

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kredit Pemilikan Rumah saat ini banyak dibutuhkan oleh masyarakat Indonesia terutama pada kota-kota yang sedang berkembang, Pada kota Surabaya banyak tanah-tanah daerah Surabaya bagian Timur dan Surabaya bagian Barat yang digunakan sebagai perumahan yang dikelola oleh pengembang. Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah yang akan dibeli oleh Debitur.

Pengembang adalah pembangun perumahan baik perorangan maupun perusahaan yang bergerak di bidang property, baik itu berupa perumahan dalam skala besar maupun kecil. pengembang untuk mengembangkan usahanya bekerja sama dengan bank untuk menjual tanah yang dipecah/dikavling yang siap dibangun perumahan-perumahan. Pemasarannya selain dipasarkan oleh pengembang pihak bank juga memasarkan karena tujuan bank memasarkan untuk mencari Debitur. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional dan merupakan sarana bagi pemerintah dalam menggalakkan pembangunan, khususnya dibidang material melalui kegiatan perkreditan¹. Dalam bidang pembiayaan atas kredit pemilikan rumah (KPR) yang paling berperan adalah Bank, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan

¹ Achmad Anwari, *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, cetakan Pertama, Balai Aksara, Jakarta, 1981, hal. 15

atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa :

“Bank adalah Badan Usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”²

Bank sebagai lembaga intermediasi, menghimpun dana dari masyarakat, baik dalam bentuk tabungan, giro dan deposito dan kemudian menyalurkan kembali pada pihak ketiga yaitu masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit, dengan berbagai macam bentuk kredit dan salah satunya adalah kredit pemilikan rumah. Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari Bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian mengelolah dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.

Bank atau lembaga bukan bank lainnya tidak akan berani memberikan kredit yang sumbernya dari dana masyarakat kepada masyarakat yang membutuhkannya tanpa adanya jaminan (*collateral*). Dalam kredit pemilikan rumah yang dibutuhkan adalah Jaminan Hak atas tanah dalam prakteknya merupakan jenis agunan yang seringkali dipakai oleh Debitur untuk memperoleh kredit. Bank selaku Keditur, jenis agunan tanah dan bangunan dinilai paling aman serta mempunyai nilai ekonomis yang paling tinggi serta mempunyai prospek sebagai investasi karena nilai ekonomisnya semakin meningkat, karena tanah dan

² Tri Widiyono, *Anggaran Kredit Dalam Finansial Engineering*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, hlm 1

bangunan pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang mempunyai hak istimewa kepada kepada kreditur.³

Debitor Kredit pemilikan rumah yang obyek rumahnya diperoleh dari pengembang, biasanya pengembang menyarankan mengambil kredit pemilikan rumah tersebut pada bank yang telah bekerja sama dengan pengembang, Bentuk kerja sama antara pengembang dengan bank dilakukan dengan cara pertama-tama pengembang menjadi debitur Bank, karena pengembang dalam membangun perumahan-perumahan tersebut membutuhkan modal yang sangat besar dengan menjadikan jaminan tanah-tanah Sertipikat Hak Atas Tanah yang rencana dipecah/dikavling untuk dijual per-unit kepada pembeli atau calon Debitor. Salah satunya dalam hal ini kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada pengembang adalah Kredit Modal Kerja karena dengan tujuan dijual kembali dalam bentuk cicilan Kredit Pemilik Rumah. Dengan jaminan sertipikat tanah yang akan dipecah dan selanjutnya akan di jual belikan secara tunai maupun Kredit. Pembangunan perumahan dapat dibiayai dengan kredit korporasi dengan jaminan seluruh tanah dan bangunan rumah yang ada yang diikat dengan Hak Tanggungan, sedangkan pembelian rumah dapat dibiayai dengan kredit Konsumer, dengan jaminan berupa rumah yang dibeli. Jika masyarakat hendak membeli dengan memperoleh fasilitas kredit pemilikan rumah dari bank, maka setelah akta jual beli dibuat, selanjutnya dana dari bank tersebut dibayarkan kepada pemberi

³ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 9

fasilitas kredit korporasi.⁴ Fasilitas kredit perumahan yang diberikan mempunyai risiko yang disebabkan oleh berbagai alasan. Bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang cermat atas itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan debitur dalam melunasi hutangnya/mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang telah diperjanjian.

Jaminan Kredit pada pembiayaan kredit pemilikan rumah sebagaimana tercantum dalam Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu. dengan dengan luas maksimum 200 M2 dan luas bangunan tidak melebihi dari 70 M2 kepemilikan pada debitur kredit mikro dan usaha kecil. Yang berbunyi sebagai berikut :

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut :

Pasal 2

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu :
 1. Kepemilikan atau perbaikan rumah inti. Rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 M2 dan luas bangunan tidak lebih dari 70 M2 dan
 2. Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 M2 sampai dengan 72 M2 dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.

⁴ Try Widiyono, *Op.cit* hlm 55

- c. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp. 200.000.000,00.

Pasal 3

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang berlaku 3 (tiga) bulan, terhadap hak atas tanah yang sertifikatnya sedang dalam masa pengurusan, dengan kriteria sebagai berikut :

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang produktif milik perorangan dan/atau badan usaha Mikro/Usaha Kecil dengan plafon kredit Rp. 50.000.000.000,00 sampai dengan Rp. 250.000.000.000,00
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan rumah toko oleh Usaha Mikro/Usaha Kecil dengan paling luas sebesar 200M2 dan luas bangunan paling luas 70 M2 dengan plafon kredit/ Pembiayaan/Pinjaman tidak melebihi Rp. 250.000.000.000,00 yang dijamin dengan hak atas tanah yang dibiayai pengadaannya dengan kredit/pembiayaan/pinjaman tersebut.

Dalam pasal 3 PERMEN tersebut SKMHT yang telah diterbitkan sebelum berlakunya PERMEN tersebut dinyatakan tetap sah dan tetap berlaku sampai dengan jangka waktunya berakhir. Sedangkan Kredit yang diambil Developer dalam penelitian ini, untuk modal kerja Developer melebihi plafon dari PERMEN tersebut diatas. Sehingga dalam penelitian ini tetap mengacu pada Undang-Undang nomor 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996, menyatakan 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, berikut Tanah atau benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kredit-kredit lain.

Jaminan dalam bentuk tanah mempunyai mekanisme tersendiri, dimana berdasarkan prosedur tata cara yang sudah ada maka tanah yang dijadikan jaminan

Bank harus dipasang Hak Tanggungan terlebih dahulu. Untuk memasang Hak Tanggungan tersebut ada beberapa tahapan yaitu dimulai dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau pengakuan hutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara Kreditur (Bank) dengan Debitur. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yaitu aksesoir bahwa pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok.

Setelah perjanjian pokok ditandatangani maka tahap selanjutnya yaitu pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), apabila ada syarat-syarat yang belum terpenuhi dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dalam hal sertipikat yang menjadi jaminan masih dalam proses Penghapusan Hak Tanggungan yang biasa disebut roya, peningkatan Hak, Peralihan dan pemecahan pada Kantor Badan Pertanahan. Apabila tidak memungkinkan untuk pengikatan dengan Hak Tanggungan (APHT) akan dibuatkan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disingkat SKMHT) terlebih dahulu, yang berbentuk Akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Apabila proses-proses pengurusan tersebut belum selesai dan jangka waktu SKMHT akan berakhir, maka harus diperpanjang sesuai ketentuan yang berlaku.

Dalam SKMHT pemilik sertipikat (pemegang hak) memberi kuasa kepada pihak kreditur (penerima kuasa) untuk membebaskan Hak Tanggungan diatas Hak Atas Tanahnya. Dengan demikian ketika proses pengurusan di Badan Pertanahan Nasional telah selesai maka pemilik jaminan tidak perlu lagi menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) karena telah memberikan kuasa pada

Kreditur sehingga Kreditur yang akan bertindak berdasarkan kuasa dari pemilik jaminan sebagaimana dinyatakan dalam SKMHT. Namun dalam prakteknya kredit modal kerja yang diberikan oleh pihak bank kepada pengembang, dengan jaminan kredit sertipikat yang tidak dipasang Hak Tanggungan, karena alasan akan dijual kembali setelah dilakukan pemecahan, sehingga Notaris/PPAT melakukan pembuatan SKMHT yang diperpanjang terus menerus sampai proses pemecahan selesai, sedangkan dalam sertipikat tersebut setelah dipecah nomor hak akan berubah sesuai dengan jumlah yang dipecah, alasan pengembang dalam hal ini sudah mempunyai daftar calon pembeli secara tunai atau kredit, karena sebelumnya pengembang dan bank sudah mempunyai perjanjian bekerja sama bahwa bank akan membiayai calon pembeli.

Akta SKMHT yang dilanjutkan dengan pembuatan APHT Guna untuk Pemasangan Hak Tanggungan, dalam proses pemecahan inilah yang banyak mengalami hambatan, karena lamanya proses pemecahan hak atas tanah melebihi batas waktu SKMHT yang ditentukan Undang-Undang, Sehingga SKMHT Gugur dan tidak dapat terpasangnya APHT.

Jangka Waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Berdasarkan perjanjian kerja sama yang dilakukan bank dengan pengembang, selama dalam proses pemecahan bank meminta kepada pengembang daftar nama dan data-data pendukung calon pembeli yang akan kredit untuk segera diproses menjadi Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dalam hal ini Bank sering melakukan pengikatan terhadap Debitur KPR, sedangkan asli sertipikat yang dijadikan agunan masih dalam proses pemecahan. Sedangkan sertipikat yang dipecah dijadikan agunan belum terbit nomor haknya. Pada saat pembuatan SKMHT harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar. Akan tetapi banyak Notaris/PPAT memperpanjang terus menerus SKMHT tidak mendatangkan dan menghadapkan para pihak melainkan pada awal penandatanganan SKMHT tersebut sudah dicadangkan beberapa rangkap SKMHT untuk memperpanjang agar SKMHT tersebut tidak gugur sampai dengan proses pemecahan selesai.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan diuraikan diatas, selanjutnya rumusan permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Apa Akibat Hukum terhadap akta SKMHT yang diperpanjang terus menerus karena Jaminan Kredit (KPR) dalam proses pemecahan ?
2. Apakah Bentuk perlindungan hukum bagi Kreditur terhadap Jaminan kredit yang proses pemecahan belum terpasang Hak Tanggungan ?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas, adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis Akibat Hukum terhadap akta SKMHT yang diperpanjang terus-menerus karena Jaminan Kredit (KPR) dalam proses pemecahan.
2. Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi Kreditor terhadap Jaminan kredit yang proses pemecahan belum terpasang Hak Tanggungan.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

- a. Mengembangkan ilmu hukum yang memberikan analisis tentang Jaminan Kredit Kepemilikan Rumah, Akibat hukum, kepastian hukum terhadap Akta-akta Jaminan Kredit yang masih proses pemecahan di BPN.
- b. Penelitian ini berguna untuk menambah ilmu hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi Kreditor/Bank terhadap jaminan kredit masih proses pemecahan sehingga belum terpasang Hak Tanggungan.

1.4.2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Kreditor dalam pemberian Fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) harus ada kepastian hukum terhadap jaminan kredit yang dijadikan agunan.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi Notaris/PPAT pembuatan Akta SKMHT, APHT atau akta-akta lain yang terkait dengan jaminan kredit pemilikan rumah (KPR) yang masih dalam proses pengurusan

pemecahan di BPN sesuai dengan peraturan Undang-undang yang berlaku.

1.5. Orisinalitas penelitian.

Sebagai bahan pembanding untuk menilai orisinalitas penelitian ini. Penulis mencari referensi-referensi penelitian dalam bentuk tesis ataupun karya ilmiah lainnya di Universitas penyelenggara Program Studi Magister Kenotariatan yang membahas tentang benda jaminan kredit pemilikan ruma, jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan proses terdaftarnya Hak Tanggungan.

Dari sekian banyak pencarian judul penelitian yang serupa dan juga penulis mencari alat ukur untuk mengukur orisinalitas penelitian. Sebelum menguraikan garis besar substansi berbagai penelitian tersebut, berikut ini dikemukakan pendapat Estelle Phillips mengenai parameter orisinalitas penelitian yang relevan dengan penulisan penelitian ini yaitu : *Using already know material but with a new interpretation* (menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan lain) dan *Taking someone else's ideas and reinterpreting them in a way no one else has* (mengambil gagasan orang lain dan menafsirkan kembali dengan cara yang berbeda)⁵

Berdasarkan uraian diatas, maka selanjutnya akan diuraikan secara garis besar substansi berbagai penelitian yang berhubungan benda Jaminan dan akta Jaminan kredit pemilikan rumah yang masih dalam proses pengurusan Pemecahan, diuraikan secara garis besar dalam tabel berikut sehingga dapat menggambarkan orisinalitas dan perbedaan pembahasan dari penelitian ini.

⁵ Estelle Phillips, *Researching and Writing in Law*, Lawbook, Sidney, 2002, hlm 164, Dalam Rusdianto S, "*Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi khusus atau sementara*", Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, hlm

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Jenis Instansi, Tahun Penelitian	Isu Hukum Yang Diteliti	Hasil Penelitian	Novelty
1.	Dewi Indrayani	Perlindungan Hukum Bagi Bank Terhadap Kredit Pemilikan Apartemen Dengan Jaminan Sertipikat Induk	Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2012	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana pengaturan pemasangan hak tanggungan atas pemberian fasilitas Kredit Kepemilikan Apartemen dengan sertipikat induk? 2. Apakah pemasangan hak tanggungan atas Kredit Kepemilikan Apartemen dengan sertipikat induk telah memberikan perlindungan hukum bagi bank sebagai kreditur? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sertipikat induk HGB dipecah menjadi beberapa bagian dari bangunan Apartemen membutuhkan waktu yang lama sehingga developer menjaminkan sertipikat induknya kepada bank untuk memperoleh pembiayaan dari kredit kontruksi yang digunakan untuk membangun apartemen tersebut, sedangkan konsumen yang akan memiliki apartemen yang mengambil pembiayaan dari bank harus dengan bank yang bekerja sama dari developer maka proses pencairannya dengan cara perjanjian kredit dan Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa Akan tetapi selama sertipikat induk belum selesai, karena bank tidak memegang jaminan apapun terhadap fasilitas terhadap fasilitas kredit yang diberikan dan solusinya dengan Buy Back Guarantee (BBG) 2. Perindungan hukum bagi bank terhadap Kredit Pemilikan Apartemen adalah 1. Adanya asas kepercayaan yang diberikan bank terhadap kreditur, 2. Tidak ada aturan undang-undang yang secara eksplisit mengatur tentang perlindungan terhadap bank, 3. Lemahnya eksekutorial terhadap sertipikat induk yang belum selesai proses pemecahan Solusinya kerjasama antara bank dan developer sehingga sudah terjalin kepercayaan dari bank terhadap debitur yang membeli apartemen pada developer yang menjalin kerjasama tersebut, 	<p>Penelitian Dewy Indrayani berbeda dengan penelitian yang ditulsi oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang Akibat Hukum terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang masih dalam proses pemecahan, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Akibat Hukum terhadap SKMHT yang diperpanjang terus menerus karena Jaminan Kredit KPR masih dalam proses pemecahan</i> 2. <i>Perlindungan Hukum bagi kreditur terhadap Jaminan Kredit yang proses pemecahan yang belum terpasang Hak Tanggungan</i>

					selain itu adanya Buy Back Guarantee (BBG) sehingga bank merasa aman apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam membayar angsuran kepada Bank.	
2.	Nugraha Adi Prasetya, SH	Perlindungan Kreditur sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (studi kasus Putusan Mahkamah Agung No. 136K/Pdt/2209K/Pdt/2005, No. 610PK/Pdt/2002)	Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia 2012	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah ketentuan mengenai bentuk akta dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) 2. Bagaimana penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Perjanjian kredit 3. Bagaimana Perlindungan hukum bagi pihak kreditur dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan kreditur hanya sebagai pemegang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bentuk SKMHT terdiri dari tiga bagian yaitu awal akta, badan akta (komparisi dan akta) serta akhir akta yang dimana bentuknya ditetapkan oleh BPN yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 / 2. SKMHT dibuat oleh Notaris atau PPAT dan dipergunakan dalam hal Pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir dalam memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT sehingga dikuasakan kepada Pihak Lain. Jangka Waktu berlakunya SKMHT adalah satu bulan dalam hal yang dijadikan obyek Hak Tanggungan hak atas tanah yang sudah terdaftar, sedangkan tiga bulan dalam hal jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar. 3. Perlindungan hukum bagi kreditur yaitu dalam hal debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit dan sebagai pemegang SKMHT berpegang pada perjanjian kredit yang telah dibuat sebelumnya, dan tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, juga jika Pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Dalam melindungi kepentingan kreditur dapat dilakukan melalui eksekusi hak Tanggungan terutama dilakukan apabila debitur tidak mempunyai kemampuan untuk melunasi 	<p>Penelitian Nugraha Adi Prasetya, SH berbeda dengan penelitian yang ditulsi oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang Akibat Hukum terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang masih dalam proses pemecahan, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Akibat Hukum terhadap SKMHT yang diperpanjang terus menerus karena Jaminan Kredit KPR masih dalam proses pemecahan</i> 2. Perlindungan Hukum bagi kreditur terhadap Jaminan Kredit yang proses pemecahan yang belum terpasang Hak Tanggungan.

					<p>kewajibannya atau macet. Sedangkan upaya diluar pengadilan adalah berupa indakan yang dilakukan kreditur terhadap perjanjian kreditnya sebagai upaya penyelamat kredit.</p>	
3.	Dewi Arini Wulandari, SH	Perlindungan Hukum bagi kreditur pada pemberian kreditur kontruksi perumahan dalam hal debitur wanprestasi	Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya 2015	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apa bentuk-bentuk wanprestasi dalam kredit kontruksi 2. Apa perlindungan hukum bagi kreditur bila debitur Wanprestasi 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bentuk Wanprestasi debitur dalam kredit kontruksi yakni debitur tidak melakukan pembayaran kredit walaupun sudah disampaikan somasi/peringatan oleh pihak kreditur bank agar debitur membayar dan melunasinya, namun debitur tidak mempunyai itikat baik unyuk melunasinya. 2. Perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur wanprestasi adalah kreditur bank dapat melakukan eksekusi obyek jaminan dengan cara menjual secara sendiri berdasarkan kesepakatan dengan debiturnya maupun menjual obyek jaminan melalui kantor lelang (parate eksekusi) dan hasilnya digunakan untuk pelunasan utang, apabila terdapat sisa maka diberikan kepada debitur. 	<p>Penelitian Dewi Arini Wulandari, Sarjana Hukum berbeda dengan penelitian yang ditulsi oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang Akibat Hukum terhadap Jaminan Kredit Pemilikan Rumah yang masih dalam proses pemecahan, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. <i>Akibat Hukum terhadap SKMHT</i> yang diperpanjang terus menerus karena Jaminan Kredit KPR masih dalam proses pemecahan 4. Perlindungan Hukum bagi kreditur terhadap Jaminan Kredit yang proses pemecahan yang belum terpasang Hak Tanggungan.

ORISINALITAS PENELITIAN

1.6. Tinjauan Pustaka

Ketentuan mengenai pembahasan tesis ini diperoleh dari Bahan Pustaka yang diperoleh dari perpustakaan. Karena perpustakaan merupakan gudang ilmu pengetahuan. Dan teori-teori dasar hukum yang digunakan untuk penelitian, dan mengutip pendapat para ahli/para sarjana yang mengungkap tentang fakta hukum. Adapun dalam teori-teori hukum yang digunakan peneliti dalam penelitian ini menggunakan Teori Keadilan, Teori Hukum Jaminan dan teori perlindungan hukum.

1.6.1 Teori Keadilan

Sehubungan tentang pembahasan hubungan perikatan antara para pihak tidak bisa lepas dengan masalah keadilan. Kontrak mempertemukan kepentingan pihak satu dengan pihak lain yang menuntut kepentingan untuk memperoleh keadilan. Maka dalam melakukan analisis tentang asas proporsionalitas dalam kontrak justru dimulai dari aspek keadilan berkontrak.

Tentang arti "Keadilan" dalam lingkungan hukum kodrat klasik dianut pandangan-pandangan yang eksplisit. Dengan mengikuti Aristoteles, Thomas Aquinas mengadakan perbedaan yang terkenal antara Iustitia Distributiva dan Iustitia Commutativa. Dua pengertian itu merupakan Varian-varian dari asas persamaan, yang umumnya dipandang sebagai inti dari keadilan. Bentuk iustitia yang disebut pertama menetapkan bahwa suatu persamaan proposional antar manusia harus diwujudkan. Bentuk lainnya berkaitan dengan keadilan tukar menukar, yakni keseimbangan dalam prestasi yang harus diwujudkan dalam

hubungan-hubungan keperdataan (misalnya jual beli, persewaan, tukar menukar dan lain-lain).⁶

Menurut John Rawls keadilan adalah kebijakan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (social institutions). Akan tetap kebijakan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan”.⁷

Teori Keadilan Hans Kelsen, dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa : *“hukum sebagai tantangan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan”*. Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subyektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi. Hal ini dapat dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang meruokan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.⁸

Dari beberapa perbedaan tentang keadilan tersebut diatas, keadilan dipandang mulai segala jenis teori keadilan. Memahami keadilan dalam suatu

⁶ B.Arief Sidharta, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum, dan Filsafat Hukum*, Prenada Media, cetakan I 2005, hlm 83

⁷ *Ibid*, hlm 86

⁸ Hans kelsen, *general theory of law and state*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, nusa media, bandung, 2011, hal.7

Perjanjian harus bersikap komprehensif. Dalam keadilan yang menjadi landasan hubungan antarperson, hendaklah tidak dipahami sebagai kesamaan semata karena pandangan ini akan menghasilkan ketidakadilan ketika dihadapkan ketidakseimbangan para pihak yang terikat perjanjian.

1.6.2 Teori Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.⁹ Definisi dikhususkan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur, sedangkan subyek kajian hukum jaminan tidak hanya menyangkut kreditur saja, tetapi juga berkaitan erat dengan debitur. Sedangkan objeknya adalah jaminan.

Menurut Salim hukum jaminan¹⁰ adalah keseluruhan kaidah-kaidah yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.

Adapun Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi Salim adalah :

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi.

Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah

⁹ Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Depok, 2016, hlm 5.

¹⁰ *Ibid*, hlm 6.

hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat, hal ini biasanya terjadi dimasyarakat menggadaikan tanah secara lisan.

2. Adanya Pemberi dan penerima jaminan

Pemberi Jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan, yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit, orang ini lazimnya disebut *Debitur*. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum penerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan non bank.

3. Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan imateriil merupakan jaminan non kebendaan.

4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapat fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank lainnya. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan

bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan non bank dapat memberikan kredit kepadanya.

Yang termasuk dalam jaminan benda tidak bergerak meliputi hak tanggungan sedangkan dalam jaminan benda bergerak meliputi gadai dan fidusia.

1.6.3. Teori Perlindungan Hukum

Fitzgerald seperti dikutip Satjipto Raharjo menjelaskan teori perlindungan hukum :

“hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan para pihak.¹¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normative, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normative karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.¹² Jadi perlindungan hukum adalah suatu perbuatan yang melindungi subyek-subyek hukum dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

¹² Sudikno Mertokusumo, *mengenal hukum (suatu pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm 38.

1.7. Metode Penelitian

1.7.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian atau jenis penelitian yang akan digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto berkaitan dengan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹³

Seorang peneliti harus bersifat kritis karena peneliti tidak boleh terpengaruh oleh jalan pemikiran peneliti lainnya, karena akan berpengaruh pada pemikiran yang digunakan dalam penelitiannya sendiri.

1.7.2. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) yaitu suatu pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁴ Pendekatan perundang-undangan diperlukan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai Akibat hukum dan perlindungan hukum terhadap akta jaminan Kredit yang di buat Notaris/PPAT.

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu suatu pendekatan konseptual juga digunakan oleh penulis untuk dapat menemukan jawaban dari

¹³ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2006, hlm. 13-14

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Cetakan Keempat*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 93.

rumusan masalah yang ada. Hal ini dikarenakan untuk menemukan jawaban dari rumusan masalah yang ada penulis tidak hanya berpacu kepada peraturan perundang-undangan saja akan tetapi juga merujuk pada prinsip-prinsip hukum dari para sarjana atau pun doktrin-doktrin hukum. Sebagaimana di kemukakan oleh Peter Mahmud Marzuki, dalam menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum juga dapat ditemukan dalam undang-undang.¹⁵

1.7.3. Sumber Bahan Hukum

Dalam penelitian yuridis normatif ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari perpustakaan. Adapun sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum primer diperoleh dari Undang-undang yang terkait dengan pokok permasalahan yaitu :

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok Agraria.
- c. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Ibid*, hlm. 178.

- d. Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan.
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006, tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu.
- g. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012, tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, yakni antara lain seperti artikel, tesis, disertasi, jurnal, dan hasil-hasil penelitian atau pendapat sarjana atau ahli hukum yang memuat doktrin-doktrin para ahli hukum mengenai hukum perjanjian, hukum perbankan, hukum jaminan dan hukum Pertanahan.

1.7.4. Teknik Pengumpulan dan pengolahan Bahan Hukum

Setelah isu hukum ditetapkan, peneliti melakukan penelusuran untuk mencari bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder yang relevan dengan isu hukum yang dikaji. Karena penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), maka peneliti mencari peraturan perundang-undangan dalam hal ini meliputi “baik yang berupa legislation maupun regulation bahkan juga delegated legislation dan delegated regulation.”¹⁶

Dari pengumpulan bahan hukum yang berupa perundang-undangan melalui pendekatan konseptual (*conceptual approach*), bahan perundang-undangan tersebut dikaitkan dengan buku-buku hukum dan didalamnya terdapat pandangan dan doktrin-doktrin para ahli hukum khususnya dibidang hukum perjanjian, hukum perbankan, hukum jaminan, dan hukum pertanahan, selanjutnya dikaitkan dengan pendekatan sejarah untuk mencari sejarah dalam pembentukan peraturan perundang-undangan dan kelebagaannya, sehingga peneliti akana menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi serta mampu menjawab isu yang dikaji.

1.7.5. Analisis Bahan Hukum.

Dalam tahap analisis bahan hukum, terlebih dahulu bahan hukum telah diperoleh akan diolah terlebih dahulu, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan hukum yang ada dan asas-asas

¹⁶ Peter mahmud marzuki, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media grup, jakarta, 2005, hlm 94

hukum yang berkaitan dengan kaidah hukum yang berlaku sehingga menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif kualitatif, yaitu suatu uraian yang sistematis, logis, realistis yang menggambarkan permasalahan dan pemecahannya secara jelas dan lengkap berdasarkan bahan hukum yang diperoleh dari penelitian, dengan demikian akan dapat dijawab isu hukum yang dibahas.

1.8. Sistematika Penelitian.

Sistematika Penulisan merupakan gambaran dari cara penulis menyusun menuangkan kedalam suatu tulisan yang berbentuk Tesis yang menerangkan permasalahan dan dibagi dalam beberapa bab dan sub-bab, sebagai berikut :

Bab I dijelaskan bentuk uraian secara singkat mengenai materi yang dibahas, sub babnya terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, originalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan diakhiri dengan sistematika penelitian.

Bab II membahas tentang rumusan masalah I akibat hukum terhadap Akta SKMHT yang diperpanjang terus-menerus karena Jaminan masih dalam proses pemecahan dalam bab ini akan diuraikan tentang Hukum Perikatan di Indonesia, Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah, Karakteristik Hak Tanggungan atas tanah, Ketentuan Jangka Waktu Dalam SKMHT, Akibat Hukum Akta Jaminan Kredit Dalam Proses Pemecahan Hak.

Bab III membahas tentang rumusan masalah II perlindungan hukum bagi Kreditur terhadap Jaminan kredit yang proses pemecahan belum terpasang Hak Tanggungan dalam bab ini akan diuraikan mengenai Lahirnya Hak Kebendaan

Pada Lembaga Jaminan Hak Tanggungan dan Bentuk Perlindungan Hukum Kreditor Atas Benda Jaminan Kredit.

BAB IV Penutup, dalam bab ini berisikan kesimpulan dari Bab-bab sebelumnya, selanjutnya diberikan saran sebagai alternatif pemecahan masalah.

