

BAB I
TERBITNYA AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNGAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah usaha yang menghimpun dana dari masyarakat. Dana yang dihimpun dengan beberapa fasilitas, seperti fasilitas tabungan, deposito, giro dan lainnya, bank juga tidak hanya menghimpun dana dari kalangan masyarakat, namun dalam bisnis perbankan produk yang paling utama di jual oleh perbankan adalah fasilitas kredit.

Dalam pemberian fasilitas kredit dari perbankan merupakan hal yang sudah sring kita temui, dengan berbagai macam jenis fasilitas kredit, di beberapa tempat fasilitas kredit yang diberikan ada berbentuk pinjaman dengan pemberian modal kepada perorangan ataupun ke badan usaha, ada juga dengan fasilitas pembiayaan kredit dengan dengan pembelian barang yang prinsipnya bank memberikan fasilitas tersebut dengan waktu yang disepakati bersama.

Berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit, sudah tidak asing bagi kita mengenai jaminan akan pemberian fasilitas tersebut, beberapa macam fasilitas tersebut mulai dari pemberian jaminan atas benda bergerak dengan pengikatan jaminan fasilitas tersebut dengan jaminan fidusia, juga dengan pengikatan dengan jaminan benda tak bergerak seperti tanah berikut dengan turunannya.

Dalam pengikatan perjanjian atas fasilitas dengan jaminan sertipikat tanah, perbankan memerlukan validitas didalam sertipikat tersebut, dengan

pencantuman Akta Pemberian Hak Tanggungan didalam sertipikat jaminan tersebut yang kemudian akan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional yang beralamat sesuai dengan Kota atau Kabupaten.

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditor tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitor cedera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan Hak Mendahulu daripada kreditor yang lain. Hak tanggungan diatur secara khusus dalam ketentuan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah atau biasa disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.¹

The Service of Agrarian Undertakings and Spatial Preparation/Public Land Organization, which is then called the Service of ATR/BPN, is one of the public authority offices that assumes a significant part in giving area administrations to the local area. Land administrations given by the Service of Agrarian Undertakings and Spatial Preparation (ATR)/Public Land Organization (BPN) are ceaselessly working on to give great land public administrations to the local area and land administration clients. As one of the establishments that give land public administrations, the Service of Agrarian Undertakings and Spatial Preparation (ATR)/Public Land

¹ Urip Santoso, "*Hukum Agraria dan hak-hak atas tanah*", (Jakarta, Prenada media, 2005) hal.

Organization (BPN), in offering types of assistance, is expected to have the option to give great land administrations to the local area and land administration clients. memberikan pelayanan pertanahan yang maksimal serta memberikan kemudahan bagi masyarakat dan pengguna layanan.

Untuk dapat mewujudkan administrasi yang baik, salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah dengan memodernisasi administrasi publik di setiap organisasi pemerintahan. Menurut Hardiyansyah dalam exaudia (2020,2) e-Geoverment adalah modernisasi administrasi publik yang melibatkan korespondensi dan data di dua arah, yaitu otoritas publik, daerah, dan dunia usaha. Pelaksanaan e-Geoverment dilengkapi dengan Persiapan Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pemanfaatan e-government adalah untuk memberikan kesempatan untuk memperbaiki dan meningkatkan hubungan antara organisasi pemerintah, hubungan antara otoritas publik dengan dunia usaha dan masyarakat. Instrumen hubungan tersebut adalah melalui penggunaan inovasi data yang merupakan upaya bersama/konsolidasi antar PC dan kerangka kerja jaringan korespondensi. Pelaksanaan e-government merupakan perintah dari Pedoman Resmi No. 3 tahun 2003 tentang Pendekatan dan Teknik Publik untuk Kemajuan e-government, organisasi e-government akan meningkatkan tanggung jawab, kemahiran, kecukupan dan keterusterangan. Pelaksanaan aplikasi e-government telah dan sedang diselesaikan oleh Dinas Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Dinas ATR/BPN) untuk membangun administrasi kepada seluruh penduduk

dan kaki tangan melalui administrasi elektronik, salah satunya adalah Dinas Agraria dan Tata Ruang. layanan hak tanggungan elektronik (Hak Tanggungan-el).²

The Ease of Carrying on with Work Indonesia (EODB) adalah sebuah daftar yang dibuat oleh Bank Dunia untuk menentukan peringkat negara-negara di dunia dalam hal kemudahan melanjutkan pekerjaan. Simplicity of Carrying on with Work Indonesia (EODB) telah dilakukan cukup lama, khususnya dimulai sekitar tahun 2002 dan laporan utama didistribusikan pada tahun 2003. Pada awalnya, posisi Kemudahan Meneruskan Pekerjaan Indonesia (EODB) diberikan berdasarkan 5 pertemuan penanda dari 133 latihan moneter yang dievaluasi dan setelah itu terjadi peningkatan yang sebelumnya memiliki 10 pertemuan penanda dari 90 pertemuan bisnis. Adapun Indikator penilaian dalam Ease of Doing Business Indonesia (EODB) meliputi.

1. Pengurusan berbagai perizinan yang perlu dilakukan untuk memulal usaha.
2. Izin mendirikan bangunan untuk kegiatan usaha.
3. Pendaftaran tanah sebagai kepastian dan perlindungan hukum pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain.
4. Pembayaran dan jumlah pajak kepada perusahaan sesuai aturan perpajakan yang berlaku.

² *Ibid.*, Krisnawan andiyanto, hal.199.

5. Hak legal peminjam dan pemberi pinjaman terkait dengan transaksi yang dijamin dan kedalaman informasi kredit.
6. Biaya dan waktu dalam penyelesaian perselisihan perdagangan dan kualitas proses hukum.
7. Perihal prosedur, waktu dan biaya dalam memperoleh koneksi jaringan listrik, pengadaan listrik yang baik, dan biaya konsumsi listrik.
8. Kemudahan dalam mengekspor barang dari perusahaan yang memiliki keunggulan komperatif dan impor suku cadang.
9. Kemudahan dalam tingkat pemulihan dalam hal kebangkrutan komersial dan kekuatan kerangka hukum kepailitan.
10. Perlindungan bagi pemegang saham minoritas di suatu Negara.

Namun kemudian ternyata peringkat Ease of Doing Business Indonesia (EODB) Indonesia berjalan stagnan sebagaimana disampaikan oleh Presiden Joko Widodo dalam rapat terbatas yang kemudian mengeluarkan Inpres mengenai kemudahan berusaha yaitu Intruksi presiden Nomor. 7 Tahun 2019. Intruksi Presiden tersebut bertujuan untuk mendorong peningkatan investasi, pertumbuhan ekonomi, dan penyediaan lapangan kerja. Instruksi tersebut dikeluarkan agar masing-masing lembaga atau instansi terkait mengambil tindakan atau kebijakan sesuai tugas, fungsi, dan kewenangan masing-masing, diantaranya melakukann indentifikasi dan mengkaji

ketentuan yang dinilai menghambat kegiatan untuk mempermudah berusaha dan investasi.³

Seiring perkembangan ekonomi dalam masyarakat tentu menyebabkan naiknya kebutuhan bagi masyarakat akan menjadi meningkat pesat sehingga masyarakat membutuhkan dana berupa uang. Tidak semua individu memiliki cadangan yang melimpah, mengingat fakta bahwa pada dasarnya ada beberapa kelompok yang tidak memiliki ekonomi yang layak. Berdasarkan kebutuhan yang tinggi dan ekonomi yang tidak memiliki pilihan untuk mengatasi masalah ini, banyak individu mendapatkan uang tunai dari bank. Bank merupakan lembaga delegasi bagi pihak yang memiliki aset berlimpah dengan pihak yang membutuhkan atau membutuhkan bantuan yang memiliki kemampuan untuk mendapatkan dan mengarahkan aset ke daerah setempat.⁴

Peminjaman uang oleh masyarakat sebagai pemilik utang dan pihak bank selaku pemberi pinjaman atau pemilik piutang dilakukan melalui perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, dimana terjadi pemufakatan antara debitur dan kreditur berupa hubungan hukum.⁵ Pemahaman kredit ini memiliki jangka waktu tertentu, di dalam batas waktu terakhir, jelas, pemegang utang sebagai peminjam uang tunai harus mengembalikan kredit tunai kepada penyewa guna usaha bersama dengan

³Indonesia, “Instruksi Presiden Tentang Percepatan Kemudahan Berusaha”, Inpres No. 7 Tahun 2019

⁴ Nurman Hidayat, “Tanggung Jawab Penanggung Dalam Perjanjian Kredit”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Vol. 2 Nomor 4, 2014, hal. 1-2.

⁵ Martha Noviaditya, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan”, Surakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010, hal. 43.

premi. Dalam siklus pengembalian, tentu saja, ada kekhawatiran dari pemberi pinjaman tentang kemungkinan pemegang hutang tidak dapat mengembalikan aset yang diperoleh sesuai dengan pengaturan kredit saat ini.⁶ Hal ini dikarenakan kedudukan bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan operasionalnya berada dalam lingkup usaha menghimpun dana dari masyarakat dan mengelola dana tersebut dengan menanamnya kembali kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit sampai dana tersebut kembali lagi ke bank.⁷

Notaris/PPAT sebelum membuat akta pemberian hak tanggungan atas tanah yang akan dijadikan jaminan terlebih dahulu membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau yang biasa disebut SKMHT. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat atau akta yang berisi penyerahan kewenangan hukum menyeluruh yang diberikan oleh pemilik bangunan/pemilik tanah (pemberi hak tanggungan) kepada penerima hak tanggungan yang ditujukan kepada penerima hak tanggungan untuk mengizinkan pemberian hak tanggungan di atas tanah yang dimilikinya. SKMHT yang dibuat oleh PPAT harus mengikuti ketentuan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁶ I Wayan Jody Bagus Wiguna, "Tinjauan Yuridis Terkait Pendaftaran Hak Tanggungan ", *Jurnal Hukum Kenotariatan Acta Comitas*, Vol. 5 Nomor 1, April, 2021, hal. 80.

⁷ Hasannudin Rahman, "*Aspek-Aspek Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*", Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 9.

Dapat ditegaskan bahwa perkaban tersebut hanya berlaku untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus. Sedangkan Notaris harus mengikuti ketentuan pembuatan atau bentuk akta yang berdasarkan pada Pasal 38 Undang – Undang Jabatan Notaris.⁸ Mengenai syarat – syarat dan Dasar Hukum Penyusunan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) tercantum dalam Undang – Undang Hak Tanggungan Pasal 15 ayat (3) yang berbunyi.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat – lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.⁹

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut, disingkat “UUHT” kemudian dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat mengenai hal itu.¹⁰ Sehubungan dengan itu dalam perkembangan Hak Tanggungan di Indonesia, Pemerintah menyediakan layanan termasuk Pendaftaran Hak Tanggungan yang terintegrasi secara elektronik berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang

⁸ Habib Adjie. “Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)” ,(Bandung, CV. Mandar Maju, 2019) hal 18.

⁹ Sulhan, “Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, (Jakarta, Mitra Wacana Media, 2018), hal 178

¹⁰ Eugenia Liliawati Mulyono, “Tinjauan Yuridis Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Pemberian Kredit oleh Perbankan,” Jakarta: PT. Harvarindo, 2003, hal.1.

Pelayanan Hak Tanggungan secara Elektronik, selanjutnya disebut dengan “HT-el”.¹¹

Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019 tersebut dinyatakan tidak berlaku. Konsideran huruf a Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tersurat bahwa peraturan ini ditujukan untuk menerapkan pelayanan hak tanggungan terintegrasi guna meningkatkan pelayanan hak tanggungan yang memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan untuk pelayanan publik, serta untuk menyesuaikan perkembangan hukum, teknologi dan kebutuhan masyarakat. Hak Tanggungan Elektronik menyangkut hubungan Pendaftaran dari PPAT dan kreditor pada Kantor Pertanahan setempat.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR) Nomor. 9 Tahun 2019 maupun penggantinya Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang (ATR) Nomor. 5 Tahun 2020 membawa perubahan yang signifikan bagi pembebanan Hak Tanggungan, khususnya pendaftaran Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan yang semula dilakukan secara manual, sebagian besar proses dilaksanakan secara elektronik dan menghasilkan tanda bukti Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan yang dibuat secara elektrik melalui Sistem Hak Tanggungan elektronik (Sistem HT-el). Perubahan tersebut juga meliputi Pertanggungjawaban Pejabat

¹¹ Pandam Nurwulan, *op.cit.*, hal. 185.

Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektrik tersebut.

Sebagai suatu akta autentik, akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan. “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”¹²

Agar suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga dapat memberikan perlindungan kepada para pihak yang membuatnya maka pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut tidak boleh melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang dapat mengakibatkan akta tersebut terdegradasi kekuatan pembuktiannya sehingga hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat dibawah tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan. “Suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau

¹² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijke Wetboek, diterjemahkan oleh Prof. R. Subekti, SH dan H. Tjitrosudibio, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1985, Cet. 19, Pasal 1870

dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta dibuatnya.”¹³

Surat Kuasa Membebaskan hak tanggungan bukan merupakan suatu Akta yang dengan Otomatis dapat membuat si kreditur dengan sendirinya mendapatkan hak didalam sertipikat tersebut seperti halnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional, dalam kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 8/Pdt.G/2022/PN Dps, bahwa pengungat keberatan dengan adanya penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan atas dasar pendaftaran Hak Tanggungan Nomor 00629/2019 tertanggal 4 Februari 2019 namun tanpa persetujuan dari pengungat.

Sepertihalnya permasalahan yang terjadi di Kabupaten Badung antara Iketut Suardita dengan PT. Bank Perkreditan Rakyat. Pada Kasus tersebut dimulai dari diajukannya pinjaman senilai Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) oleh I ketut Suardita kepada Bank Perkredian Rakyat pada bulan November 2018, kemudian dalam pengajuan tersebut I ketut Suardita memberikan jaminan Sertipikat Hak Milik.

Bahwa berdasarkan Permohonan Fasilitas Kredit, Tertanggal 16 Nopember 2018 I ketut Suardita sepakat untuk memberikan pinjaman kredit sebesar Rp800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) untuk jangka waktu 120 (seratus dua puluh) bulan terhitung mulai dari tanggal 28 Nopember 2018 sampai dengan tanggal 28 Nopember 2028 dengan membayar angsuran pokok sebesar Rp.6.666.666 (Enam Juta Enam Ratus Enam Puluh Enam

¹³*Ibid.*, Pasal 1868

Rupiah) dan angsuran bunga dihitung secara menurun dari baki debit kredit setiap bulan sesuai jadwal yang tercantum dalam perjanjian kredit.

Bahwa kemudian untuk melakukan pengikatan jaminan kredit tersebut kreditur mengikat Perjanjian hutang piutang tersebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tangungan yang dilakukan pengikatan dihadapan Ketut Bobby Hendrawan SH,M.Kn Notaris/PPAT Kabupaten Badung, bahwa tidak berselang lama setelah dilakukannya pengikatan tersebut, kemudian debitur tidak memenuhi prestasi kepada Bank atau dengan tidak membayarkan cicilan. Maka kemudian untuk dapat sertipikat tersebut ke Badan Pertanahan Nasional, maka pihak Kreditur ber inisiatif mendaftarkan Akta Pemberian Hak Tangungan berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tangungan.

Dalam penjelasan Debitur/tergugat menginsyaratkan bahwa adanya kesalahan pada proses pendaftaran Hak Tangungan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional, dengan berdalih bahwa pada proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional seharusnya dengan persetujuan oleh Debitur, dikarenakan dalam penandatanganan akta tersebut seharusnya dilakukan oleh Debitur, namun debitur mekaini tidak pernah memberikan tand tangannya pada akta selain penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tangungan tersebut yang selanjutnya terbitlah Sertifikat Hak Tangungan No 00629/2019.

Melalui permasalahan yang terjadi antara pengugat dengan tergugat, penulis tertarik ingin membahas mengenai bagaimana proses dalam pendaftaran hak tanggungan hingga timbulnya Sertipikat Hak Tangungan, dan

bagaimana kekuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat menjadi dasar pengajuan Hak Tanggungan dengan judul “ **Analisis Yuridis Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan No. 8/Pdt.G/2022/Pn Dps)**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, maka penulis dapat merumuskan beberapa rumusan masalah.

1. Bagaimana tahapan pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan yang pada awalnya berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ?
2. Bagaimana analisis pertimbangan hakim terhadap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Putusan nomor 8/Pdt.G/2022/PN Dps ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui tahapan proses pendaftaran sertifikat Hak Tanggungan yang pada awalnya berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
- b. Untuk mengetahui analisis pertimbangan hakim terhadap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Putusan nomor 8/Pdt.G/2022/PN Dps.

2. Manfaat Penelitian

Memberikan gambaran dan edukasi kepada masyarakat mengenai Bagaimana tahapan proses pendaftaran sertifikat Hak Tanggungan yang pada awalnya berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

D. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a) Teori Keadilan

Keadilan kata dasarnya “Adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Dalam adil terminologis berarti sikap yang bebas dari diskriminasi, ketidakjujuran. jadi orang yang adil adalah orang sesuai dengan standar hukum baik hukum agama, hukum positif (hukum negara).¹⁴

Keadilan pada dasarnya adalah ide yang relatif, setiap orang tidak memiliki kesamaan dalam memandang keadilan, ketika seseorang menyatakan bahwa ia telah melakukan keadilan, hal itu harus berkaitan dengan permintaan publik, di mana keseimbangan keadilan dirasakan. Keseimbangan keadilan berubah secara signifikan dari satu tempat ke tempat lain, setiap kali ditandai tidak sepenuhnya ditetapkan oleh masyarakat umum sesuai dengan permintaan masyarakat tersebut.¹⁵

2. Kerangka Konseptual

¹⁴ Sululing Siswadi, “Pemikiran Al-Ghazali dan Thomas Aquinas Keadilan Harga” (Jurnal Multidisiplin Madani, 2022)

¹⁵ Agus Santoso. “Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum,” (Jakarta Kencana, 2014), hal. 85.

a) Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan (HT) Salah satu jenis hak tanggungan yang sering digunakan oleh perbankan konvensional dan syariah dalam pengaturan kredit atau pendanaan adalah Hak Tanggungan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Latar belakang sejarah munculnya Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari pengaturan mengenai hypotheek yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sepanjang mengenai tanah dan pengaturan mengenai Credietver baand dalam Staatsblad 1908-542 yang telah dikoreksi oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. staatsblad 1937-190. Berdasarkan pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

b) Hak Tanah

Hak Menguasai adalah perkembangan dari kebebasan untuk menguasai tanah yang mengandung perkembangan spesialis, komitmen serta kesimpulan bagi pemegang hak untuk mengurus tanah, yang membuat hak tersebut. Apa yang mungkin diwajibkan atau dihalangi untuk diselesaikan, yang merupakan substansi dari hak menguasai, adalah dasar atau tolok ukur di antara kebebasan penguasaan atas tanah yang dikelola dalam Peraturan Pertanahan.¹⁶

c) Jaminan

¹⁶ Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*”, Djambatan, Jakarta, 2003, Hal. 24

Istilah jaminan adalah interpretasi dari bahasa Belanda *Zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *Cauti* mencakup keseluruhan cara pemberi pinjaman memastikan pemenuhan komitmen mereka, terlepas dari keseluruhan kewajiban pemegang utang terkait barang dagangan mereka. Istilah memastikan disebut juga dengan asuransi., yang dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdara, dan penjelasan pasal 1 angka 23 Undang Tentang Perubahan atas Undang--Undang Nomor 10 Tahun 1998 Undang Nomor & Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, memiliki persamaan makna yakni "Tanggungan".

d) Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT adalah pejabat umum yang membuat akta-akta otentik, khususnya akta-akta di bidang pertanahan yang berkaitan dengan pemberian hak-hak istimewa, pemberian kebebasan dan pembebanan hak-hak istimewa sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan PPAT untuk membuat akta-akta yang berhubungan dengan tanah dimulai dari pengaturan yang ditentukan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961, yang menentukan.¹⁷

e) Pendaftaran Tanah

Bedasarkan Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 pengertian pendaftaran tanah adalah perkembangan pelaksanaan

¹⁷ Addien Ifitah. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." (Jurnal Hukum, Lex Privatum 2.3, 2014)

yang dilakukan oleh otoritas publik serta tanpa henti, konsisten dan rutin termasuk berbagai macam penanganan, pembukuan dan pertunjukan serta pemeliharaan informasi aktual dan informasi yuridis sebagai panduan dan catatan, sehubungan dengan bundel tanah dan unit apartemen termasuk pengaturan deklarasi sebagai penegasan kebebasan bagi pembagi tanah yang saat ini memiliki hak istimewa dan kebebasan memiliki unit apartemen serta hak istimewa tertentu yang membebani mereka.. Boedi Harsono menjelaskan lebih lanjut tentang pengertian diatas bahwa “kata-kata suatu rangkaian kegiatan menunjukkan kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah, yang berkaitan dengan yang lain berurutan menjadi satu rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum dibidang pertanahan bagi rakyat”.¹⁸

f) Kreditur

Kreditur adalah pihak atau perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah yang memiliki satu atau lebih tagihan kepada pihak kedua untuk properti atau administrasi yang telah diberikannya (sebagai perjanjian atau kesepakatan) di mana dijamin bahwa pihak berikutnya akan mengembalikan properti dengan nilai yang sama. Jadi sederhananya, pihak yang memberikan kredit atau uang muka kepada pihak yang berbeda adalah pemberi kredit. Istilah kredit banyak

¹⁸ Boedi Harsono I, *Op.Cit*, hal 72-73

dikaitkan dan digunakan dalam dunia moneter, terutama dalam uang muka yang memiliki tenor pendek dan obligasi jangka panjang.¹⁹

g) Debitur

Debitur adalah pihak yang berutang uang tunai kepada orang lain atau kelompok, sehingga pemegang utang dapat diartikan sebagai peminjam. Definisi ini merupakan kebalikan dari pemberi pinjaman, yang berarti pihak yang meminjamkan. Sebagai peminjam, biasanya ada kesepakatan antara pemegang utang dan bank, terutama mengenai berapa jumlah kredit, jangka waktu pengembalian, dan porsi pengembalian. Peminjam membutuhkan jaminan bagi bank. Jaminan ini akan bertindak sebagai penghubung dan verifikasi kewajiban kepercayaan antara kedua pihak. Dengan asumsi pemegang rekening lalai untuk membayar seperti yang ditunjukkan oleh waktu batas waktu yang telah disepakati, jaminan dapat berpindah tangan atau disita oleh spesialis pinjaman. Sebagai alternatif, dengan asumsi pemegang hutang dapat mengembalikan uang muka tepat waktu, jaminan akan kembali ke bank.²⁰

E. Metode Penelitian

1. Sifat Penelitian

Penelitian Hukum (*Legal Research*) ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum *normative*. Dengan Menggunakan studi kasus

¹⁹ Diakses dari laman berita: <https://www.akseleran.co.id/blog/kreditur-adalah/>, (Pada tanggal 14 Februari 2023, Pukul. 11:55)

²⁰ Diakses dari laman berita: <https://www.fortuneidn.com/finance/bayu/debitur-adalah> (Pada tanggal 14 Februari 2023, Pukul. 12:14)

normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang.²¹ Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi, perbandingan hukum. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Studi dokumen yang dilakukan melalui data tertulis berupa data hasil oleh antara pihak lain.²²

2. Pendekatan Masalah

Didalam Penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan tersebut, penelitian akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk mencari jawabannya.

a. Pendekatan Perundang-undangan

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Kitab Undang-Undang hukum Agraria
- 3) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik
- 4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2019

b. Pendekatan Kasus

Dalam Skripsi ini menggunakan pendekatan normatif dengan *legal reseach*.

²¹ Amiruddin Zainal Asikin. “*Pengantar Metode Penelitian Hukum*”, (Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2016) hal. 119.

²² Soerjono Soekanto, “*Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 21.

c. Sumber bahan hukum

Sumber data hukum yang digunakan adalah:

1) Sumber bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat kepada masyarakat.²³ Bahan hukum primer yang digunakan adalah undang-undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri yang terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pertanahan, Hak Tanggungan dan pendaftaran Hak Tanggungan secara elektrik melalui Sistem Hak Tanggungan.

2) Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum primer yang digunakan adalah buku, jurnal, artikel, tesis dan skripsi.

3) Sumber Bahan Hukum Tersier

Sumber bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum dan ensiklopedia.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Skripsi ini dikategorikan dalam penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi maupun data dari berbagai sumber pustaka yakni sumber yang terdapat di perpustakaan atau sumber lain seperti buku, majalah, bahan

²³*Ibid.*, hal.52

dokumentasi, surat kabar, internet dan sebagainya. Hasil penelitian ini dapat pula dijadikan dasar bagi praktik lapangan.²⁴

4. Metode Analisa

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis data yang bersifat kualitatif. Pada dasarnya, analisis data yang bersifat kualitatif menghasilkan laporan penelitian yang bersikap yuridis normatif adalah di mana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas.

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini disusun untuk mempermudah penulisan dan pembahasan. Oleh karena itu skripsi ini dibagi menjadi empat bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka teori dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM PEMBERIAN KREDIT DAN PENDAFTARAN HAK TANGGUNGAN

Dalam bab ini diuraikan tentang tahapan dan proses pemberian kredit dan pendaftaran sertifikat Hak Tanggungan.

BAB III FAKTA HUKUM PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAKTANGGUNGAN BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN . 8/Pdt.G/2022/PN Dps.

²⁴ Marzuki, "Metodologi Riset", Yohyakarta, Ekonisia, 2005, hal. 14.

Dalam bab ini diuraikan fakta hukum pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan berdasarkan putusan nomor. 8/pdt.g/2022/pn dps.

BAB IV ANALISIS YURIDIS TAHAPAN PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PUTUSAN NO. 8/Pdt.G/2022/PN Dps.

Dalam bab ini diuraikan tentang tahapan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan berdasarkan surat kuasa membebaskan hak tanggungan

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini mengungkap hasil kesimpulan yang merupakan jawaban-jawaban dari rumusan permasalahan dan saran yang diberikan dari hasil penelitian.

