hak tanggungan sangat penting bagi pemegang hak tanggungan (pihak yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah) karena dengan didaftarkannya hak tanggungan tersebut kedudukannya menjadi kuat secara hukum. Dengan demikian pihak yang paling berkepentingan atas pendaftaran hak tanggungan adalah pihak pemegang hak tanggungan.

### **2.5.3 Asas Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :  
Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di

dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut :<sup>26</sup>

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada kreditornya. Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
- 3) Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan. Jadi, dalam hal ini

---

<sup>26</sup> Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni, 1999, hlm. 383

pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan.



## BAB IV PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Pembebanan hak tanggungan sertipikat hak milik atas tanah yang objeknya merupakan harta bersama dilakukan secara bersama-sama oleh suami dan isteri. Hal tersebut dikarenakan kedudukan suami isteri adalah seimbang. Setelah memperoleh persetujuan pihak suami dan pihak istri, proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanookan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Adanya kewajiban untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ditujukan untuk menjamin kepastian hukum kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan.
2. Suatu kredit dikategorikan macet manakala debitur atau pihak yang meminjam uang tidak dapat membayar uang yang dipinjamnya sesuai yang ditentukan dalam perjanjian kredit. Manakala terjadi wanprestasi maupun kredit macet atas pembayaran kredit dengan jaminan harta bersama yang dibebani dengan hak tanggungan sedangkan pasangan suami isteri tersebut bercerai, pada dasarnya dapat diambil beberapa langkah sebagai berikut :
  - a) Tetap mengangsur sesuai perjanjian kredit dengan sistem persentase seimbang antara suami dan isteri (50% dan 50%) karena harta bersama tersebut merupakan bagian yang sama dari suami isteri ;
  - b) Dilakukan pelunasan terhadap sisa angsuran dengan pembayaran dari pihak suami dan isteri tersebut untuk kemudian dilakukan pembagian ;
  - c) Dilakukan eksekusi terhadap objek jaminan oleh kreditur untuk kemudian dilelang. Hasil lelang dipergunakan untuk melunasi sisa utang pokok dan lebihnya diberikan kepada suami isteri dibagi bersama

## 4.2 Saran

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan yang telah dikemukakan di atas, maka dapat saya berikan saran sebagai berikut :

1. Hendaknya dalam menangani masalah kredit macet perlu ada upaya penyelesaian secara damai oleh kedua belah pihak dalam hal ini dengan melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*reschedulling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*) atau mungkin dapat melalui upaya alternatif penyelesaian sengketa seperti negosiasi, konsiliasi, mediasi atau arbitrase. Namun demikian bila penyelesaian berupa penyelamatan kredit belum berhasil, upaya yang terakhir yang ditempuh adalah penyelesaian kredit melalui jalur hukum yaitu dengan pelaksanaan eksekusi terhadap barang atau benda yang dijaminan kepada kreditor.
2. Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit. Untuk itu, praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaannya dapat memperoleh jaminan kepastian hukum yang kuat

DAFTAR BACAAN

**A. Buku Literatur :**

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Bambang Sunggono, 1998, *Pengantar Hukum Perbankan*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Bambang Setijoprodjo, 1996, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Medan, Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan
- Djuhaendah Hasan, 1996, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Dalam Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, 2000, *Jaminan Fidusia*, Grafindo Persada, Jakarta
- Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta : Rineka Cipta
- H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni.
- Happy Marpaung, 1983, *Masalah Perceraian*, Bandung : Tonis
- Habib Adjie, *Jaminan dalam Kredit Perbankan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju.
- Hermansyah, 2005, *Hukum perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan ; Hak Tanggungan Buku II*, Bandung, Citra Aditya Bhakti

- , 1998, *Hukum Harta Perkawinan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke II
- J.J.H Bruggink, 1996, Alih Bahasa Arief Sidharta, *Refleksi tentang Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Johnny Ibrahim. 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, Malang: Banyumedia Publishing.
- Kasmir, 1999, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta : Rajawali Pres
- Manurung, Mandala dan Rahardja, 2004, Prathama. *Uang, Perbankan, dan Ekonomi Moneter*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia
- Munir Fuady, 2002, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Ke-2. Edisi Revisi*, Bandung : Citra Aditya Bakti
- Muhammad Djais dalam Amin Widjaja dan Arif Djohan, 1994, *Aspek Yuridis dalam Leasing*, Bandung, Rineka Cipta
- Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Mulyadi, 2008, *Hukum Perkawinan Indonesia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang
- Peter Mahmud Marzuki. 2016, *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group.
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama.
- , 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta Sinar Grafika
- Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Eresco, Bandung
- R Soeroso, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika



R.Soetojo Prawirohamidjojo et.Al., 2000, *Hukum Orang dan Keluarga*, Surabaya, Airlangga University Press,

Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung

Soerjono Soekanto. 2006, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Soemijati, 1990, *Hukum Perkawinan Islam*, Bandung : Sumber Ilmu, 1990

Subekti, 1980, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, Jakarta, Intermasa

-----, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

-----, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.

Sutan Remy Sjahdani, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung :Alumni, Bandung

## **B. Peraturan Perundangan :**

*Burgerlijk Wetboek (BW) ;*

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1 TLN Nomor 2;

Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1975 Nomor 12 TLN Nomor 231.

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 18 TLN Nomor 2321

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 27 TLN Nomor 4342.

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Penyebarluasan Kompilasi Hukum Islam

## **C. Sumber Internet :**

<http://www.tanyahukum.com/keluarga--waris/harta-bersama-dalam-perkawinan/> diakses pada tanggal 3 Juni 2017

