



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG
JAMINAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG HABIS MASA BERLAKUNYA**

*Legal Protection Of Creditors To The Rights Guarantee Of Expired
Certificate Rights To Building Rights*

SUTIRTO PRAMULYO
NIM : 140710101439

**KEMENTRIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG
JAMINAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG HABIS MASA BERLAKUNYA**

*Legal Protection Of Creditors To The Rights Guarantee Of Expired
Certificate Rights To Building Rights*

SUTIRTO PRAMULYO
NIM : 140710101439

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

MOTTO

“Kehidupan ini menjadi lebih membahagiakan saat kita tidak lagi hidup untuk memperbaiki kesalahan, Tapi untuk melakukan yang benar pada setiap kesempatan ... ”

(Tung Desem Waringin)*

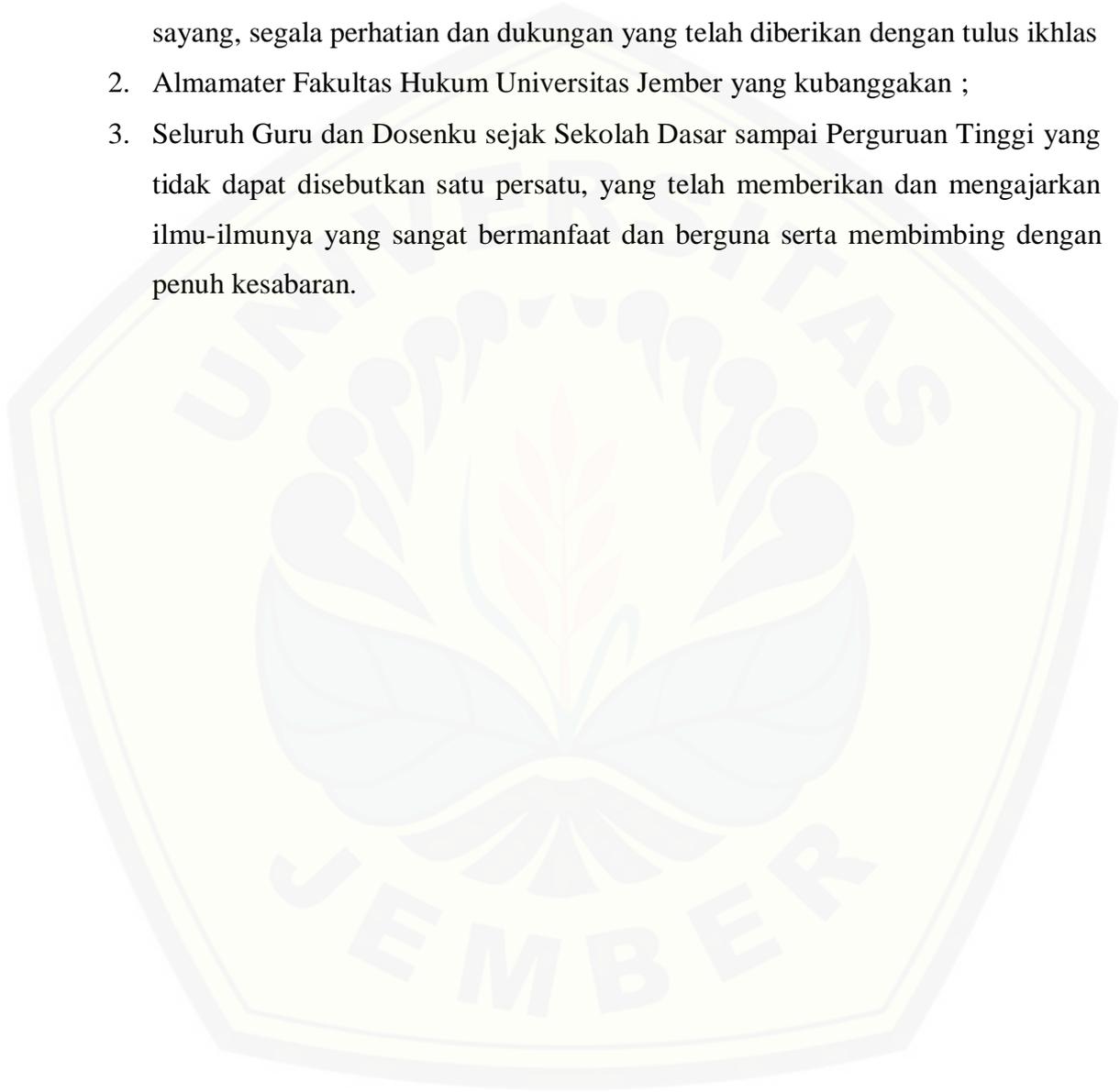


* Dikutip dari twitter TungDesemWaringin : @MTLovenHoney ditweet tanggal 6 Desember 2018

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku, ayahanda dan Ibunda 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.



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG
JAMINAN HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK GUNA
BANGUNAN YANG HABIS MASA BERLAKUNYA**

*Legal Protection Of Creditors To The Rights Guarantee Of Expired
Certificate Rights To Building Rights*

SKRIPSI

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

SUTIRTO PRAMULYO

NIM : 140710101439

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2020**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 6 DESEMBER 2019**

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

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

Dosen Pembimbing Anggota,

NANANG SUPARTO, S.H., M.H.
NIP : 195711211984031001

PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR PEMEGANG JAMINAN
HAK TANGGUNGAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN YANG
HABIS MASA BERLAKUNYA**

Oleh :

SUTIRTO PRAMULYO
NIM : 140710101439

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

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

NANANG SUPARTO, S.H., M.H.
NIP : 195711211984031001

Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Penjabat Dekan,

Dr. MOH. ALI, S.H., M.H.
NIP : 197210142005011002

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 11
Bulan : Desember
Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum
Universitas Jember,

PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP : 196010061989021001

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

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. **MARDI HANDONO, S.H., M.H.** : (.....)
NIP : 196312011989021001

2. **NANANG SUPARTO, S.H., M.H.** : (.....)
NIP : 195711211984031001

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sutirto Pramulyo

NIM : 140710101439

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya* ; 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, 11 Desember 2019
Yang menyatakan,

SUTIRTO PRAMULYO
NIM : 140710101439

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 : ***Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya*** ; 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 Nanang Suparto, S.H., M.H., sebagai dosen pembimbing anggota skripsi;
3. Bapak I Wayan Yasa S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi;
4. Ibu Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H., sebagai Sekretaris Penguji skripsi;
5. Dr. Moh. Ali, S.H., M.H, selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Dyah Ochtorina Susanti S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H, dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I, 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 tuaku, saudara-saudaraku, 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-temanku dan lainnya yang tak bisa aku 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, 11 Desember 2019
Penulis,

SUTIRTO PRAMULYO
NIM : 140710101439



RINGKASAN

Latar belakang penyusunan skripsi ini adalah adanya konsekuensinya dengan hapusnya hak tanggungan maka kreditor hanya sebagai kreditor konkuren dan tidak lagi sebagai kreditor preferen sehingga piutangnya tidak lagi menjadi sebagai perlindungan hukum dari hak tanggungan. Di dalam praktek apabila jangka waktunya habis maka dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) namun hal ini jadi permasalahan. Terkait dengan pemasangan Hak Tanggungan tersebut sebagaimana lazimnya dalam praktek, Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) biasanya memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan kepada Kreditor. Hal ini ditempuh karena pada saat akad kredit yang ditindaklanjuti pencairan pinjaman oleh Kreditor Akte Pemberian Hak Tanggungan belum ditandatangani, sehingga untuk memudahkan pemasangan Hak Tanggungan Kreditor menempuh jalan, sebelum akad kredit dilaksanakan debitur supaya membuat SK MHT kepada Kreditor. Demikian pula terhadap proses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan dibebani Hak Tanggungan, dalam prakteknya debitur harus membuat SK MHT kepada kreditor.

Rumusan masalah yang akan dibahas adalah : (1) Apakah akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas ? (2) Apakah hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya dapat dieksekusi dan (3) Bagaimanakah bentuk penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditor hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas.

Tujuan penelitian dalam hal ini adalah Untuk mengetahui dan memahami (1) akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas; (2) eksekusi terhadap hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya dan (3) bentuk penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditor hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan.

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, sedangkan 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 kesimpulan bahwa Akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas menjadikan kedudukan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan yang pada awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai prinsip absolut/mutlak, *droit de suite*, *droit de preference*, *spesialitas dan publisitas*, maka dengan hapusnya Hak Tanggungan berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak

perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdara. Eksekusi terhadap hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya tidak dapat dilakukan, kecuali apabila Hak Guna Bangunan sebelum jangka waktunya berakhir diperpanjang lagi maka Hak Tanggungan hapus dikarenakan obyek Hak Tanggungan tidak ada lagi dan tidak ada pengecualian terhadap Hak Guna Bangunan yang diatas Hak Pengelolaan. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikemukakan bahwa debitur tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya kepada kreditur sampai lunas, meskipun HGB habis masa berlakunya. Agar tidak kehilangan haknya debitur dapat memperpanjang HGBnya tersebut. Bentuk penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditur hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas perlu ada upaya penyelesaian secara damai 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 dijaminkan kepada kreditur.

Terkait kesimpulan tersebut, dapat diberikan saran sebagai berikut : Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian, demikian halnya dengan debitur yang menjaminkan tanah dengan status HGB yang akan habis masa berlakunya, hendaknya dapat memperpanjang HGB tersebut. Tindakan yang dapat dilakukan oleh Bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang dijaminkan yaitu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada waktu penandatanganan Perjanjian Kredit, yakni sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang akan dijaminkan dan hal tersebut telah dimungkinkan didalam Pasal 15 UUHT. Kemudian dengan mencantumkan janji-janji untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan. Menyelamatkan objek Hak Tanggungan disini termasuk untuk mengantisipasi atau menyelamatkan hapusnya hak atas tanah yang diagunkan karena habisnya waktu hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan akibat tidak diperpanjangnya masa berlaku hak atas tanah tersebut. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut dapat dicantumkan kuasa dari pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperpanjang jangka waktu hak atas tanah tersebut. 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
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Metode Penelitian	4
1.4.1 Tipe Penelitian	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	5
1.4.3 Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Perlindungan Hukum	9
2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum	9
2.1.2 Unsur-Unsur Perlindungan Hukum	11
2.1.3 Tujuan Perlindungan Hukum	12
2.2 Perjanjian Kredit	13

2.2.1	Pengertian Perjanjian Kredit	13
2.2.2	Unsur-Unsur Kredit	16
2.2.3	Tujuan dan Fungsi Kredit	17
2.3	Jaminan	19
2.3.1	Pengertian Jaminan	19
2.3.2	Macam-Macam Jaminan	20
2.3.3	Tujuan dan Fungsi Jaminan	21
2.4	Hak Tanggungan	22
2.4.1	Pengertian Hak Tanggungan.....	22
2.4.2	Subjek dan Objek Hak Tanggungan	24
2.5	Hak Guna Bangunan (HGB)	28
2.5.1	Pengertian Hak Guna Bangunan	28
2.5.2	Subjek Hukum Pemilik Hak Guna Bangunan	30
BAB III	PEMBAHASAN	32
3.1	Akibat Hukum Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Sebelum Kredit Yang Dibayarkan Lunas	32
3.2	Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya	49
3.3	Bentuk Penyelesaian Sengketa Antara Debitur Dan Kreditur Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya Sebelum Kredit Yang Dibayarkan Lunas	55
BAB IV	PENUTUP	70
4.1	Kesimpulan	70
4.2	Saran-saran	72
DAFTAR PUSTAKA		

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Keberadaan tanah pada dasarnya sangat penting dan erat kaitannya dengan kehidupan manusia, salah satunya sebagai jaminan untuk kredit. Salah satu lembaga jaminan yang dikenal dalam sistem hukum jaminan di Indonesia adalah jaminan hak tanggungan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan) bertujuan memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat. Terkait pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan Notaris/PPAT, Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan memberikan kesempatan kepada pemberi Hak Tanggungan untuk menggunakan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan).

G. Kartasapoetra menyebutkan bahwa :

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 (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.¹

Terkait Hak Guna Bangunan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan memiliki keterbatasan waktu, maka sudah barang tentu akan menimbulkan permasalahan hukum tersendiri. Di dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyebutkan, bahwa “pemberi Hak Tanggungan adalah orang- perorangan atau Badan Hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak

¹ G.Kartasapoetra, *Hukum Tanah*, (Jakarta : PT Rineka Cipta, 1991), hlm.1

Tanggung jawab yang bersangkutan". Hal ini berarti, bahwa dengan berakhirnya jangka waktu HGB yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan, maka secara otomatis hapus pula Hak Tanggungannya dan objek Hak Tanggungan tersebut jadi tanah Negara. Permohonan perpanjangan atau pembaharuan Hak Guna Bangunan diajukan selambat-lambatnya dua tahun sebelum jangka waktunya berakhir wajib dicatat dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Untuk Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik jangka waktu tersebut berakhir, maka hak guna bangunan dapat diperbaharui atas kesepakatan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemegang Hak Milik. Pembaharuan tersebut dimuat dalam akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib didaftarkan.

Konsekuensinya dengan hapusnya hak tanggungan maka kreditor hanya sebagai kreditor konkuren dan tidak lagi sebagai kreditor preferen sehingga piutangnya tidak lagi menjadi sebagai perlindungan hukum dari hak tanggungan. Di dalam praktek apabila jangka waktunya habis maka dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) namun hal ini jadi permasalahan. Terkait dengan pemasangan Hak Tanggungan tersebut sebagaimana lazimnya dalam praktek, Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) biasanya memberikan kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan kepada Kreditor. Hal ini ditempuh karena pada saat akad kredit yang ditindaklanjuti pencairan pinjaman oleh Kreditor Akte Pemberian Hak Tanggungan belum ditandatangani, sehingga untuk memudahkan pemasangan Hak Tanggungan Kreditor menempuh jalan, sebelum akad kredit dilaksanakan debitur supaya membuat SK MHT kepada Kreditor. Demikian pula terhadap proses perpanjangan Hak Guna Bangunan yang telah berakhir jangka waktunya dan dibebani Hak Tanggungan, dalam prakteknya debitur harus membuat SK MHT kepada kreditor.

Terkait hal tersebut di atas melalui tugas akhir ini menarik untuk dikaji adanya jaminan hak tanggungan dengan sertipikat Hak Guna Bangunan yang berakhir masa berlakunya, sehingga hak tanggungan tersebut juga menjadi hapus. Jika hak tanggungan hapus, maka kreditor tidak punya hak untuk didahulukan dengan melelang tanah tersebut. Walaupun hak tanggungan tersebut hapus, perlu diketahui bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan

tersebut tetap ada. Berdasar latar belakang uraian tersebut di atas, pada prinsipnya perlu ada perlindungan hukum terhadap kreditur atas hak tanggungan dengan jaminan sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya dalam penyusunan proposal skripsi dengan judul : **Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Sertipikat Hak Guna Bangunan Yang Habis Masa Berlakunya.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas ?
2. Apakah hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya dapat dieksekusi ?
3. Bagaimanakah bentuk penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditur hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian skripsi ini mempunyai 2 (dua) tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

1. Melengkapi dan memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat.
3. 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 sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas.
2. Untuk mengetahui dan memahami eksekusi terhadap hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya.
3. Untuk mengetahui dan memahami bentuk penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditur hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas

1.4 Metode Penelitian

Dalam rangka 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. Metodologi pada hakikatnya berusaha untuk memberikan pedoman tentang tata cara seseorang ilmuwan untuk mempelajari, menganalisa dan memahami lingkungan-lingkungan yang dihadapinya. Sebaliknya penelitian adalah suatu usaha untuk menghimpun serta menemukan hubungan-hubungan yang ada antara fakta-fakta yang diamati secara seksama.² 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

² Ronny Hanitijo Soemitro. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. (Jakarta: Rinneka Cipta, 1998), hlm.10

menghindari jalan yang menyesatkan dan tidak terkendalikan.³ Berikut beberapa metode penelitian yang dipergunakan :

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.⁴

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, penulis menggunakan 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi⁵

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

(*Conceptual Approach*) yaitu suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.⁶

³ Johnny Ibrahim. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif Edisi Revisi, Cetakan II*, (Malang: Banyumedia Publishing, 2006), hlm.294

⁴ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm.194

⁵ *Ibid*, hlm.93

⁶ *Ibid*, hlm.138

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu :

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yang terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

- a) Kitab Undang Undang Hukum Perdata BW (*Burgerlijk Wetboek*).
- b) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria.
- c) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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 sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif.⁷ 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

⁷ Soerjono Soekanto. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.165

dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograf-monograf, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif, yaitu cara untuk memperoleh gambaran singkat suatu masalah yang tidak didasarkan atas angka-angka statistik melainkan didasarkan atas suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Selanjutnya ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menyimpulkan pembahasan dari hal-hal yang bersifat umum menuju ke hal-hal yang bersifat khusus. Hal tersebut dapat diartikan sebagai suatu pembahasan yang dimulai dari permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

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.⁸

⁸ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit*, hal.171

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu hukum 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 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 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum berasal dari bahasa Arab dan merupakan bentuk tunggal, yang kata jamaknya adalah “*alkas*” yang selanjutnya diambil alih dalam bahasa Indonesia menjadi “hukum”. Dalam pengertian hukum terkandung pengertian erat dengan pengertian yang “dapat melakukan paksaan”.⁹ Hukum adalah peraturan yang memaksa, akan tetapi tidak untuk memaksakan sesuatu pada seseorang melainkan untuk melindungi kepentingan-kepentingan manusia. Hal ini disebabkan karena kepentingan itu kerap kali diancam atau dilanggar oleh pihak tertentu sehingga hukum perlu mengamankannya dan bila perlu memaksa. Menurut R. Soeroso :

Hukum adalah himpunan peraturan yang dibuat oleh yang berwenang dengan tujuan untuk mengatur tata kehidupan bermasyarakat yang mempunyai ciri memerintah dan melangar serta mempunyai sifat memaksa dengan menjatuhkan sanksi hukuman bagi yang melanggarnya. Perlindungan hukum terdiri dari 2 (dua) suku kata yaitu “perlindungan” dan “hukum” artinya perlindungan hukum menurut undang-undang yang berlaku. Perlindungan hukum merupakan sarana untuk mewujudkan dan mempertahankan keadilan yang menjadi jiwa dan tujuan dari hukum.¹⁰

Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara hukum”, artinya adalah penyelenggaraan Negara di segala bidang harus didasarkan pada aturan hukum yang adil dan pasti sehingga tidak didasarkan pada kepentingan ekonomi semata. Selanjutnya dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”, artinya pengakuan hukum, jaminan

⁹ Margono, Negara Hukum, Jakarta, Prisma Media Utama, 2009, hlm.36

¹⁰ R Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika, 2002, hlm 24

hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara harus berdasarkan pada asas keadilan dan kesetaraan hukum.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat dikenal dengan dua bentuk, yaitu perlindungan yang bersifat preventif dan perlindungan yang bersifat represif. Perlindungan hukum yang bersifat represif kepada warga negara diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Dengan demikian, perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.¹¹

Berdasarkan pengertian dan definisi hukum itu sendiri sangatlah luas. Terdapat banyak pendapat yang diutarakan oleh para ahli hukum terkait dengan pengertian hukum itu sendiri. Menurut E. Utrecht sebagaimana dikutip R. Soeroso, yaitu :

Untuk memberikan definisi tentang hukum yang lengkap memang sulit namun menurut Utrecht perlu adanya suatu pedoman untuk dipakai pedoman/pegangan tentang apakah hukum itu. Pedoman yang dimaksud Utrecht, untuk dipakai sebagai pegangan adalah : “hukum adalah himpunan petunjuk-petunjuk hidup tata tertib suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan”.¹²

Perlindungan hukum sebagaimana diuraikan oleh Barda Nawawi Arief :

Terpenuhinya hak-hak dan kewajiban seseorang, baik itu kepada individu maupun kelompok. Perlindungan hukum tersebut, menyangkut pula terhadap korban. Hal tersebut merupakan bagian dari perlindungan kepada masyarakat sebagai konsekwensi logis dari teori kontrak sosial (*social contract argument*) dan teori solidaritas sosial (*social solidarity argument*).¹³

Perlindungan mempunyai arti sebagai suatu perbuatan, dalam hal melindungi, misalnya memberikan perlindungan kepada orang-orang lemah. Definisi tentang hukum adalah himpunan peraturan-peraturan yang berisi

¹¹ Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Inndonesia*. Surabaya: Bina Ilmu. 2007, hlm. 2.

¹² R. Soeroso. 2002, *Op. Cit.* hlm. 35.

¹³ Barda Nawawi Arief, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 54

perintah-perintah dan larangan-larangan yang mengatur tata tertib masyarakat dan karenanya masyarakat harus menaatinya. Dengan adanya hukum diharapkan tercipta suatu kondisi masyarakat yang aman dan tertib sebagai satu kesatuan dalam negara.

2.1.2 Unsur-Unsur Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia adalah perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi ; pertolongan (penjagaan dan sebagainya).¹⁴ Berdasarkan pengertian itu seseorang berhak mendapatkan perlindungan dan melindungi orang lain. Perlindungan hukum tercermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau ditegakkannya hukum tersebut. Jika dilihat dari pengertian dan pemahaman terhadap perlindungan hukum diatas maka dapat diketahui unsur-unsur perlindungan hukum yaitu :

1. Hukum tersebut merupakan sarana bagi siapa saja, artinya bahwa siapa saja yang haknya dilanggar dalam hidup bermasyarakat maka ia dapat mengajukan agar orang lain yang telah melakukan pelanggaran tersebut untuk ditindak oleh hukum itu,
2. Orang yang terbukti bersalah secara hukum tersebut dikenai sanksi yang telah ditentukan oleh hukum,
3. Asas kesamaan hukum (*rechtsgleichheit*) yaitu hukum dituntut sesuai dengan cita-cita keadilan dalam masyarakat,
4. Tujuan dari hukum itu adalah untuk menciptakan dan mempertahankan ketertiban dan keadilan dalam masyarakat,
5. Tidak adanya kesewenang-wenangan pihak yang mempunyai kekuasaan atau kesewenangan atas hukum tersebut.¹⁵

Berdasarkan unsur-unsur yang terdapat dalam makna perlindungan hukum sebagaimana tersebut di atas, maka dapat dilihat adanya suatu perlindungan hukum. Apabila unsur-unsur tersebut tidak tercermin maka dapat dipertanyakan akan terwujudnya perlindungan hukum dan kepastian dari hukum itu, juga tujuan hukum itu sendiri. Kehadiran hukum dalam masyarakat di antaranya ialah untuk mengintegrasikan dan mengoordinasikan kepentingan-

¹⁴ W.J.S. Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka. 1999, hlm 600.

¹⁵ Sri Soemantri. *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung: Alumni, 2002. hlm. 15.

kepentingan yang bisa berbenturan satu sama lain, sehingga bisa ditekan sekecil-kecilnya benturan itu. Pengorganisasian kepentingan-kepentingan dilakukan dengan membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.

2.1.3 Tujuan Perlindungan Hukum

Pada dasarnya setiap warga negara sama kedudukannya dalam hukum. Setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan hukum tanpa terkecuali. Perlindungan hukum harus sejalan dengan tujuan hukum secara umum, yaitu untuk menegakkan keadilan, sehingga ketertiban dan ketentraman masyarakat dapat diwujudkan. Hukum ditempatkan sebagai institusi sosial yang memiliki fungsi vital dalam kehidupan sosial.

Roscue Pounds menyebutkan bahwa :

Hukum itu adalah keseimbangan kepentingan, bahwa : hukum itu adalah menata kepentingan-kepentingan yang ada dalam masyarakat. Kepentingan-kepentingan tersebut harus ditata sedemikian rupa agar tercapai keseimbangan yang proporsional. Perlindungan hukum pada akhirnya mewujudkan keseimbangan kepentingan dalam masyarakat.¹⁶

Dalam kehidupan bermasyarakat, terdapat aneka macam hubungan antara anggota masyarakat, yakni hubungan yang ditimbulkan oleh kepentingan-kepentingan anggota masyarakat itu. Keanekaragaman hubungan tersebut membuat para anggota masyarakat memerlukan aturan-aturan yang dapat menjamin keseimbangan agar dalam hubungan-hubungan itu tidak terjadi kekacauan dalam masyarakat.¹⁷ Hukum sebagai norma merupakan petunjuk untuk kehidupan. Manusia dalam masyarakat, hukum menunjukkan mana yang baik dan mana yang tidak. Hukum juga memberikan petunjuk apa yang harus diperbuat dan mana yang tidak boleh, sehingga segala sesuatu dapat berjalan tertib dan teratur. Kesemuanya ini dimungkinkan karena hukum mempunyai sifat dan watak mengatur tingkah laku manusia serta mempunyai ciri memerintah dan melarang. Begitu pula hukum dapat memaksa agar hukum itu

¹⁶ Roscue Pounds dalam Bernard L. Tanya, *Teori Hukum ; Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Surabaya : CV.Kita, 2006, hlm.36

¹⁷ C.S.T. Kansil.. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Negara Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka. 2001, hlm. 40

ditaati anggota masyarakat.¹⁸ Peraturan-peraturan hukum yang bersifat mengatur dalam perhubungan anggota masyarakat untuk patuh mentaatinya, menyebabkan terdapatnya keseimbangan dalam tiap perhubungan dalam masyarakat.

Dalam hubungannya manusia yang satu dengan yang lain tak boleh bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan hukum yang ada dan berlaku dalam masyarakat. Begitu pula peraturan-peraturan hukum yang ada harus sesuai dan tidak boleh bertentangan dengan asas-asas keadilan masyarakat agar peraturan-peraturan hukum itu dapat berlangsung terus dan diterima oleh seluruh anggota masyarakat.¹⁹ Menurut Subekti “hukum tidak hanya mencari keseimbangan antara berbagai kepentingan yang bertentangan satu sama lain, akan tetapi juga untuk mendapat keseimbangan antara tuntutan keadilan tersebut dengan “ketertiban” atau “kepastian hukum”. Dengan demikian, hukum itu bertujuan menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum itu harus pula bersendikan pada keadilan, yaitu asas-asas keadilan dari masyarakat itu.²⁰ Dalam masyarakat terdapat beraneka warna hukum, kebiasaan, peraturan agama, tradisi, peraturan, perkumpulan yang kesemuanya itu dalam beberapa hal membatasi tindak tanduk manusia dan mengatasi hasrat hatinya yang sejati. Keinginan-keinginan dan cita-citanya sampai tingkat tertentu disesuaikan dengan jaring-jaring pengawasan yang kompleks ini.

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

¹⁸ *Ibid.* hlm. 54

¹⁹ C. S. T. Kansil. 2001. *Op. Cit.* hlm 40

²⁰ *Ibid.* hlm 40

sebagaimana diatur dalam hukum perdata, walaupun pengertian perjanjian kredit itu sendiri tidak disebutkan dalam KUH Perdata.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai bentuk perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur²¹ 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.

Debitur apabila menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut, tetapi apabila debitur menolak, ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Pada arti luas, kredit diartikan sebagai kepercayaan, begitu pula dengan kredit dalam bahasa latin yang disebut *credere* artinya percaya.²² Maksud dari percaya bagi si pemberi kredit adalah ia percaya kepada si penerima kredit bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai dengan perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerimaan kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

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.

²¹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm.64-65

²² Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, (Bandung, CV Mandar Maju, 1998), hlm.45

Sedangkan pengertian 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.

Pengertian tersebut, menjelaskan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya saja, tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur), bahwa mereka sepakat sesuai perjanjian yang telah dibuatnya. Dalam perjanjian tersebut, tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama.

Pada perjanjian tersebut, tercakup hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk jangka waktu serta bunga yang ditetapkan bersama. Demikian pula dengan masalah sanksi apabila si debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Berkaitan dengan pengertian kredit sebagaimana tersebut di atas, 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 melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk : cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari ; pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang ; dan pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.²³

²³ *Ibid*, hlm.46

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 :²⁴

- a) 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 eksteren berikut penelitian kondisi masa lalu dan sekarang terhadap nasabah pemohon kredit.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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. Terkait itu, dalam perjanjian kredit sejak saat adanya kesepakatan atau

²⁴ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1999), hlm.97-98

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.

2.2.3 Tujuan dan Fungsi Kredit

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 kembali. Keyakinan bank tersebut diperoleh melalui penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan. Dalam memberikan kredit dikenal dengan istilah prinsip analisis pemberian kredit perbankan yang meliputi 5 (lima) asas penting, yaitu :

- a) *Character* (watak) ;
- b) *Capacity* (kemampuan) ;
- c) *Capital* (modal) ;
- d) *Conditions* ; dan
- e) *Collateral* (jaminan) ²⁵

Prinsip 5C dalam pemberian kredit tersebut di atas telah digunakan selama bertahun-tahun dan kenyataannya pada saat ini masih terus dipergunakan. Karakter tidak diragukan lagi adalah faktor yang sangat penting untuk dipertimbangkan jika ingin memberikan kredit. Saat debitur tidak jujur, curang, ataupun *incompetence*, maka kredit tidak akan berhasil tanpa perlu memperhatikan faktor-faktor lainnya. Orang yang tidak jujur ataupun curang akan selalu mencari jalan untuk mengambil keuntungan. Seseorang yang *incompetence* menjalankan bisnis tidak diragukan lagi akan menjalankan bisnisnya dengan buruk, dan hasilnya kredit akan mengandung resiko tinggi. Jika seseorang tidak ingin membayar kembali kreditnya, kemungkinan ia akan

²⁵ Hermansyah, *Op.Cit.* hlm.64-65

mencari jalan untuk menghindari membayar kembali. Terkait itu, penilaian karakter debitur harus ditentukan sejak ia memulai langkah pertama untuk mendapatkan pinjaman. Saat menentukan karakter, debitur harus mampu menunjukkan kepada bank bahwa ia adalah orang yang jujur dan dapat diandalkan. Terkait itu dibutuhkan adanya *track record* dari yang bersangkutan. Tentu saja untuk melakukan hal ini sangat sulit. Di Indonesia informasi tentang nasabah dapat diperoleh melalui sistem informasi kredit yang dimiliki Bank Indonesia. Namun karena tidak adanya sistem “kenal diri” yang berlaku nasional sehingga seorang dapat memiliki identitas diri lebih dari satu informasi itu seringkali tidak akurat.

Modal (*capital*) adalah berhubungan dengan kekuatan keuangan dari si peminjam. Ada beberapa cara untuk menentukan apakah modal seseorang itu memuaskan. Langkah pertama adalah mendapatkan laporan *asset* dan *passiva* dari si peminjam dan harus dipastikan data tersebut akurat. Beberapa lembaga pinjaman mempunyai aturan-aturan pinjaman yang memuat batas ratio maksimal *asset* dan *passiva*. *Conditions*, dapat dilihat melalui dua kategori, yaitu kondisi internal dan kondisi eksternal yang akan mempengaruhi peminjam dan kemampuan debitur untuk mengembalikan. Kedua belah pihak baik bank maupun debitur menyusun kontrak yang memuat hal-hal yang berkaitan dengan kredit, biaya dan bunga. Bank berhak mengetahui tujuan dari pinjaman. Hal ini membantu bank menilai resiko dari pinjaman, tipe dari produk pinjaman dan keamanan apa yang diperlukan. Bank tidak memberikan kredit untuk tujuan yang illegal misalnya memberikan kredit untuk tujuan yang dapat membahayakan lingkungan. *Collateral* (agunan) diperlukan untuk menanggung pembayaran kredit macet. Calon debitur umumnya diminta untuk menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya. Agunan berfungsi sebagai jaminan tambahan. Kesulitan bank dalam melakukan analisis dengan menggunakan prinsip 5 C sebagaimana dikemukakan di atas dapat diatasi dengan adanya skim penjaminan atau skim asuransi kredit. Dengan adanya skim tersebut maka bank lebih mudah menilai risiko kredit yang diberikan.

2.3 Jaminan

2.3.1 Pengertian Jaminan

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank pada dasarnya mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas 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.²⁶

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. Dalam pemerinkatan 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 butir 23 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 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Namun berdasarkan pendapat pakar hukum, jaminan dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi

²⁶ 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.²⁷

Hal yang dapat digunakan untuk menentukan rumusan jaminan adalah Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata 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.

2.3.2 Macam-Macam Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan adanya jaminan umum, yaitu : Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada 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 KUH Perdata), perjanjian garansi (Pasal 1316 KUH Perdata), 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 melakukan wanprestasi.

²⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, Gramedia Pustakatama, 2003), hlm.54

2.3.3 Tujuan dan Fungsi Jaminan

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.²⁸⁾ Kredit sebagai lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) itu adalah :

- 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.²⁹⁾

Terdapat dua asas umum mengenai jaminan : asas yang pertama dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, pasal tersebut menentukan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atau agunan bagi semua perikatan yang dibuat oleh debitur dengan para krediturnya. Dengan kata lain, Pasal 1131 KUH Perdata memberi ketentuan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas semua harta kekayaan atas debitur tanpa kecuali, merupakan sumber pelunasan bagi utangnya. Selanjutnya asas yang kedua terdapat dalam ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata, bahwa kekayaan debitur menjadi jaminan atau agunan secara bersama-sama bagi semua pihak yang memberikan utang kepada debitur, sehingga apabila debitur wanprestasi, maka hasil penjualan atas harta kekayaan debitur dibagikan secara proporsional menurut besarnya piutang masing-masing kreditur, kecuali apabila di antara para kreditur tersebut terdapat alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.

²⁸⁾ *Ibid*, hlm.232

²⁹⁾ *Ibid*, hlm.233

2.4 Hak Tanggungan

2.4.1 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.³⁰

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”.³¹

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, yang mengatakan “apabila debitor cidera janji (wanprestasi), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta

³⁰ Satjipto Rahardjo & M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, (Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996), Edisi V, hlm.34

³¹ *Ibid*, hlm.34

mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.” Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan dalam definisi Hak Tanggungan tersebut di atas, yaitu :³²

- 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 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata). 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. ³³ 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 KUH Perdata).

³² *Ibid*, hlm.36

³³ Ahmad Ali, *Mengungkap Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, (Jakarta : Chandra Pratama, 1996), hlm 94-95

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 Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.³⁴

2.4.2 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 :

³⁴ *Ibid*, hlm.108

- a) Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan 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.

M. Isnaeni menyebutkan bahwa :

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.³⁵

Berdasarkan 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 dipindahtangankan 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 dikemukakan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan.

³⁵ M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, (Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996), hlm. 34.

Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut :³⁶

- 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, sedangkan 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 tak 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

³⁶ *Ibid*, hlm.36

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.³⁷ 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

³⁷ *Ibid*, hlm.108

didaftarkan 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 Hak Guna Bangunan (HGB)

2.5.1 Pengertian Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan (HGB) dalam pengertian hukum barat sebelum dikonversi berasal dari hak opstal yang diatur dalam Pasal 711 BW. Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA, dan merupakan hak sekunder yang dapat diberikan di atas tanah negara. Hukumnya selalu disebut dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA sebagai salah satu hak atas tanah dan secara khusus diatur dalam UUPA dari Pasal 35 sampai dengan Pasal 40, kemudian disebut juga dalam pasal 50 dan 52 UUPA. Pasal 35 UUPA memberikan pengertian, bahwa :

1. Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
2. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
3. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

Dari bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa yang dinamakan dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu selama 30 tahun. Jadi, dalam hal ini ada kemungkinan pemilik bangunan atau pemegang hak guna bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah atau pemegang hak milik atas satuan bidang tanah dimana bangunan tersebut didirikan.

Rumusan Pasal 35 ayat (1) dan (2) UUPA tersebut memberikan pengertian bahwa bagi pemegang hak guna bangunan diberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk mendirikan dan memiliki bangunan-bangunan yang ada di atasnya, dengan jangka waktu paling lama selama 30 tahun. Selanjutnya ketentuan ayat (2) memberikan peluang untuk perpanjangan Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.

Berdasarkan hal tersebut menurut pendapat Eddy Ruchiyat :

Tujuan pemberian Hak Guna Bangunan ini jelas tersirat untuk mendirikan dan memiliki bangunan yang ada di atasnya oleh pemegang hak yang bersangkutan, dan berdasarkan pasal 8 dari penjelasan UUPA, Hak Guna Bangunan tidak memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mengambil kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ada pengaturan tersendiri.³⁸

Hak Guna Bangunan yang dapat diperpanjang hanyalah yang diberikan di atas tanah negara dan tanah pengelolaan saja, dengan syarat :

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut ;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak ;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ; dan
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.³⁹

Pentingnya pendaftaran ini yaitu bila sewaktu-waktu pemilik tanah secara sepihak akan membatalkan kontrak pemakaian tanahnya. Dalam ketentuan Pasal 38 UUPA disebutkan bahwa :

- a) Hak Guna Bangunan termasuk syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut haruslah didaftarkan dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku ;
- b) Pendaftaran sebagai yang dimaksud di atas merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas tanah Hak Milik hanya dapat diperbaharui setelah berakhirnya jangka waktu ditetapkan dalam pemberian tersebut. Rumusan pasal 35 ayat (3) UUPA tersebut di atas menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Pengalihan ini tentunya tidak dapat terhadap orang asing, kecuali apabila orang asing itu mendirikan perusahaan di Indonesia dan menurut hukum Indonesia. Hal ini

³⁸ Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, (Bandung : Alumni, 2004), hlm.5

³⁹ Kartini Moeljadi & Gunawan Widjaja, *Hak Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Media Pratama, 2005), hlm.202

diperbolehkan asal segala sesuatunya harus didaftarkan kepada Pemerintah (Kantor Agraria setempat).

2.3.2 Subjek Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Guna Bangunan

Dalam kaitannya dengan kepemilikan Hak Guna Bangunan Pasal 36 ayat (1) UUPA dan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah pada intinya menyatakan bahwa yang dapat menjadi pemegang Hak Guna Bangunan adalah :

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

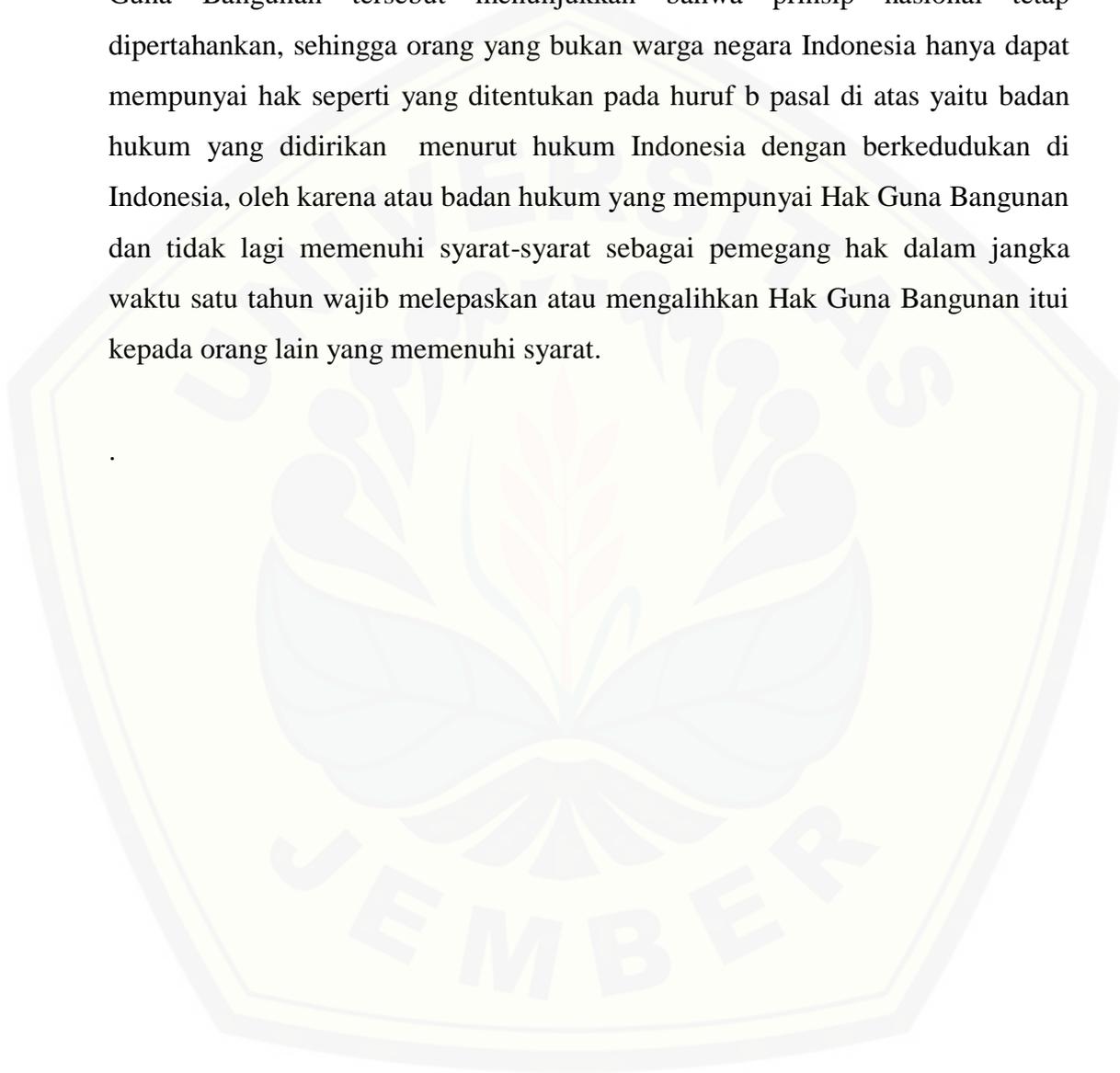
Berdasarkan ketentuan mengenai subjek yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan tersebut di atas, nampak prinsip nasionalitas sebagai implementasi dari Pasal 9 UUPA yang menyatakan bahwa :

1. Hanya Warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2
2. Tiap-tiap warganegara Indonesia baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Syarat mengenai badan hukum yang dapat menjadi subjek hukum yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan, ketentuan “didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia” merupakan dua unsur yang secara bersama-sama harus ada. Ini berarti badan hukum yang didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi tidak berkedudukan di Indonesia tidak mungkin memiliki Hak Guna Bangunan atau badan hukum yang tidak didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia, tetapi berkedudukan di Indonesia juga tidak dapat memiliki Hak Guna Bangunan. Terhadap keadaan yang disebutkan terakhir, dalam teori-teori yang berkembang dalam hukum perdata internasional, kedudukan suatu badan hukum telah berkembang sedemikian rupa sehingga pada taraf tertentu mereka juga dianggap memiliki *persona standi in judicio*

pada suatu negara dimana mereka melakukan kegiatan operasionalnya dan tidak harus dimana kantor pusatnya berkedudukan. Dalam konteks inilah maka kedua syarat didirikan menurut ketentuan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia menjadi keharusan kumulatif.

Rumusan pasal mengenai syarat subjek hukum yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan tersebut menunjukkan bahwa prinsip nasional tetap dipertahankan, sehingga orang yang bukan warga negara Indonesia hanya dapat mempunyai hak seperti yang ditentukan pada huruf b pasal di atas yaitu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dengan berkedudukan di Indonesia, oleh karena itu badan hukum yang mempunyai Hak Guna Bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai pemegang hak dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan Hak Guna Bangunan itu kepada orang lain yang memenuhi syarat.



BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

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

1. Akibat hukum perjanjian kredit dengan jaminan Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas menjadikan kedudukan Bank selaku pemegang Hak Tanggungan yang pada awalnya berposisi sebagai kreditor preferen sebagai pemegang jaminan kebendaan karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai perjanjian jaminan kebendaan mempunyai prinsip absolut/mutlak, *droit de suite*, *droit de preference*, *spesialitas* dan *publisitas*, maka dengan hapusnya Hak Tanggungan berubah menjadi kreditor konkuren yang mempunyai hak perseorangan yang merupakan hak yang timbul dari jaminan umum atau jaminan yang timbul dari undang-undang sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdara.
2. Eksekusi terhadap hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya tidak dapat dilakukan, kecuali apabila Hak Guna Bangunan sebelum jangka waktunya berakhir diperpanjang lagi maka Hak Tanggungan hapus dikarenakan obyek Hak Tanggungan tidak ada lagi dan tidak ada pengecualian terhadap Hak Guna Bangunan yang diatas Hak Pengelolaan. Berdasarkan hal tersebut, dapat dikemukakan bahwa debitur tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya kepada kreditur sampai lunas, meskipun HGB habis masa berlakunya. Agar tidak kehilangan haknya debitur dapat memperpanjang HGBnya tersebut.
3. Bentuk penyelesaian sengketa antara debitur dan kreditur hak tanggungan atas sertipikat Hak Guna Bangunan yang habis masa berlakunya sebelum kredit yang dibayarkan lunas perlu ada upaya penyelesaian secara damai dengan

melaksanakan penyelamatan kredit, antara lain melalui penjadwalan kembali (*rescheduling*), 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 dijaminkan kepada kreditor.

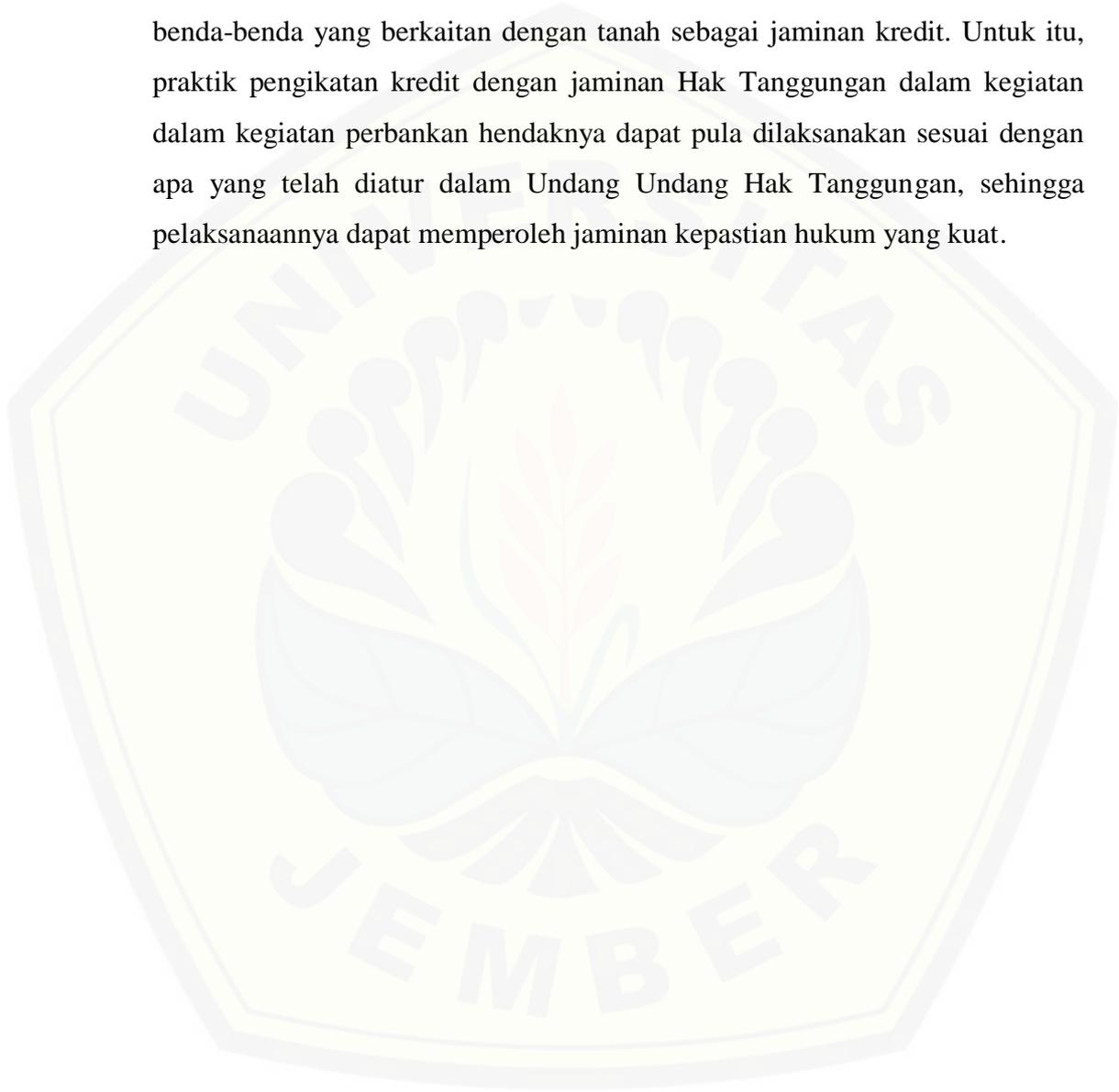
4.2 Saran

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

1. Hendaknya bagi para pihak dalam perjanjian dapat menyelesaikan hak dan kewajiban masing-masing sehingga tidak melakukan wanprestasi yang merugikan orang lain yang mewajibkan orang lain tersebut mengganti kerugian, demikian halnya dengan debitur yang menjaminkan tanah dengan status HGB yang akan habis masa berlakunya, hendaknya dapat memperpanjang HGB tersebut.
2. Tindakan yang dapat dilakukan oleh Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mengantisipasi hapusnya hak atas tanah yang dijaminkan yaitu dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada waktu penandatanganan Perjanjian Kredit, yakni sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang akan dijaminkan dan hal tersebut telah dimungkinkan didalam Pasal 15 UUHT. Kemudian dengan mencantumkan janji-janji untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan. Menyelamatkan objek Hak Tanggungan disini termasuk untuk mengantisipasi atau menyelamatkan hapusnya hak atas tanah yang dijaminkan karena habisnya waktu hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan akibat tidak diperpanjangnya masa berlaku hak atas tanah tersebut. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut dapat dicantumkan kuasa dari

pemberi Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memperpanjang jangka waktu hak atas tanah tersebut.

3. 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 PUSTAKA

A. Buku Literatur :

- Ahmad Ali, 1996, *Menguak Takbir Hukum, Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis*, Jakarta : Chandra Pratama
- Bambang Sunggono, 1998, *Pengantar Hukum Perbankan*, CV Mandar Maju, Bandung.
- Barda Nawawi Arief, 2001, *Masalah Penegakan Hukum dan Kebijakan Penanggulangan Kejahatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta : Djambatan
- C.S.T. Kansil. 2001, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Negara Indonesia*. Jakarta : Balai Pustaka
- Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni
- G.Kartasapoetra, 1991, *Hukum Tanah*, Jakarta : PT Rineka Cipta
- Gatot Supramono, 1998, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta
- Herry Kurniawan, 2014, *Wanprestasi dan Akibat Hukumnya*, Malang, Universitas Brawijaya Press
- H. Tan Kamelo, 2004, *Hukum Jaminan Fidusia ; Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung, Alumni.
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia (edisi revisi)*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group
- 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 Moeljadi & Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Kencana Media Pratama

Mariam Darus Badruzaman, 1996, *Dasar-dasar Perjanjian Hukum*, Alumni, Bandung

Margono, 2009, *Negara Hukum*, Jakarta, Prisma Media Utama

Peter Mahmud Marzuki. 2016, *Penelitian Hukum*. Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Philipus M. Hadjon. 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Inndonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustakatama.

R Soeroso, 2002, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika

Roscoe Pounds dalam Bernard L. Tanya, 2006, *Teori Hukum ; Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Surabaya : CV.Kita

Ronny Hanitijo Soemitro. 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Rinneka Cipta

Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika

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

Setiawan, 1994, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta

Sri Soemantri. 2002. *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung: Alumni

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1996, *Hukum Badan Pribadi*, Yogyakarta : Seksi Hukum Perdata FH UGM

W.J.S. Poerwadarminta. 1999, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka

B. Peraturan Perundangan :

Kitab Undang Undang Hukum Perdata (BW)

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Pokok Agraria (UUPA)

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

Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998, tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan batas waktu penggunaan SKMHT

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal, Artikel dan Lain-Lain :

Satjipto Rahardjo & M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum Indonesia*, (Jurnal Hukum Ekonomi, Agustus 1996), Edisi V

M. Isnaeni, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Dalam Kerangka Tata Hukum di Indonesia*, (Jurnal Ekonomi, Edisi V, Agustus 1996)