



**REKONSTRUKSI PENGATURAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM**

UJIAN TERBUKA DISERTASI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Doktor Ilmu Hukum**

**Oleh:
MARWIYAH, SH., MKn
NPM. 211.003.740.010.271**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM DOKTOR
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945
SEMARANG
2024**



PERSETUJUAN PROMOTOR DAN KO-PROMOTOR

**REKONSTRUKSI PENGATURAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK UNTUK MEWUJUDKAN
KEPASTIAN HUKUM**

UJIAN TERBUKA DISERTASI

Oleh:

**MARWIYAH, SH., MKn
NPM. 211.003.740.010.271**

**Semarang, Maret 2024
Telah Disetujui Untuk Dilaksanakan Oleh**

Promotor

Ko-Promotor

**Prof. Dr. Sigit Irianto, SH. M.Hum
NIDN. 0613016201**

**Dr. Sri Mulyani, SH., MHum
NIDN.0614096602**

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Hukum Program Doktor**

**Prof. Dr. Sigit Irianto, SH. M.Hum
NIDN. 0613016201**

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : MARWIYAH, SH., MKn
NPM : 211.003.740.010.271
Alamat : Jl. Brawijaya No. 30 Kebalenan, Banyuwangi

Dengan ini saya menyatakan :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Tim Promotor dan masukan Tim Penguji.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebut nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Semarang, Februari 2024
Yang membuat pernyataan

Nama : MARWIYAH, SH., MKn
NPM : 211.003.740.010.271

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Usaha dan doa tergantung pada cita-cita. Manusia tiada memperoleh selain apa yang telah diusahakannya.

Jalaluddin Rumi

Banyak kegagalan dalam hidup ini dikarenakan orang-orang tidak menyadari betapa dekatnya mereka dengan keberhasilan saat mereka menyerah.

Thomas Alfa Edison

KU PERSEMBAHKAN

Peneliti persembahkan kepada:

1. Almamaterku
2. Bapak/Ibu Tercinta
3. Kakak/Adik dan keluarga besar
4. Teman-teman seprofesi
5. Teman-teman seperjuangan

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan Berkat, Rahmat, dan Hidayah-Nya, akhirnya Peneliti dapat menyelesaikan penelitian Disertasi yang berjudul “Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum”. Naskah hasil penelitian ini merupakan karya ilmiah Disertasi sebagai wujud keprihatinan Peneliti terhadap pengaturan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum.

Peneliti mengharapkan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak demi kesempurnaan karya ilmiah Disertasi tersebut. Peneliti sangat berterima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan, baik materiil maupun spiritual dalam penyelesaian penelitian karya ilmiah Disertasi ini. Akhirnya Peneliti mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. Suparno, MSi, selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang, yang telah memberikan ijin untuk Studi Ilmu Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang dan memberikan motivasi yang sangat besar selama kuliah.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, SH. MHum, selaku Ketua Sidang, Penguji dan Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang yang telah memberikan semangat yang sangat besar bagi Peneliti selama kuliah dan dalam penyelesaian Disertasi ini.

3. Prof. Dr. Sigit Irianto, SH., MHum, selaku Sekretaris Sidang, Promotor, Penguji dan Ketua Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang yang telah memberikan bimbingan dan semangat dengan penuh kesabaran dan masukan-masukan yang berharga dalam penyelesaian Disertasi ini.
4. Prof. Dr. M. Khoidin, SH., MHum, CN, selaku penguji eksternal dari Universitas Jember sebagai yang telah memberikan motivasi dengan penuh kesabaran mengarahkan dan masukan-masukan yang berharga dalam penyelesaian Disertasi ini.
5. Ibu Dr. Sri Mulyani, SH, M.Hum, selaku Ko-Promotor dan Penguji selaku Penguji yang telah memberikan bimbingan dengan menerima kehadiran Peneliti setiap saat dengan penuh kesabaran, dan masukan-masukan yang berharga dalam penyelesaian Disertasi ini.
6. Ibu Dr. Siti Maryam, SH., MH, selaku Penguji yang telah memberikan arahan kepada Peneliti setiap saat dengan penuh kesabaran, dan masukan-masukan yang berharga dalam penyelesaian Disertasi ini.
7. Ibu Dr. Sri Retno Widyorini, SH., MH, selaku Penguji yang telah memberikan masukan dan motivasi yang berguna dalam penyelesaian Disertasi ini.
8. Bapak Dr. Mashari, SH., MHum, selaku Sekretaris Akademik Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang yang telah memberikan arahan kepada Peneliti setiap saat dengan penuh kesabaran, dan masukan-masukan yang berharga dalam penyelesaian Disertasi ini.

9. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang, yang telah memberi bekal pengetahuan yang berharga kepada Peneliti.
10. Bapak/Ibu Rekan Mahasiswa Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang seangkatan, yang sedang menyelesaikan studinya, atas kebersamaan serta terjalinya rasa kekeluargaan kepada Peneliti.
11. Bapak/Ibu Kedua Orang Tua, kakak, adik dan keluarga besar yang telah mendorong dalam penyusunan disertasi ini hingga selesai.
12. Rekan-rekan seprofesi yang telah membantu dan memotivasi penyusunan disertasi ini hingga selesai.
13. Bapak/Ibu Semua Pihak yang telah ikut membantu hingga terselesainya naskah hasil penelitian ini.

Segala kerendahan hati, Peneliti mengucapkan terima kasih dengan iringan doa semoga bantuan, motivasi, saran, dan kritikan dari semua pihak akan menyempurnakan Disertasi ini. Peneliti berharap semoga naskah hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat untuk semuanya...Aamiin.

Peneliti,

MARWIYAH, SH., MKn
NPM : 211.003.740.010.271

ABSTRAK

UUHT merupakan perwujudan janji UUPA, dengan disahkannya UUHT selain mengakhiri dualisme hukum jaminan, juga untuk menghapus peranan *hipotek* dan *credietverband* yang dianggap sudah tidak mampu lagi mengikuti perkembangan perekonomian yang semakin pesat. Pembangunan ekonomi memerlukan perbankan sebagai lembaga kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat pada prakteknya mengalami kesulitan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit bank. Permasalahan dalam penelitian ini: (1) Apakah hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank?, (2) Bagaimana pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank saat ini? (3) Bagaimana rekonstruksi pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum? Kerangka teoritik 1. *Grand Theory* Teori Tujuan Hukum, 2. *Middle Theory* Teori Bekerjanya Hukum, 3 *Applied Theory* Teori Kepastian Hukum dan Teori Sistem Hukum, Metode penelitian menggunakan penelitian yuridis normatif empiris, dikaji dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus, metode pengumpulan data dengan data primer, data skunder dan data tersier. Data sekunder terdiri dari bahan hukum Primer, sekunder dan bahan hukum tersier, setelah data terkumpul lengkap selanjutnya dianalisis secara kualitatif yang bersifat preskriptif.

Hasil penelitian ditemukan fakta: (1) Hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank dengan syarat tanah tersebut telah memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan sudah ada peta bidang tanah (PBT) (2) Pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank saat ini diatur dalam Pasal 10 ayat (3), dan pengikatannya diatur dalam pasal 15 ayat (4) UUHT, (3) Rekonstruksi jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum dengan menggunakan teori sistem hukum yaitu: 1) substansi hukum diatur pada pasal 10 Ayat (3) UUHT prakteknya Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah. Pasal 10 ayat (3) dan pasal 15 ayat (4) UUHT relevansinya perlu dikaji ulang dengan adanya Permen ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang HT-el, 2) struktur hukum lahirnya hak tanggungan karena adanya perjanjian kredit, pengikatan jaminan HT atas tanah belum bersertipikat menggunakan SKMHT, setelah proses sertipikat menjadi atas nama pemberi HT selesai, segera dilakukan penanda tanganan APHT, 3) budaya hukum karena: a)faktor masyarakat, b) Faktor Budaya,c)Faktor Hukum, d) faktor sarana dan prasarana, dan e) Faktor Ekonomi.

Kata Kunci: Rekonstruksi; Hak Tanggungan; Perjanjian Kredit Bank; Kepastian Hukum

ABSTARCT

Mortgage law (UUHT) is the realization of the promise of agrarian law (UUPA), with the ratification of UUHT, apart from ending the dualism of collateral law, it also eliminates the role of mortgages and credit unions which are considered no longer able to keep up with increasingly rapid economic developments. Economic development requires banking as a credit institution with collateral for mortgage rights on land that has not yet been certified. In practice, land that has not been certified has difficulties as collateral in bank credit agreements. The problems in this research: (1) Can uncertified land rights be used as collateral for mortgage rights in bank credit agreements? (2) What are the arrangements for collateral for mortgage rights over uncertified land in current bank credit agreements? (3) How to reconstruct the collateral arrangements for mortgage rights in bank credit agreements to create legal certainty? Theoretical framework 1. Grand Theory Theory of Legal Objectives, 2. Middle Theory Theory of the Working of the Law, 3 Applied Theory Theory of Legal Certainty and Legal System Theory, Research method uses empirical normative juridical research, studied using the statutory regulations approach, conceptual approach and case approach , data collection method with primary data, secondary data and tertiary data. Secondary data consists of primary, secondary and tertiary legal materials. After the data has been collected completely, it is then analyzed qualitatively with a prescriptive nature.

The results of the research found the following facts: (1) Uncertified land rights can be used as collateral for mortgage rights in bank credit agreements provided that the land has a Land Plot Identification Number (NIB) and a land plot map (PBT) (2) Collateral arrangements Mortgage rights over land that has not been certified in a bank credit agreement are currently regulated in Article 10 paragraph (3), and binding is regulated in Article 15 paragraph (4) UUHT, (3) Reconstruction of collateral for mortgage rights in bank credit agreements to create legal certainty by using legal system theory, namely: 1) the legal substance is regulated in Article 10 Paragraph (3) UUHT, in practice Mortgage Rights cannot be carried out simultaneously with registration of land rights. The relevance of Article 10 paragraph (3) and Article 15 paragraph (4) UUHT needs to be reviewed in light of the ATR/BPN Ministerial Regulation No. 5 of 2020 concerning HT-el, 2) the legal structure of the birth of mortgage rights due to a credit agreement, the binding of HT collateral for uncertified land using Power of Attorney Imposing Mortgage Rights (SKMHT), after the certificate process becomes in the name of the HT giver is completed, the APHT is immediately signed, 3) legal culture due to: a) community factors, b) cultural factors, c) legal factors, d) facilities and infrastructure factors, and e) economic factors.

Keywords: Reconstruction; Mortgage right; Bank Credit Agreement; Legal certainty

RINGKASAN

UUHT merupakan perwujudan janji UUPA, dengan disahkannya UUHT selain mengakhiri dualisme hukum jaminan, juga untuk menghapus peranan *hipotek* dan *credietverband* yang dianggap sudah tidak mampu lagi mengikuti perkembangan perekonomian yang semakin pesat. Ketentuan *hipotek* dan *credietverband* sebagai langkah untuk mengisi kekosongan hukum sebelum diberlakukan Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan. Pemberlakuan ketentuan kedua lembaga tersebut untuk sementara waktu sebagai wahana mengisi kekosongan hukum dalam masa transisi, ternyata mengakibatkan timbulnya dualisme hukum yang membawa dampak negatif dan kesimpangsiuran dalam pelaksanaan hukum jaminan.

Peraturan tentang pendaftaran tanah sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, diatur dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan penggolongan-penggolongan mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani *hipotek* dan *Credietverband*. Hak atas tanah yang dapat dibebani *hipotek* adalah: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi tanah hak barat yaitu *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, sedangkan hak-hak tanah yang dapat dibebani dengan *Credietverband* adalah : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi tanah hak-hak tanah adat.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Agraria

Nomor 15 Tahun 1961 tentang Pembebanan Dan Pendaftaran *Hypotheek* Serta *Credietverband*, tidak ada lagi penggolongan mengenai hak-hak tanah yang dapat dibebani *hipotek* dan *credietverband*. Hipotek dan *credietverband* dapat membebani tanah baik berasal dari konversi hak-hak tanah barat maupun konversi hak-hak tanah adat. Pemilihan pembebanan semacam ini diserahkan pada kreditor, apakah hak atas tanah yang menjadi agunan dibebani *hipotek* atau akan dibebani *credietverband*.

UUHT yang diundangkan pada tahun 1996 menjadi jawaban atas tantangan tersebut dengan memberikan mekanisme yang jelas dan pasti untuk pendaftaran hak tanggungan atas tanah. Hak tanggungan sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada tanah beserta atau tanpa benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu atas kreditor lainnya.

UUHT memungkinkan tanah yang belum terdaftar, seperti yang dikenal dengan petok D, Letter C, atau Girik, untuk dijadikan objek hak tanggungan. Ini secara langsung menindaklanjuti janji UUPA untuk memberikan kepastian hukum dalam hukum pertanahan. UUHT juga memfasilitasi proses pemberian kredit dengan jaminan tanah, yang sebelumnya sering terkendala oleh ketiadaan sertipikat tanah sebagai bukti hak yang diakui secara hukum.

Objek jaminan dalam pemberian hak tanggungan yang tanahnya sedang dalam proses konversi ke suatu hak atas tanah atau sedang dalam proses sertipikat, maka menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang didasari oleh ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT. Dalam skema di bawah ini

dijelaskan proses hak tanggungan dapat dilakukan dengan diawali dengan pembuatan perjanjian kredit serta syarat pinjaman antara Kreditor dengan Debitor. Objek jaminannya masih belum atau sedang dalam proses sertipikat dalam hal ini tanah berasal dari petok D, Letter C atau girik maka harus dilakukan pendaftaran tanahnya menjadi sertipikat ke kantor Pertanahan setempat.

Setiap bidang tanah yang sudah memiliki batas-batas yang jelas, baik melalui proses pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis, akan diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) sebagaimana ketentuan Pasal 23 ayat (2) PMA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa NIB terdiri dari 13 (tiga belas) digit yaitu 8 (delapan) digit pertama merupakan kode propinsi, kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 (lima) digit terakhir merupakan nomor bidang tanah. NIB merupakan tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.

NIB menjadi penting karena dengan adanya NIB, setiap bidang tanah akan memiliki identitas yang jelas, sehingga memudahkan dalam proses identifikasi dan pelacakan informasi terkait kepemilikan dan status tanah tersebut. Hal ini juga memudahkan bank atau lembaga keuangan dalam memverifikasi kepemilikan dan status tanah yang akan dijadikan jaminan, sehingga dapat meminimalisir risiko kerugian di kemudian hari, dengan demikian, NIB menjadi salah satu syarat dalam pengajuan jaminan tanah, karena dapat memberikan kepastian hukum dan memudahkan dalam proses verifikasi kepemilikan dan status tanah yang akan dijadikan jaminan.

Tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan obyek hak tanggungan bilamana tanah tersebut telah memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), sebagaimana diatur dalam PMA/Kepala BPN nomor 8 Tahun 2012 tentang petunjuk teknis pengisian blanko APHT dan SKMHT dengan obyek tanah yang belum bersertipikat (tanah petok D, Letter C atau Girik), kewenangan PPAT membuat akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah, PPAT wajib mengikuti petunjuk tehnis Lampiran PMA/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan. Kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain tidak dijumpai dalam penjelasan Pasal 1 Undang-undang Hak Tanggungan, tetapi dijumpai di bagian lain, yaitu dalam angka 4 Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan.

Dalam konteks hukum yang selalu menjadi perhatian pokok adalah kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeid*), yang oleh Gustav Radbruch disebut sebagai ide dasar hukum (*rechtsidee*). Dalam praktik perbankan, pemberian kredit sering kali memerlukan jaminan berupa tanah. Faktanya tanah yang belum bersertipikat cukup umum, namun ini menimbulkan tantangan dalam rangka kepastian hukum. Radbruch menekankan pentingnya kepastian hukum bagi kedua belah pihak dalam perjanjian, yang dalam hal ini adalah bank sebagai kreditor dan pemilik tanah sebagai pemberi jaminan.

Teori Radbruch mengimplikasikan bahwa harus ada usaha untuk meningkatkan kepastian hukum atas tanah yang belum bersertipikat, agar dapat dijadikan agunan kredit bank dengan lebih aman. Menurut Radbruch, sistem hukum yang adil harus menciptakan keseimbangan antara keadilan individual dan kebutuhan sosial. Dalam kasus ini, kebutuhan sosial untuk memastikan bahwa transaksi ekonomi dapat dilakukan dengan aman harus diimbangi dengan hak individu untuk memiliki dan memanfaatkan tanahnya, bahkan jika tanah tersebut belum bersertipikat. Ketika tanah yang dijadikan agunan belum bersertipikat, berpotensi menimbulkan risiko bagi bank, Hal ini berlawanan dengan prinsip kepastian hukum yang dianjurkan oleh Radbruch, di mana setiap subjek hukum harus dapat mengantisipasi akibat hukum dari tindakannya secara pasti dan dapat diandalkan.

Permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut: (1) Apakah hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank. (2) Bagaimana pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank saat ini. (3) Bagaimana rekonstruksi pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum. Metode penelitian menggunakan penelitian yuridis normatif empiris, dikaji dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan perbandingan dan pendekatan kasus. Metode pengumpulan data dengan data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data penunjang. Data sekunder terdiri dari bahan hukum Primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, setelah data

terkumpul lengkap selanjutnya dianalisis secara kualitatif yang bersifat preskriptif. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk meneliti, mendalami dan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank, dilakukan dengan cara membuat akta Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan (SKMHT) sesuai dengan Pasal 15 Ayat (4) UUHT. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan oleh pemilik tanah kepada bank sebagai jaminan atas kredit yang diberikan, meskipun tanah belum bersertipikat, jaminan dapat diberikan dengan cara membuat perjanjian jaminan antara pemilik tanah dan bank, dengan syarat tanah yang dijadikan jaminan sudah memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan telah terbit peta bidang tanah (PBT yang dikeluarkan Kantor Pertanahan setempat serta dokumen dan data pendukung lainnya, namun sebelum memberikan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat, bank wajib memastikan bahwa tanah yang menjadi jaminan, benar-benar milik pemberi jaminan dan tidak sedang dalam sengketa atau masalah hukum lainnya.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang dikenal juga sebagai UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria merupakan landasan hukum yang mengatur penggunaan dan penguasaan tanah di Indonesia. UUPA mengakui berbagai hak atas tanah, termasuk Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan hak milik adat (petok D, letter C dan Girik) yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum atas tanah kepada

masyarakat. UUPA tidak secara spesifik mengatur tentang lembaga jaminan. UUPA lebih fokus pada pengaturan hak-hak atas tanah, penggunaan, penguasaan, dan pemilikan tanah, serta aspek redistribusi tanah untuk menciptakan keadilan sosial. Selain itu UUPA juga, telah mengatur obyek dari hak tanggungan yaitu hak milik hak guna-usaha dan hak guna bangunan.

Seiring dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat, peraturan terkait tanah terus mengalami pembaruan dan penyesuaian. Salah satu perubahan signifikan adalah penerapan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang dikenal sebagai UU No. 4 Tahun 1996. UUHT ini memberikan kerangka hukum untuk sistem jaminan atas tanah dengan tujuan untuk memudahkan dalam pemberian kredit atau pembiayaan dengan agunan tanah. UUHT menjamin kepastian hukum bagi kreditur dengan memungkinkan tanah dan atau bangunan di atasnya dijadikan sebagai jaminan untuk kredit.

UUHT merupakan respons terhadap dinamika ekonomi dan kebutuhan pembiayaan masyarakat, memberikan landasan yang kuat untuk penggunaan tanah sebagai instrumen ekonomi tanpa mengesampingkan prinsip-prinsip keadilan dan kesejahteraan yang ditekankan oleh UUPA. Implementasinya menciptakan sistem yang lebih efisien dan transparan dalam pengaturan obyek jaminan, pendaftaran hak tanggungan, memudahkan lembaga keuangan untuk memberikan kredit dengan risiko yang lebih terkendali.

UUHT telah menampung tantangan tersebut dengan mengatur Hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan, dengan syarat pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan

pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 Ayat (3) UU Hak Tanggungan. Pembebanan jaminan atas tanah yang belum bersertipikat didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT diatur dalam pasal 15 ayat (4) UUHT yang menyebutkan bahwa “.Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan” dan Jangka waktu SKMHT untuk jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat adalah 3 (tiga) bulan sejak tanggal diterbitkan sertipikat hak atas tanah, kemudian wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 7 hari kerja segera dilakukan pendaftaran hak tanggungan ke kantor pertanahan. Penggunaan SKMHT bila merujuk pasal 15 Ayat (1) UUHT sebenarnya bukan untuk kondisi bahwa tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan merupakan tanah yang belum bersertipikat, tetapi SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT.

UUPA dan UUHT terus diuji untuk menjawab tantangan zaman, kedua undang-undang ini saling melengkapi dalam menciptakan kerangka hukum yang menyeluruh dengan harapan mencapai keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi dan keadilan sosial. UUHT selain mengatur obyek hak tanggungan berupa tanah yang belum bersertipikat/belum terdaftar juga mengatur obyek hak tanggungan jenis hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai yang dapat dipindahtangankan yang diatur dalam pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT.

Hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat menimbulkan tantangan, mengingat sertipikat tanah adalah bukti resmi hak atas tanah. Teori sistem hukum menawarkan perspektif untuk menganalisis dan menangani masalah ini, dengan menekankan pentingnya kepastian hukum dan perlunya melihat isu ini dalam konteks sistem hukum jaminan. Teori sistem hukum untuk memahami dan menyelesaikan permasalahan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat, diperlukan pendekatan komprehensif yang melibatkan pemahaman mendalam tentang sistem hukum jaminan, sehingga dirasa perlu untuk merekonstruksi pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum.

Jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dilihat dari teori sistem hukum oleh Lawrence Meir Friedman, adalah :

1. substansi hukum, 1) ketika dilihat dari aspek substansi hukum menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), memperlihatkan kompleksitas dan tantangan tertentu dalam praktik hukum jaminan. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menyediakan kerangka hukum bagi pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang, yang secara eksplisit memerlukan adanya sertipikat tanah sebagai dasar pemberian hak tanggungan, 2) ketidaksesuaian antara pasal UUHT yaitu pasal 4 UUHT mengharuskan adanya sertipikat tanah untuk pemberian hak tanggungan dengan kondisi realitas dimasyarakat, dimana banyak tanah belum terdaftar/belum bersertipikat, sedangkan pasal 10 ayat (3) menampung jaminan tanah yang

belum bersertipikat, hal ini menciptakan dilema dalam praktik pemberian jaminan hak tanggungan, 3) prinsip kepastian hukum, tanah yang belum bersertipikat kurang memberikan kepastian hukum dibandingkan dengan tanah bersertipikat. Pendaftaran hak tanggungan memerlukan sertipikat sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran di kantor pertanahan, 4) prinsip perlindungan hukum, tanpa sertipikat hak atas tanah, kreditur tidak memiliki perlindungan hukum yang cukup jika terjadi debitor wanprestasi, karena kedudukan kreditor hanya sebagai kreditor konkuren.

2. Struktur hukum

Pasal 10 ayat (3) UUHT Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama (tanah adat petok D, Letter C atau Girik) yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, dalam prakteknya Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan pendaftarannya bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah. Fakta yang terjadi pendaftaran sertipikat dilakukan terlebih dahulu sampai dengan kantor pertanahan menerbitkan sertipikat hak atas tanah kemudian hak tanggungan baru bisa didaftarkan.

Merujuk pasal 10 ayat (3) UUHT dan pasal 117 PMA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, seharusnya pembebanan hak tanggungan dapat langsung dilakukan sekaligus tanpa menunggu sertipikat selesai, dan kedua pasal dalam peraturan tersebut kenyataannya tidak bisa

dijalankan, yang akhirnya lahir Peraturan Menteri ATR Nomor 5 Tahun 2020 semakin memperkuat kelemahan dan ketidakpastiannya hukum jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat khususnya pasal 10 ayat (3) Jo. Pasal 15 ayat (4) serta pasal 117 PMA/Kel. BPN no. 3 tahun 1997.

3. Aspek Budaya Hukum dipengaruhi oleh :

a. Faktor masyarakat.

Kesadaran hukum yang masih kurang di kalangan masyarakat, penting untuk menjaga ketertiban dan kepatuhan terhadap aturan. Masyarakat membutuhkan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai syarat untuk mendapatkan kredit dari bank. Bank menetapkan persyaratan khusus mengenai jaminan yang harus disediakan oleh calon debitur, termasuk bukti hak kepemilikan tanah yang lengkap. Jaminan tersebut seringkali berupa tanah dan bangunan dengan sertipikat seperti SHM, SHGU, SHGB, Petok D, Letter C, atau Girik. Tanah yang dijamin akan dibebani hak tanggungan yang harus didaftarkan terlebih dahulu. UU Hak Tanggungan Tanah (UUHT) memungkinkan tanah yang belum terdaftar sebagai agunan hutang, namun mengharuskan pemilik untuk segera mendaftarkan tanahnya agar memiliki sertipikat kepemilikan yang sah.

b. Faktor budaya

Budaya masyarakat tentang kepemilikan tanah Petok D, Letter C atau Girik umumnya perolehannya dari pewarisan, sedikit sekali perolehannya dari peralihan hak. Kesadaran dan pengetahuan hukum masyarakat mengenai perlunya pendaftaran tanah ini masih rendah, sehingga banyak tanah yang

belum terdaftar sesuai peraturan perundang-undangan. Masyarakat cenderung merasa bahwa tanah yang telah dikuasai atau dimiliki selama bertahun-tahun secara otomatis menjadi milik mereka tanpa perlu proses sertipikasi. Persepsi tentang biaya pendaftaran tanah yang mahal juga menjadi salah satu alasan mengapa jumlah tanah terdaftar masih relatif rendah. Kebanyakan masyarakat enggan mendaftarkan tanah karena merasa tidak ada masalah hukum atau kerugian pada pihak lain dari kepemilikan tanahnya. Meskipun UUPA telah mewajibkan pendaftaran tanah yang belum bersertipikat, banyak masyarakat yang merasa cukup aman hanya dengan memiliki Petok D, Letter C, Girik, atau Surat Tanda Pembayaran Pajak Terhutang (SPPT) dan belum menganggap pendaftaran tanah sebagai sesuatu yang penting atau mendesak.

c. Faktor hukum

Faktor Hukum berkaitan dengan peraturan Hak Tanggungan, terutama untuk tanah yang belum terdaftar seperti petok D, Letter C, atau Girik, diatur dalam UU Hak Tanggungan Tanah (UUHT) yaitu Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa jika tanah yang berasal dari konversi hak lama telah memenuhi syarat untuk didaftarkan namun belum terdaftar, Hak Tanggungan dapat diberikan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah tersebut. Namun kenyataan dilapangan hak tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut UUPA diatur dalam pasal 51 dan pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna

Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindah tangankan. Kedua peraturan tersebut menunjukkan tidak konsisten, sehingga menghambat kepercayaan masyarakat terhadap hukum yang mengatur kehidupan bersama. Oleh karena itu, konsistensi hukum sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum. Kepastian hukum membutuhkan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas, serta diterapkan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi dari ketentuan-ketentuan yang ada.

d. Faktor sarana dan prasarana

Faktor Sarana dan Prasarana dalam hukum pertanahan berhubungan dengan sosialisasi yang bertujuan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya legalitas formal kepemilikan tanah. Kebanyakan masyarakat belum memahami pentingnya legalitas formal, dan sering menganggap prosesnya memerlukan biaya besar dan prosedur yang rumit. Faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi tanah antara lain adalah karena tidak adanya gugatan atau masalah yang timbul dari kepemilikan tanah yang belum bersertipikat, serta kurangnya kesadaran dan tertib administrasi di kantor desa.

Kantor Desa memiliki tanggung jawab untuk mencatat setiap peralihan hak atas tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah memberikan kerangka untuk proses pendaftaran tanah yang

berkesinambungan dan teratur. Pendaftaran tanah, yang diatur dalam UUPA dan PP tersebut, adalah tugas negara yang dijalankan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dan menjamin kejelasan mengenai status dan kondisi tanah.

e. Faktor ekonomi

Faktor Ekonomi dalam kaitannya dengan pertanahan menekankan pada nilai ekonomi tanah yang tinggi, menjadikannya agunan utama dalam transaksi kredit. Beberapa wilayah masih banyak masyarakat memiliki agunan berupa Petok D, Letter C, atau Girik yang sering kali diperoleh melalui jual beli atau warisan. Namun, peralihan hak atas tanah ini sering kali dilakukan secara tidak resmi tanpa pendaftaran di kantor pertanahan. Masyarakat yang membutuhkan dana sedangkan asset yang dimiliki satu-satu hanya tanah belum bersertipikat berupa Petok D, Letter C atau girik kemudian akan dijadikan jaminan, tidak semua bank menerima jenis jaminan tersebut, meskipun undang-undang telah mengaturnya. Hal ini menunjukkan bahwa tanah dengan Petok D, Letter C, atau Girik tidak dianggap sebagai bukti hak yang sah untuk dapat dibebani hak tanggungan, sedangkan yang melatar belakangi bank, yang mau menerima jaminan jenis tersebut adalah selain karena undang-undang juga untuk mendorong pemerataan dan keadilan ekonomi, memungkinkan berbagai lapisan masyarakat mendapat akses kredit dan untuk merangsang pertumbuhan ekonomi di berbagai sektor usaha.

Dunia perbankan dan pembiayaan, tanah tidak hanya sekadar sebidang wilayah yang terhampar. Lebih dari itu, tanah memiliki makna penting sebagai aset berharga, yang sering kali dijadikan sebagai bintang dalam pemberian kredit. Nilai ekonomi tanah yang tinggi menjadikan jaminan utama yang lebih dipilih oleh bank atau lembaga pembiayaan dibandingkan dengan agunan berupa benda lain.

Ketika nasabah datang ke bank dengan niat mendapatkan fasilitas kredit, dan agunan yang diberikan tanah maka bank menilai berdasarkan beberapa aspek, misal lokasi tanah yang strategis, potensi pengembangan area sekitar, serta kebijakan pemerintah terkait zona tersebut adalah beberapa faktor yang menentukan seberapa berharga sebidang tanah itu. Bank akan melakukan penilaian menyeluruh untuk memastikan bahwa tanah tersebut memenuhi kriterianya. Tanah menjadi jaminan yang menawarkan keamanan lebih bagi bank. Hal ini karena tanah tidak akan hilang, berbeda dengan agunan bergerak lainnya yang mungkin bisa rusak atau menurun nilainya. Dengan demikian, tanah bukan hanya sekadar tempat untuk berpijak, tetapi juga sebagai simbol kepercayaan dan kredibilitas dalam dunia perbankan, yang mendukung roda perekonomian berjalan dengan lancar. Hal ini membuktikan bahwa tanah, dengan nilai ekonomi yang tinggi, memainkan peranan kunci dalam sistem kredit dan pembiayaan di Indonesia.

SUMMARY

UUHT is the realization of the promise of UUPA, with the ratification of UUHT, apart from ending the dualism of collateral law, it also eliminates the role of mortgages and credit unions which are considered no longer able to keep up with increasingly rapid economic developments. Mortgage provisions and credit verbands are a step to fill the legal vacuum before the Law regulating Mortgage Rights is implemented. The temporary implementation of the provisions of these two institutions as a vehicle to fill the legal vacuum during the transition period, apparently resulted in the emergence of legal dualism which had a negative impact and confusion in the implementation of the guarantee law.

Regulations regarding land registration before the issuance of Government Regulation Number 10 of 1961 concerning Land Registration, regulated in Article 26 of the Minister of Agrarian Regulations Number 2 of 1960 concerning the Implementation of the Provisions of the Basic Agrarian Law states the classifications regarding land rights that can be encumbered with mortgages and Credit Verband. Land rights that can be encumbered with mortgages are: Ownership Rights, Building Use Rights, Business Use Rights originating from the conversion of western land rights, namely eigendom, opstal rights, erfpacht rights, while land rights that can be encumbered with Credietverband are: Ownership Rights, Building Use Rights, Business Use Rights originating from the conversion of land to customary land rights.

Based on Government Regulation Number 10 of 1961 concerning Land Registration with the implementing regulations of the Minister of Agrarian

Regulations Number 15 of 1961 concerning Imposition and Registration of Mortgages and Credietverbands, there is no longer any classification of land rights that can be encumbered with mortgages and creditverbands. Mortgageand credietverband can encumber land either from the conversion of western land rights or the conversion of customary land rights. The choice of this type of encumbrance is left to the creditor, whether the right to the land that is collateral is encumbered by a mortgage or will be encumbered by a credit verband.

The UUHT which was promulgated in 1996 was the answer to these challenges by providing a clear and definite mechanism for registering mortgage rights over land. The mortgage right itself is a security right imposed on land together with or without other objects which are an integral part of the land, for the repayment of certain debts, which gives certain creditors a preferred position over other creditors.

UUHT allows unregistered land, such as those known as petok D, Letter C, or Girik, to be the object of mortgage rights. This directly follows up on UUPA's promise to provide legal certainty in land law. UUHT also facilitates the process of granting credit with land collateral, which previously was often hampered by the lack of land certificates as proof of legally recognized rights.

The object of collateral in granting mortgage rights whose land is in the process of being converted to a land right or is in the process of being certified, uses a Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT) which is based on the provisions of Article 15 paragraph (4) UUHT. In the scheme below, it is explained that the mortgage rights process can be carried out by starting with

making a credit agreement and loan conditions between the Creditor and the Debtor.. The object of collateral is still not yet or is in the process of being certified, in this case the land comes from Petok D, Letter C or Girik, so the land must be registered as a certificate at the local Land Office.

Every plot of land that already has clear boundaries, either through a systematic or sporadic land registration process, will be given a Land Plot Identification Number (NIB) as stipulated in Article 23 paragraph (2) PMA Number 3 of 1997 concerning Implementation of Land Registration Regulations. states that the NIB consists of 13 (thirteen) digits, namely the first 8 (eight) digits are the code for the province, district, sub-district and sub-district/village where the land plot is located, and the last 5 (five) digits are the land plot number. NIB is a special identification given to a single plot of land for each plot of land throughout Indonesia.

NIB is important because with NIB, each plot of land will have a clear identity, making it easier to identify and track information related to the ownership and status of the land. This also makes it easier for banks or financial institutions to verify the ownership and status of land that will be used as collateral, so as to minimize the risk of loss in the future. Thus, NIB becomes one of the requirements for applying for land collateral, because it can provide legal certainty and make the process easier. verification of ownership and status of the land to be used as collateral.

Land that has not been certified can be used as an object of mortgage rights if the land already has a Land Plot Identification Number (NIB), as regulated in

PMA/Head of BPN number 8 of 2012 concerning technical instructions for filling in APHT and SKMHT blanks with land objects that have not been certified (petok land). D, Letter C or Girik), PPAT's authority to make authentic deeds relating to land rights, PPAT is obliged to follow the technical instructions in Attachment to PMA/Head of BPN Number 8 of 2012.

Mortgage Rights give certain creditors a preferred position over other creditors. The particular creditor referred to is the one who obtained or is the holder of the Mortgage Right. The priority position of certain creditors over other creditors is not found in the explanation of Article 1 of the Mortgage Rights Law, but is found in another section, namely in point 4 of the General Explanation of the Mortgage Rights Law.

In the legal context, the main concerns are always legal certainty (*rechtssicherheit*), expediency (*zweckmassigkeit*) and justice (*gerechtigkeit*), which Gustav Radbruch calls the basic ideas of law (*rechtsidee*). In banking practice, lending often requires collateral in the form of land. In fact, uncertified land is quite common, but this poses challenges in terms of legal certainty. Radbruch emphasized the importance of legal certainty for both parties to the agreement, which in this case is the bank as the creditor and the land owner as the guarantor.

Radbruch's theory implies that there must be an effort to increase legal certainty over land that has not been certified, so that it can be used as collateral for bank credit more safely. According to Radbruch, a just legal system must create a balance between individual justice and social needs. In this case, the social need to ensure that economic transactions can be carried out safely must be balanced with

the individual's right to own and utilize their land, even if the land is not yet certified. When the land used as collateral has not been certified, it has the potential to pose a risk for the bank. This is contrary to the principle of legal certainty recommended by Radbruch, where every legal subject must be able to anticipate the legal consequences of their actions with certainty and reliability.

The problem in this research can be formulated as follows: (1) Can uncertified land rights be used as collateral for mortgage rights in a bank credit agreement? (2) What are the arrangements for guaranteeing mortgage rights for land that has not been certified in the current bank credit agreement? (3) How to reconstruct the collateral arrangements for mortgage rights in bank credit agreements to create legal certainty? Theoretical framework 1. Grand Theory uses the Theory of Legal Objectives, 2. Middle Theory uses the Theory of the Working of the Law, 3 Applied Theory uses the Theory of Legal Certainty and Legal System Theory, Research method uses empirical normative juridical research, studied using the statutory regulations approach, conceptual approach and case approach, data collection method with primary data, secondary data and tertiary data. Secondary data consists of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. After the data has been collected completely, it is then analyzed qualitatively in a prescriptive manner. The statutory approach is used to research, explore and examine various laws and regulations governing mortgage guarantees. in bank credit agreements to create legal certainty.

The research results show that land rights that have not yet been certified can be used as collateral for mortgage rights in a bank credit agreement, done by

making a Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT) deed in accordance with Article 15 Paragraph (4) UUHT. Mortgage rights are collateral rights given by the land owner to the bank as collateral for the credit provided, even though the land has not yet been certified, collateral can be given by making a guarantee agreement between the land owner and the bank, provided that the land used as collateral already has a Land Plot Identification Number. (NIB) and a land plot map (PBT) issued by the local Land Office as well as other supporting documents and data, however, before providing a guarantee of rights to land that has not yet been certified, the bank is obliged to ensure that the land being collateral really belongs to the guarantor and not currently in dispute or other legal issues.

The Basic Agrarian Law (UUPA), also known as Law no. 5 of 1960 concerning basic regulations on agrarian principles is the legal basis that regulates the use and control of land in Indonesia. The UUPA recognizes various land rights, including Ownership Rights, Cultivation Rights, Building Use Rights, Use Rights and customary ownership rights (petok D, letter C and Girik) which aim to provide legal certainty over land to the community. UUPA does not specifically regulate guarantee institutions. UUPA focuses more on regulating land rights, use, control and ownership of land, as well as aspects of land redistribution to create social justice. Apart from that, the UUPA also regulates the objects of mortgage rights, namely property rights, business use rights and use rights.

Along with developments over time and the needs of society, land-related regulations continue to undergo updates and adjustments. One significant change is the implementation of the Mortgage Rights Law (UUHT), known as Law no. 4 of

1996. This UUHT provides a legal framework for a land guarantee system with the aim of making it easier to provide credit or financing with land collateral. UUHT guarantees legal certainty for creditors by allowing land and/or buildings on it to be used as collateral for credit.

UUHT is a response to economic dynamics and community financing needs, providing a strong foundation for the use of land as an economic instrument without ignoring the principles of justice and prosperity emphasized by UUPA. Its implementation creates a more efficient and transparent system in regulating collateral objects, registering mortgage rights, making it easier for financial institutions to provide credit with more controlled risks.

UUHT has accommodated this challenge by regulating land rights that have not yet been certified as objects of mortgage rights, provided that the registration of the mortgage rights is carried out simultaneously with the registration of rights to the land in question as stated in Article 10 Paragraph (3) of the Mortgage Rights Law. The imposition of collateral on land that has not been certified is preceded by the creation of a Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT), then proceed with making an APHT regulated in article 15 paragraph (4) of the UUHT which states that "A Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights regarding land rights that have not been registered must be followed by the making of a Deed of Granting Mortgage Rights no later than 3 (three) months after it is given" and the SKMHT period for guaranteeing rights to land that has not yet been certified is 3 (three) months from the date the land rights certificate is issued, then it must be followed by making an APHT no later than 7 working days and immediately

registering the mortgage rights at the land office. The use of SKMHT when referring to Article 15 Paragraph (1) UUHT is actually not for the condition that the land which is the object of the Mortgage Right is land that has not been certified, but SKMHT is only permitted in special circumstances, namely if the Mortgage Rights Giver cannot appear in person before the PPAT.

UUPA and UUHT continue to be tested to answer the challenges of the times, these two laws complement each other in creating a comprehensive legal framework with the hope of achieving a balance between economic growth and social justice. UUHT apart from regulating objects of mortgage rights in the form of land that has not been certified/unregistered, also regulates objects of mortgage rights such as property rights, business use rights, building use rights and transferable use rights as regulated in article 4 paragraph (1) and paragraph (2) UUHT.

Mortgage rights over uncertified land pose challenges, considering that land certificates are official proof of land rights. Legal systems theory offers a perspective for analyzing and addressing this issue, emphasizing the importance of legal certainty and the need to view this issue in the context of the collateral legal system. Legal system theory to understand and resolve the problem of mortgage rights over uncertified land requires a comprehensive approach that involves an in-depth understanding of the collateral legal system, so it is deemed necessary to reconstruct the regulations.guarantee of mortgage rights in bank credit agreements to create legal certainty.

Guarantee of mortgage rights for land that has not been certified is seen from the theory of the legal system by Lawrence Meir Friedman, is:

3. legal substance, 1) when viewed from the aspect of legal substance according to the Mortgage Law (UUHT), shows certain complexities and challenges in the practice of guarantee law. Law no. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land provides a legal framework for granting mortgage rights as collateral for debt repayment, which explicitly requires the existence of a land certificate as the basis for granting mortgage rights, 2) inconsistency between UUHT articles, namely article 4 The UUHT requires a land certificate to grant mortgage rights with the reality conditions in society, where a lot of land has not been registered/not yet certified, while article 10 paragraph (3) accommodates collateral for land that has not been certified, this creates a dilemma in the practice of granting mortgage rights, 3) principle of legal certainty, land that has not been certified provides less legal certainty than certified land. Registration of mortgage rights requires a certificate as a basis for registration at the land office, 4) the principle of legal protection, without a certificate of land rights, the creditor does not have sufficient legal protection in the event of a debtor defaulting, because the creditor's position is only as a concurrent creditor.
4. Legal structure

Article 10 paragraph (3) UUHT Objects of Mortgage Rights in the form of land rights originating from the conversion of old rights (petok D, Letter C or Girik customary land) which have fulfilled the requirements to be registered

but the registration has not been carried out, the granting of Mortgage Rights is carried out simultaneously with the application registration of land rights in question, in practice Mortgage Rights cannot be registered at the same time as registration of land rights. The fact is that the registration of the certificate is carried out first until the land office issues a certificate of land rights and then the mortgage rights can be registered.

Referring to article 10 paragraph (3) UUHT and article 117 PMA/Head of BPN No. 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the imposition of mortgage rights should have been carried out immediately without waiting for the certificate to be completed, and the two articles in the regulation were in fact unable to be implemented, which resulted in ATR Ministerial Regulation Number 5 of 2020 further strengthens the weakness and uncertainty of the law guaranteeing mortgage rights for land that has not been certified, especially article 10 paragraph (3) Jo. Article 15 paragraph (4) and article 117 PMA/Ex. BPN no. 3 of 1997.

3. Aspects of Legal Culture are influenced by:

a. Community factors.

Legal awareness is still lacking among the public, which is important for maintaining order and compliance with the rules. People need proof of ownership of land rights as a condition for getting credit from banks. The bank sets special requirements regarding collateral that must be provided by prospective debtors, including proof of complete land ownership rights. The

collateral is often in the form of land and buildings with certificates such as SHM, SHGU, SHGB, Petok D, Letter C, or Girik. Land that is pledged as collateral will be encumbered with mortgage rights which must be registered first. The Land Mortgage Law (UUHT) allows land that has not been registered as collateral for debt, but requires the owner to immediately register the land in order to have a valid certificate of ownership.

b. Cultural factors

Community culture regarding ownership of Petok D, Letter C or Girik land is generally obtained from inheritance, very little is obtained from transfer of rights. Public awareness and legal knowledge regarding the need for land registration is still low, so that many lands have not been registered in accordance with statutory regulations. People tend to feel that land that has been controlled or owned for years automatically becomes theirs without the need for a certification process. The perception that land registration fees are expensive is also one of the reasons why the number of registered lands is still relatively low. Most people are reluctant to register land because they feel there will be no legal problems or losses to other parties from their land ownership. Even though the UUPA has made it mandatory to register land that has not yet been certified, many people feel safe enough just by having a Petok D, Letter C, Girik, or a Certificate of Payment of Tax Due (SPPT) and do not consider land registration as something important or urgent.

c. Legal factors

Legal factors relating to Mortgage Rights regulations, especially for land that has not been registered such as petok D, Letter C, or Girik, are regulated in the Land Mortgage Law (UUHT), namely Article 10 paragraph (3) UUHT states that if the land originates from the conversion of rights has long fulfilled the requirements to be registered but has not yet been registered, Mortgage Rights can be granted simultaneously with the application for registration of the land. However, the reality on the ground is that these rights cannot be encumbered with mortgage rights. Land rights that can be encumbered with Mortgage Rights according to the UUPA are regulated in article 51 and article 4 paragraph (1) and paragraph (2) of the UUHT include Ownership Rights, Business Use Rights, and Building Use Rights, as well as Use Rights on State land which can be transferred. These two regulations show inconsistency, thereby hampering public trust in the laws that regulate living together. Therefore, legal consistency is very important to create legal certainty. Legal certainty requires legal instruments that are written, complete and clear, and applied consistently in accordance with the spirit and content of existing provisions.

d. Facilities and infrastructure factors

The Facilities and Infrastructure factor in land law is related to socialization which aims to increase public legal awareness of the importance of the formal legality of land ownership. Most people do not understand the importance of formal legality, and often think the process requires large costs and complicated procedures. Factors that cause low public awareness

of the importance of land certification include the absence of lawsuits or problems arising from land ownership that has not been certified, as well as a lack of awareness and orderly administration at the village office.

The Village Office has the responsibility to record every transfer of land rights to create orderly land administration. Government Regulation Number 24 of 1997 as amended by PP Number 18 of 2021 concerning Management Rights, Land Rights and Land Registration provides a framework for a continuous and orderly land registration process. Land registration, which is regulated in the UUPA and PP, is a state task carried out by the government to guarantee legal certainty in the land sector, provide legal protection to land rights holders, and ensure clarity regarding the status and condition of land.

e. Economic factors

Economic factors in relation to land emphasize the high economic value of land, making it the main collateral in credit transactions. In some areas, many people still have collateral in the form of Petok D, Letter C, or Girik which is often obtained through buying and selling or inheritance. However, the transfer of land rights is often carried out informally without registration at the land office. People who need funds and the only asset they own is uncertified land in the form of Petok D, Letter C or girik which will then be used as collateral. Not all banks accept this type of collateral, even though the law has regulated it. This shows that land with Petok D, Letter C, or Girik is not considered as proof of legal rights to be burdened with mortgage

rights, whereas the background behind banks being willing to accept this type of guarantee is not only because the law is also to encourage equality and economic justice, enabling various levels of society to gain access to credit and to stimulate economic growth in various business sectors.

In the world of banking and financing, land is not just a piece of sprawling territory. More than that, land has an important meaning as a valuable asset, which is often used as a star in providing credit. The high economic value of land makes it the main collateral that is preferred by banks or financial institutions compared to collateral in the form of other objects.

When a customer comes to the bank with the intention of getting a credit facility, and the collateral provided is land, the bank will assess it based on several aspects, for example the strategic location of the land, the development potential of the surrounding area, as well as government policies regarding the zone are several factors that determine how valuable a piece of land is. . The bank will carry out a thorough assessment to ensure that the land meets its criteria. Land becomes collateral that offers more security for banks. This is because land will not be lost, unlike other movable collateral which may be damaged or decrease in value. Thus, land is not just a place to stand, but also a symbol of trust and credibility in the banking world, which supports the wheels of the economy running smoothly. This proves that land, with its high economic value, plays a key role in the credit and financing system in Indonesia.

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN PROMOTOR DAN KO-PROMOTOR.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTARCT	viii
RINGKASAN	ix
SUMMARY.....	xxiv
DAFTAR ISI.....	xxxviii
DAFTAR TABEL.....	xliii
DAFTAR BAGAN.....	xliv
DAFTAR GAMBAR	xlvi
SINGKATAN.....	xlvi
GLOSARI	xlviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Fokus Studi Dan Permasalahan	19
1.2.1 Fokus Studi	19
1.2.2 Permasalahan	25
1.3 Tujuan dan Kontribusi Penelitian	25
1.3.1 Tujuan Penelitian	25

1.3.2 Kontribusi Penelitian.....	26
1.4 Kerangka Pemikiran	26
1.5 Kerangka Teoritik	33
1.5.1 <i>Grand Theory</i> Menggunakan Teori Tujuan Hukum.....	33
1.5.2 <i>Middle Theory</i> Menggunakan Teori Bekerjanya Hukum	45
1.5.3 <i>Applied Theory</i> Menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Sistem Hukum.....	57
1.6. Metode Penelitian	68
1.6.1 Titik Pandang (<i>Stand Point</i>).....	68
1.6.2 Paradigma Penelitian.....	72
1.6.3 Metode Pendekatan	73
1.6.4 Lokasi Penelitian.....	76
1.6.5 Metode Pengumpulan Data	77
1.6.6 Metode Analisis Data.....	80
1.6.7 Metode Validasi Data.....	82
1.7 Orsinalitas Penelitian	83
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	87
2.1 Bank Sebagai Lembaga Keuangan Perbankan	87
2.1.1 Pengertian Bank	87
2.1.2 Asas, Fungsi Dan Tujuan Bank.....	90
2.1.3 Kegiatan-Kegiatan Bank	93

2.1.4 Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank	96
2.2 Pemberian Kredit Bank.....	105
2.2.1 Pengertian Kredit	105
2.2.2 Perjanjian Kredit Perbankan	112
2.2.3 Jenis Perjanjian Kredit Perbankan	114
2.2.4 Struktur Perjanjian Kredit Perbankan	114
2.2.5 Fungsi Perjanjian Kredit Perbankan	118
2.3 Jaminan Pemberian Kredit Perbankan	119
2.3.1 Pengertian Jaminan	119
2.3.2 Fungsi Jaminan	122
2.3.3 Jenis - Jenis Jaminan	125
2.3.4 Jaminan Dalam Kredit Perbankan.....	129
2.4 Hak-Hak Atas Tanah	141
2.4.1 Hukum Tanah.....	142
2.4.2 Hak Atas Tanah.....	143
2.4.3 Pengertian Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar	144
2.5 Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan	158
2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan	158
2.5.2 Asas-asas Hak Tanggungan	161
2.5.3 Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan	163

**BAB III HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAPAT
DIJADIKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
BANK 170**

3.1 Status Hukum Kedudukan Tanah Yang Belum Bersertipikat	170
3.2 Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Tanah Belum Bersertipikat Sebagai Obyek Pembebanan Hak Tanggungan.....	176
3.3 Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut UUPA	184
3.3.1 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut UUPA	184
3.3.2 Status Hak Atas Tanah Yang Tidak Tunduk Pada UUPA.....	190
3.3.3 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya.....	192
3.4 Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah	208
3.5 Bentuk dan Substansi Surat Keterangan Tanah.....	215
3.6 Analisis Kekuatan Hukum SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menggunakan Teori Tujuan Hukum	222

**BAB IV PENGATURAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM
BERSERTIPIKAT DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK SAAT INI.. 232**

4.1 Pengaturan Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat.....	232
4.2 Jaminan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank.....	246
4.3 Ketentuan Hukum Dalam Objek Jaminan Hak Tanggungan.....	259
4.4 Pengaturan Pemberian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertipikat.....	267
4.5 Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Jaminan Kredit Bank	275
4.6 Penerapan Pendaftaran Tanah Dalam Penyelesaian Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah	279

4.7 Analisis Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Yang Belum Bersertipikat Dalam Perjanjian Kredit Bank Menggunakan Teori Bekerjanya Hukum	288
BAB V REKONSTRUKSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK UNTUK MEWUJUDKAN KEPASTIAN HUKUM.....	312
5.1 Landasan Filosofis Pancasila Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Dapat Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan.....	312
5.2 Jaminan Hak Tanggungan Yang Belum Bersertipikat Dalam Perjanjian Kredit Bank	324
5.3 Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Berbagai Negara	346
5.3.1 Negara Belanda	346
5.3.2 Negara Amerika	353
5.3.3 Negara Australia	358
5.4 Analisis Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Sistem Hukum	370
BAB VI P E N U T U P	425
6.1 Kesimpulan	425
6.2 Rekomendasi.....	428
6.3 Implikasi Studi	429
DAFTAR PUSTAKA	431

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Penelitian Terdahulu	80
Tabel 2 : Perbandingan Jaminan Kredit Di Berbagai Negara	344
Tabel 3 : Rekontruksi Pengaturan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Perjanjian Kredit Bank	386

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 : Kerangka Pemikiran	32
Bagan 2 : Alur Perubahan Perpajakan Tanah di Indonesia.....	140

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 : Faktor-Faktor Sosial Dan Personal	45
--	----

SINGKATAN

APHT	: Akta Pemberian Hak Tanggungan
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BTN	: Bank Tabungan Negara
BUMN	: Badan Usaha Milik Negara
HGB	: Hak Guna Bangunan
HGU	: Hak Guna Usaha
HM	: Hak Milik
HOLC	: Home Owners Loan Corporation
KBBI	: Kamus Besar Bahasa Indonesia
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
KUPEDES	: Kredit Umum Pedesaan
KUR	: Kredit Usaha Rakyat
NIB	: Nomor Identifikasi Bidang
PBT	: Peta Bidang Tanah
PERMEN	: Peraturan Menteri
PMPA	: Peraturan Menteri Pertanahan dan Agraria
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PRONA	: Program Proyek Operasi Nasional Agraria
PTSL	: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
PTUN	: Pengadilan Tata Usaha Negara
RPC	: Repayment Capacity

SBI	: Sertipikat Bank Indonesia
SHT	: Sertipikat Hak Tanggungan
SKD	: Surat Keterangan Desa
SKMHT	: Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan
SKT	: Surat Keterangan Tanah
SOP	: Standar Operasional Prosedur
SPPT	: Surat Tanda Pembayaran Pajak Terhutang
UCC	: <i>Uniform Commercial Code</i>
UKM	: Usaha Kecil Menengah
UMKM	: Usaha Mikro Kecil Menengah
UU	: Undang-Undang
UUHT	: Undang-undang Hak Tanggungan
UUPA	: Undang-undang Pokok Agraria

GLOSARI

Agregasi	:Cara meringkas atau mengelompokan data
Agunan	:Aset berwujud maupun tidak berwujud yang dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman yang diajukan oleh debitor kepada kreditor.
Ajudikasi	:Cara penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga yang ditunjuk oleh para pihak yang bersengketa.
Akuisisi	:Proses pembelian atau oemindahan kekuasaan 50% atau lebih saham oleh suatu pihak
Akurat	: Teliti, cermat, yaitu hal ketelitian
Asuransi	:Perjanjian antara pihak asuransi sebagai penanggung jawab dan nasabah sebagai tertanggung. Dalam asuransi, penanggung memberikan pertanggungan atau pergantian apabila terjadi sesuatu yang menimpa pihak tertanggung atau barang miliknya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
Birokrasi	:Struktur tatanan organisasi, bagan, pembagian kerja dan hierarki yang terdapat pada sebuah Lembaga yang penting untuk menjalankan tugas-tugas agar lebih teratur.
Blockchain	:Sistem manajemen basis data yang memiliki lebih banyak fitur dibandingkan basis data biasa
Bonafiditas	:Kemampuan membayar debitor diragukan kreditor
Capacity	:Kemampuan yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh keuntungan yang diharapkan.

- Cessie :Suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditur lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditur baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun, tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditur baru.
- Collateral :Jaminan atau agunan yang ada pada satu transaksi kredit.
- Common Law :Sistem hukum yang berlaku di negara-negara yang dulunya merupakan koloni inggris
- Covernote :Nota keterangan yang menyatakan tentang suatu keadaan berdasarkan perjanjian tertentu.
- Credietverband :Hak kebendaan atas benda yang ditunjukan untuk memenuhi pelunasan suatu perikatan
- Debitor :Pihak yang menerima kredit atau pinjaman, bisa perorangan atau badan usaha yang berhutang dari lembaga pembiayaan seperti bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang tertentu.
- Deposito :Simpanan yang pencairannya hanya dapat dilakukan pada jangka waktu tertentu dan syarat-syarat tertentu.
- Derivatif :Kontrak atau perjanjian yang nilai peluang keuntungannya terkait dengan kinerja asset lain.
- Deskriminasi :Tindakan, sikap, atau perilaku yang dilakukan oleh seseorang atau satu golongan untuk menyudutkan golongan lain.
- Distrorsi :Penyimpangan makna

Documenter	:Film yang mendokumentasikan atau mempresentasikan kenyataan
Dogmatis	:Pandangan yang bersifat mengikuti atau menjabarkan suatu ajaran tanpa kritik sama sekali.
Eigendom	:Tanah yang memiliki status hak milik pada zaman colonial belanda
Eksekusi	:Pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti.
Erfpacht	:Hak kebendaan yang berisikan hak kepada pemegangnya untuk menikmati kebendaan tidak bergerak milik orang dalam jangka waktu tertentu dengan kewajiban membayar sejumlah uang, penghasilan atau pendapatan setiap tahun.
Fidusia	:Peralihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.
Fintech	:Penerapan eknologi dalam bidang keuangan
Funding	:Proses pencairan dan pengumpulan dana untuk berbagai keperluan
Hipotek	:Suatu hak kebendaan atas barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan dalam
Independensi	:Sikap atau tindakan dalam melaksanakan pemeriksaan untuk tidak memihak kepada siapapun dan tidak dipengaruhi oleh siapapun.
Insolven	:Ketidakmampuan debitor membayar utang-utangnya
Investasi	:Tindakan atau proses mengalokasikan sejumlah sumber daya, seperti uang, waktu, atau usaha, ke dalam suatu aset atau proyek dengan harapan mendapatkan keuntungan di masa depan.

- Jaminan :Suatu perikatan antara kreditor dengan debitor, dimana debitor memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang
- Judge Made Law :Putusan hakim atas dasar constant jurisprudentie (peradilan mengenai perkara yang sama dengan putusan yang sama)
- Kompensasi :Imbalan yang berupa uang atau bukan uang yang diberikan kepada karyawan dari perusahaan.
- Kompleks :Suatu kesatuan yang terdiri dari sejumlah bagian, khususnya yang memiliki bagian yang saling berhubungan dan saling tergantung.
- Konklusi :Penarikan kesimpulan
- Konstitutif :Unsur yang mutlak harus ada saat suatu negara didirikan. Unsur ini meliputi rakyat, wilayah, dan pemerintah yang berdaulat.
- Kontradiksi :Pertentangan antara dua hal yang sangat berlawanan atau bertentangan
- Koperatif :Sikap yang menunjukkan kerjasama, tidak melakukan penentangan terhadap suatu sikap individu maupun golongan tertentu.
- Legal Culture :Nilai-nilai dan sikap-sikap yang mempengaruhi bekerjanya hukum
- Legalitas :Perihal keadaan sah atau keabsahan. Berarti legalitas adalah berbicara mengenai suatu perbuatan atau benda yang diakui keberadaannya selama tidak ada ketentuan yang mengatur.
- Lelang :Aktivitas jual-beli benda atau jasa yang ditawarkan kepada orang banyak. Dimana, penawar dengan harga tertinggi yang berhak mendapatkan barang atau jasa tersebut.

Leverage :Pinjaman modal atau utang yang digunakan untuk meningkatkan return atau keuntungan bagi suatu perusahaan maupun investasi.

Nondepositori :Lembaga keuangan yang kegiatan usahanya tidak melakukan penarikan dana secara langsung sebagaimana halnya yang dilakukan oleh lembaga depositori atau bank-bank

Obligasi :Surat utang jangka menengah panjang yang dapat dipindahtangankan, yang berisi janji dari pihak yang menerbitkan untuk membayar imbalan berupa bunga pada periode tertentu dan melunasi pokok utang pada waktu yang telah ditentukan kepada pihak pembeli obligasi tersebut.

Ontologi :Azas dalam menetapkan batas ruang lingkup wujud yang menjadi objek penelaahan serta penafsiran tentang hakikat realitas.

Otonom :Aturan sendiri atau mengatur sendiri.

Parate Eksekusi :Suatu pelaksanaan eksekusi tanpa perlu melibatkan pengadilan

Preferent :Jenis saham yang memberikan hak prioritas pada pemiliknya untuk memperoleh pembayaran dividen lebih besar dibandingkan dengan saham biasa.

Preventif :Sifat mencegah supaya jangan terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.

Primordial :Ikatan yang ada didalam sebuah kelompok masyarakat

Rechtswerkelijkheid :Keadaan hukum yang sesungguhnya

Regulasi :Aturan yang dibuat oleh pemerintah atau otoritas lain untuk mengontrol cara sesuatu yang dilakukan atau cara orang berperilaku.

Rekapitalisasi :Proses pentuntikan kembali modal perusahaan

- Rekonstruksi : Pengembalian sesuatu ketempatnya yang semula, penyusunan atau penggambaran kembali dari bahan-bahan yang ada dan disusun kembali sebagaimana adanya atau kejadian semula.
- Represif :Menekan, mengekang, menahan, atau menindas dan bersifat menyembuhkan
- Restrukturasi :Keringanan Pembayaran cicilan pinjaman dibank/Leasing
- Role Occupant :Orang, kelompok, atau organisasi yang perilakunya menimbulkan masalah.
- Saving Deposit :Simpanan pihak ketiga pada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang telah disepakati tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, atau alat lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu.
- Sindikasi :Fasilitas pemberian kredit yang merupakan hasil kerjasama antara dua atau lebih Bank atau lembaga pembiayaan kepada debitur untuk suatu pembiayaan proyek baik dalam bentuk investasi maupun modal kerja dengan syarat dan ketentuan kredit yang disepakati oleh para pihak
- Sindikat :Gabungan beberapa perusahaan dalam suatu bidang usaha
- Sporadik :Salah satu jenis kegiatan dalam pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pendaftaran pertama kali untuk satu atau beberapa obyek tanah dalam wilayah desa atau kelurahan secara individual atau massal
- Sporadis : Tidak tentu atau terkadang.

- Statute Law :Bantuan hukum yang dibuat dengan sengaja atau diprakarsai oleh pemerintah
- Swap :Transaksi yang didasari suatu perjanjian untuk melakukan pertukaran atas 2 mata uang yang berbeda, pada nosional dan suku bunga yang telah disepakati selama periode waktu tertentu.
- Unifikasi :Penyempurnaan pembinaan hukum nasional dilakukan antara lain dengan jalan pembaharuan, kodifikasi, dan hukum
- Unsecured Loan :Jenis pinjaman tanpa adanya suatu asset yang dijadikan jaminan atas pinjaman tersebut
- Utilitarianisme :Teori etika dan moral yang menyatakan bahwa suatu tindakan dianggap baik apabila tindakan itu meningkatkan derajat manusia
- Verponding :Surat tagihan pajak atas tanah dan/atau bangunan yang saat ini disebut dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan.
- Volatilitas :Digunakan untuk menggambarkan perubahan besar baik naik ataupun turunnya kondisi harga asset keuangan secara khusus.
- Wanprestasi :Kondisi saat satu pihak lalai dalam memenuhi perjanjiannya. Simak akibat dan cara penyelesaiannya.
- Yurisprudensi :Keputusan-keputusan dari hakim terdahulu untuk menghadapi suatu perkara yang tidak diatur di dalam UU dan dijadikan sebagai pedoman bagi para hakim yang lain untuk menyelesaikan suatu perkara yang sama.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945). Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan ini yang para pelakunya meliputi : pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan Perbankan sebagai lembaga kredit.

Penyaluran kredit yang sudah menjadi kebutuhan masyarakat luas tidak lepas dari peran bank sebagai lembaga keuangan yang berfungsi menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan mengembalikannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Penyaluran kredit perbankan merupakan salah satu kegiatan operasional bank yang sangat penting karena pendapatan dari pemberian pinjaman berupa bunga lebih tinggi dibandingkan dengan pendapatan dari jasa non-pinjaman yang biasa dikenal dengan bunga, yang merupakan komponen pendapatan terbesar, yang merupakan penghasilan kena pajak.¹

Bank sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana dari masyarakat harus bertindak hati-hati, menganalisis secara akurat dan cermat, pengawasan dan kontrol yang tepat, sehingga akan bertindak secara optimal dalam

¹ Sutarno, 2004, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hlm. 2.

penyaluran dana ke masyarakat dalam bentuk perjanjian kredit. Bank yang sehat sangat dipengaruhi oleh jumlah kredit yang disalurkan. Semakin besar kredit yang disalurkan semakin besar keuntungan/laba yang didapat bank. Perbankan sangat mengandalkan penghasilan utamanya dari penyaluran kredit, selain penghasilan yang lain seperti biaya-biaya, denda dan jasa-jasa bank lainnya yang dibebankan kepada nasabah.

Bank sebelum memberikan kredit harus yakin kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan itu diperoleh berdasarkan penilaian kredit dengan prosedur yang benar. Prosedur pemberian dan penilaian kredit antara bank yang satu dengan bank yang lain tidak jauh beda. Perbedaan antar bank tersebut mungkin terletak dari proses dan persyaratan yang ditetapkan dengan pertimbangan masing-masing bank.

Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah Bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Bank dalam menyalurkan kredit wajib memegang prinsip kehati-hatian agar Debitor dapat melunasi kreditnya sesuai dengan ketentuan Perjanjian Kredit. Kredit yang diberikan Bank kepada Debitor sering mensyaratkan adanya jaminan utang yang disebut dengan jaminan kredit atau agunan. Tujuannya

adalah sebagai pengamanan pelunasan kredit, serta terkait dengan pelaksanaan ketentuan perbankan. Jaminan Kredit atau agunan yang diserahkan Debitor dalam rangka mendapatkan kredit dari Bank wajib diikuti dengan Perjanjian jaminan agar mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum melalui suatu lembaga hak jaminan dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Lembaga jaminan di Indonesia, sudah ada dalam berbagai macam lembaga jaminan seiring dengan kebutuhan masyarakat akan kredit, yaitu: Gadai, Hipotek, Hak Tanggungan, dan Fidusia.

Bentuk lembaga jaminan di atas salah satunya adalah lembaga jaminan Hak Tanggungan dengan agunan yang berupa benda tidak bergerak atau benda tetap berwujud (hak atas tanah), yang merupakan agunan menempati rangking tertinggi dari sekian agunan yang ada, baik secara kuantitas maupun kualitas. Agunan benda tidak bergerak berupa hak atas tanah dinilai paling aman dan mempunyai nilai ekonomi yang relatif tinggi dari *prospektif* masa depan dan nilai tanah menunjukkan kecenderungan meningkat.

Bank menerima bangunan benda tidak bergerak berupa sertifikat hak atas tanah untuk memberikan kredit. Kredit ialah suatu fasilitas untuk memperoleh pinjaman uang. Pinjaman uang menyebabkan timbulnya utang, yang harus dibayar oleh debitor menurut syarat-syarat yang ditetapkan dalam suatu perjanjian pinjaman atau persetujuan untuk membuka kredit.²

² Effendi Perangin, 2001, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. IX.

Masyarakat yang ingin mengajukan kredit kepada pihak bank, maka ia harus memenuhi persyaratan yang diajukan. Persyaratan tersebut seperti jumlah utang yang diajukan dengan jaminan yang ada, harus lebih tinggi nilai jaminannya. Jaminan tersebut berupa tanah, maka juga memiliki kriteria tersendiri misalnya, tidak menerima jaminan tanah yang berada dipinggir sungai atau tanah yang berbatasan dengan kuburan. Bank memiliki kriteria yang bervariasi. Kriteria tanah yang dijadikan jaminan antara bank yang satu dengan lainnya tidaklah seragam. Dalam menetapkan kriteria tanah yang dijadikan jaminan utangnya, apabila debitor tidak dapat melunasi utangnya, maka Bank dapat melelang objek yang dijadikan jaminan utang tersebut tanpa ada kerugian.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau disebut dengan Undang-undang Hak Tanggungan menyebutkan: pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Kepastian mengenai saat didaftarkannya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Jaminan Hak Atas Tanah berdasarkan Pasal 51 jo Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan :

Pasal 51 : “Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

Pasal 57 : Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotek tersebut dalam Kitab Undang-undang

Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam Staatsblad .1908 No. 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 No. 190.

Ketentuan *hipotek* dan *credietverband* sebagai langkah untuk mengisi kekosongan hukum sebelum diberlakukan Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan. Pemberlakuan ketentuan kedua lembaga tersebut untuk sementara waktu sebagai wahana mengisi kekosongan hukum dalam masa transisi, ternyata mengakibatkan timbulnya dualisme hukum yang membawa dampak negatif dan kesimpangsiuran dalam pelaksanaan hukum jaminan. Peraturan tentang pendaftaran tanah sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, diatur dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

“Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria belum terbentuk, maka hak hipoteknya dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-bangunan dan hak guna-usaha yang berasal dari konversi hak *eigendom*, hak *opstal* dan hak *erfpacht*, sedang *credietverband* pada hak milik, hak guna bangunan dan hak guna-usaha yang berasal dari konversi hak-hak lainnya”.

Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 disebutkan penggolongan-penggolongan mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani *hipotek* dan *Credietverband*. Hak atas tanah yang dapat dibebani hipotek adalah: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi tanah hak barat yaitu *eigendom*, hak *opstal*, hak *erfpacht*, sedangkan hak-hak tanah yang dapat dibebani dengan *Credietverband* adalah : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi tanah hak-hak tanah adat.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang Pembebanan Dan Pendaftaran *Hypotheek* Serta *Credietverband*, tidak ada lagi penggolongan mengenai hak-hak tanah yang dapat dibebani *hipotek* dan *credietverband*. *Hipotek* dan *credietverband* dapat membebani tanah baik berasal dari konversi hak-hak tanah barat maupun konversi hak-hak tanah adat. Pemilihan pembebanan semacam ini diserahkan pada kreditor, apakah hak atas tanah yang menjadi agunan dibebani *hipotek* atau akan dibebani *credietverband*.

Undang-undang Hak Tanggungan merupakan bentuk realisasi janji yang baru bisa diwujudkan oleh UUPA, setelah menunggu selama 36 tahun, dengan disahkannya Undang-undang Hak Tanggungan selain untuk mengakhiri dualisme hukum jaminan, juga untuk menghapus peranan *hipotek* dan *credietverband* yang dianggap sudah tidak mampu lagi mengikuti perkembangan perekonomian yang semakin pesat, sedangkan untuk *hipotek* yang dinyatakan tidak berlaku hanyalah ketentuan yang mengatur pembebanan *hipotek* atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan demikian ketentuan *hipotek* atas kapal masih tetap berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 29 Undang-undang Hak Tanggungan.

Keberadaan lembaga jaminan akan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat khususnya yang menyangkut Kredit di Bank. Undang-undang Hak Tanggungan diharapkan mampu memberikan perkembangan dan pertumbuhan ekonomi nasional, dengan adanya

kepastian hukum tersebut maka tercipta iklim ekonomi yang lebih kondusif dan sehat, yang menjadi dorongan bagi perusahaan-perusahaan kecil khususnya dan perusahaan besar pada umumnya, sehingga dapat menaikkan taraf perekonomian masyarakat yang memerlukan kredit guna mengembangkan usahanya dengan jaminan kredit yang memadai.

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan dengan obyeknya berupa hak atas tanah diharapkan mampu untuk mengakomodasi kebutuhan masyarakat dalam bidang perkreditan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah, mempunyai unsur-unsur pokok yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang;
2. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi juga dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
3. Utang yang dijamin harus suatu barang tertentu;
4. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA; dan
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.³

Pemberian Hak Tanggungan merupakan suatu perjanjian yang bersifat aksesoir (perjanjian ikutan) dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang piutang, sehingga mempunyai konsekuensi apabila perjanjian pokoknya tidak sah, maka perjanjian ikutannya menjadi batal dan apabila perjanjian aksesoirnya

³ Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Cet. I, Alumni, Bandung, hlm. 11

batal atau hapus belum tentu perjanjian pokoknya ikut hapus.⁴ Unsur-unsur pokok hak tanggungan sebagaimana disebutkan diatas, perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian yang memberikan hak kebendaan bagi Kreditor serta menguatkan kedudukan Kreditor sebagai Kreditor preferen, yakni Kreditor yang didahulukan di dalam mengambil pelunasan hutang debitor atas hasil penjualan atau eksekusi benda obyek hak tanggungan, manakala debitor *wanprestasi* terhadap pemberian kredit yang telah diberikan oleh pihak Kreditor.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut. Kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain tidak dijumpai dalam penjelasan Pasal 1 Undang-undang Hak Tanggungan, tetapi dijumpai di bagian lain, yaitu dalam angka 4 Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan.

Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan yang dimaksudkan dengan “memberikan kedudukan diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor lain” ialah jika debitor cidera janji, Kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang diperjanjikan menjadi jaminan, menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada Kreditor-Kreditor lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku. Asas ini adalah asas

⁴ *Ibid*, hlm. 143.

yang berlaku pula bagi *hipotek* dan *credietverband* yang telah digantikan oleh Hak Tanggungan.

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan menurut Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan adalah : a. Hak Milik, b. Hak Guna Usaha dan c. Hak Guna Bangunan. Penjelasan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah hak pengelolaan maupun di atas tanah Hak Milik. UUPA tidak menyebut Hak Pakai sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan, namun kebutuhan praktik menghendaki agar supaya Hak Pakai dapat juga dibebani dengan Hak Tanggungan.

Hak Pakai dapat dibebani dengan Hak Tanggungan hanya yang berasal dari tanah negara saja yang sifatnya dapat dipindahtangankan. Hak Pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Undang-undang Hak Tanggungan selain mewujudkan unifikasi hukum tanah nasional, yang terpenting adalah dengan ditunjukkan Hak Pakai tersebut sebagai obyek hak tanggungan, bagi para pemegang haknya yang sebagian besar terdiri dari golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut Undang-undang Hak Tanggungan adalah : Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan).

Hak Milik adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu (Pasal 20 UUPA).

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah Negara selama jangka waktu terbatas, guna perusahaan pertanian, perikanan, dan peternakan (Pasal 28 UUPA). Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun (Pasal 35 UUPA).

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam surat keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah (Pasal 41 UUPA). Hak Pakai bisa dipergunakan seperti halnya Hak milik, tetapi jangka waktu penguasaan tanahnya ada yang terbatas tetapi ada juga yang tidak dibatasi.

Pejabat yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah :

(1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 5. pembagian hak bersama;
 6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 7. pemberian Hak Tanggungan;
 8. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diamanatkan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :

- (1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

- (2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang membuat akta yang tidak sesuai dengan standart baku peraturan menteri Negara Agraria. Bentuk akta dan tata cara pengisian akta harus dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria, sebagaimana dinyatakan Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yaitu :

- (1) Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:
 - a. Akta Jual Beli; .
 - b. Akta Tukar Menukar;
 - c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; .
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik;
 - h. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan;
- (2) Dihapus.
- (3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1)
- (5) Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).

Pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengikuti petunjuk teknis Lampiran Peraturan Menteri Kepala Badan Pertanahan Nasional 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.

Jenis akta-akta sebagaimana yang dimaksud pada Lampiran Peraturan Kepala BPN nomor 8 Tahun 2012, salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan isiannya memuat tentang petunjuk teknis pengisian obyek tanah yang belum terdaftar (tanah petok D, Letter C atau Girik). Peraturan Kepala BPN nomor 8 Tahun 2012 tersebut mengakomodir pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan sedangkan Pengaturan tanah yang belum terdaftar dapat dibebani Hak Tanggungan yang termuat dalam Pasal 10 Ayat (3) tidak memberikan penjelasan mengenai tanah yang belum terdaftar.

Kasus: Pertama, PT Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI), Obyek Hak Tanggungan berupa tanah yang belum terdaftar tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada Kreditor sebagaimana kasus : Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2020/PN.Kbm dalam perkara: PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Gombang, yang berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 208, Wonokriyo, Gombang, Kebumen, Jawa Tengah sebagai Penggugat Melawan (1) Waliyem, sebagai Tergugat I. (2) Suroto, sebagai Tergugat II.

Kasus: Kedua, Bank Tabungan Negara (Bank BTN) Nomor 857/Pid.B/2018/PN Byw. Pada tanggal 29 Mei 2012 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Banyuwangi Nur Hidayat (Alm) selaku direktur PT. Aldy Wijaya dan saudara Vita Oktavia Ningsih selaku Komisaris PT. Aldi

Wijaya dengan maksud mengajukan Kredit Yasa Griya (KYG) senilai Rp. 7.500.000.000,- (Tujuh Milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan hak tanggungan : (a) 46 Sertipikat Hak Milik, dan (b) sebidang tanah dengan persil Nomor 87 Blok S1, Kohir Nomor 2 seluas 8.595 M2 yang terletak di kelurahan Boyolangu, kecamatan Giri , Kabupaten Banyuwangi sebagaimana perjanjian kredit No.47 tanggal 29 Mei 2012 .

Pasal 10 Ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan disempurnakan dengan Pasal 15 ayat (4) disebutkan bahwa :

- (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Penjelasan Pasal 15 ayat (4)

“Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya”.

“Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris”

“Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya”.

Tanah Hak Milik Adat yaitu girik, petok D atau letter C, dalam praktik perbankan belum bisa dijadikan jaminan tetapi dengan adanya UU Hak

Tanggungjawab Pasal 10 Ayat (3) dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 8 Tahun 2012 dimungkinkan menjadi jaminan. Praktik warga masyarakat yang membutuhkan kredit dan satu-satunya jaminan yang dipunyai adalah sebidang tanah hak milik adat yang sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk di konversi sebagai hak atas tanah menurut UUPA.

Tanah hak milik adat itu biasanya “bukti kepemilikannya” masih berupa girik, petok D atau letter C dan lain-lain, yang sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan akan tetapi hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah, hal demikian ditegaskan dalam Pasal 96 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah dan berbunyi sebagai berikut :

Pasal 96 ayat (1) Alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan wajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini. Pada ayat (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah.

Praktik perbankan timbul persoalan tentang jaminan kredit Tanah Hak Milik Adat berupa petok D, girik atau letter C yang menjamin pelunasan hutang debitor pada saat wanprestasi, kreditor tidak dapat melakukan penjualan maupun eksekusi, hal ini disebabkan karena barang jaminan tersebut belum bersertipikat, namun Undang-undang Hak Tanggungan khususnya Pasal 10 ayat (3) maupun 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, mengakomodir jaminan kredit berupa Tanah Hak Milik Adat, hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam Lampiran Peraturan menteri ini, lampiran tersebut berisi tentang bentuk dan tata cara pengisian akta yang berkaitan dengan tanah.

Dalam hukum, hal yang selalu menjadi perhatian pokok adalah adanya kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*) dan keadilan (*gerechtigkeid*), yang oleh Gustav Radbruch disebut sebagai ide dasar hukum (*rechtsidee*). Dalam hukum jaminan, ketiga hal tersebut seharusnya diperhatikan.⁵ Dalam Hukum Jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia, dapat membagi jaminan atas 2 (dua), yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan. Jaminan kebendaan adalah hak dari Kreditor mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari Kreditor yang lain. Sedangkan Jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang Debitor.⁶

Jaminan berupa tanah, sejak tahun 1996 telah ada *unifikasi* hukum dalam Hukum Jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, untuk selanjutnya disingkat UUHT. Penjelasan Umum dari UUHT menyebutkan bahwa terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah

⁵ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 6-7.

⁶ J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 10.

yang dapat dijadikan obyek tanggungan, salah satunya adalah hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam umum, dalam hal ini pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas). Pembebanan hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:⁷

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Setiap Obyek Hak Tanggungan harus terdaftar dan memiliki sertipikat hak atas tanah. Tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat pula dibebankan Hak

⁷ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, hlm. 56.

Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang debitor kepada satu kreditor atau beberapa kreditor, Hak Tanggungan memiliki beberapa ciri-ciri pokok, yaitu:

1. Memberikan kedudukan istimewa (*preferent*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada.
3. Perlindungan yang seimbang bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga.
4. Memenuhi asas spesialitas dan asas publisitas (asas yang mengharuskan terhadap Hak Tanggungan supaya didaftarkan oleh kreditor ke Badan Pertanahan Nasional).
5. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

UUHT memberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk menjaminkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan. Hal ini disebutkan dalam Pasal 10 UUHT yang menyatakan bahwa apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam peraturan perundang-undangan dimungkinkan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat, namun pada umumnya pemilik hak atas tanah

yang belum bersertipikat mengalami kesulitan karena pada umumnya kreditor menghendaki tanah yang sudah bersertipikat karena sudah ada bukti kuat adanya kepemilikan hak atas tanah.

Hak atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan, dengan syarat pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT. Ketentuan ini tidak memberikan kepastian hukum bagi Kreditor karena Hak Atas Tanah harus didaftarkan terlebih dahulu baru Hak Tanggungan dapat didaftarkan.

Persoalan perbankan dalam penyaluran kredit kepada Debitor yang berkaitan dengan hak tanggungan dengan jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat (tanah belum terdaftar) untuk dijadikan jaminan kredit Bank. Obyek jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar tidak bisa memberikan perlindungan maksimal bagi pihak Bank selaku pihak Kreditor. Pengaturan kredit perbankan dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat belum memberikan kepastian hukum. Kasus ini menarik untuk dilakukan penelitian dengan judul “Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank”.

1.2 Fokus Studi Dan Permasalahan

1.2.1 Fokus Studi

Fokus studi dalam penelitian ini rekonstruksi pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian

hukum. Bank dalam memberikan kredit pada masyarakat mewajibkan untuk menyerahkan jaminan yang sering diminta bank berupa hak atas tanah. Hak atas tanah ini kemudian oleh Bank akan dibebani hak tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT, menjelaskan:

“Hak tanggungan merupakan hak jaminan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda yang berada satu kesatuan dengan tanah tersebut”.

Kata berikut atau tidak berikut benda yang berada di atas tanah yang menjadi obyek jaminan membuka kemungkinan bahwa pemegang hak atas benda yang melekat di atas tanah berbeda dengan pemegang hak atas tanahnya, misalnya dalam penggunaan Hak Guna Bangunan.

Bangunannya milik dari pemberi Hak Tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, pemegang hak atas tanah hanya menguasai sebatas permukaan tanahnya saja sedangkan bangunan atau apapun yang melekat di atas tanah tersebut berbeda hak kepemilikannya, hal ini disebabkan karena Hukum Tanah Nasional mengenal Asas pemisahan horizontal, yaitu bangunan, tanaman atau benda-benda yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah. Hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman di atasnya. Ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan dimungkinkan adanya tanah dan bangunan, ataupun tanaman atau hasil karya yang terdapat di atas tanah itu untuk dijaminan terpisah dari tanahnya.

Obyek Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 51UUPA disebutkan bahwa “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan”, hal itu searah dengan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa “Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah : a. Hak Milik, b. Hak Guna Usaha, c. Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Ketentuan Pasal 10 UUHT berbeda lagi obyek dari Hak Tanggungan, dalam pasal 10 khususnya ayat (3) memberikan ruang bagi hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama atau tanah Petok D, Letter C atau Girik yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan. pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Praktik dilapangan pensertipikatan hak-hak atas tanah yang berasal dari hak-hak atas tanah lama atau tanah Petok D, letter C atau Girik yang telah memenuhi syarat didaftar, dalam hal penyelesaiannya memerlukan waktu yang cukup lama bisa mencapai 1 (satu) tahun atau bahkan lebih. Bila mengacu pada Standar Operasional Prosedur (SOP) penyelesaian sertipikat sudah ada pengaturannya, yaitu selama 98 (sembilan puluh delapan) hari, sebagaimana termuat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Penyelesaian penerbitan sertipikat secara umum dan secara mayoritas tidak sesuai dengan peraturan yang ada.

Tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) salah satunya adalah membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pasal 10 ayat (3) UUHT atas permintaan para pihak (Pemberi hak Tanggungan dan Penerima Hak tanggungan), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membuat APHT dan wajib memastikan objek yang menjadi jaminan berupa Hak-hak atas tanah lama atau tanah Petok D, Letter C atau Girik, harus benar-benar lengkap dan peta bidang tanah (PBT) telah diterbitkan Kantor Pertanahan.

Peta Bidang Tanah (PBT) adalah produk hasil pengukuran fisik bidang-bidang tanah di lapangan yang menggambarkan kondisi fisik bidang-bidang tanah mengenai letak, batas dan luas bidang tanah berdasarkan penunjukan batas oleh pemilik tanah atau yang dikuasakan yang diterbitkan Kantor Pertanahan guna pembuatan APHT.

PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya telah berhati-hati, teliti dan cermat dalam memastikan berkas dokumen dinyatakan lengkap serta PBT sudah ada, akan tetapi bukan suatu jaminan bahwa tanah yang sedang dalam proses sertipikat tidak terjadi permasalahan hukum sebab dalam proses pendaftaran tanah dikantor Pertanahan ada masa pengumuman.

Pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman selama 30 (tiga puluh) hari dan pendaftaran tanah secara sporadis pengumuman selama 60 (enam puluh) hari. Pengumuman tersebut tujuannya adalah untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan,

sebagaimana disebutkan dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

UUHT sebenarnya memiliki tujuan dan cita-cita hukum yaitu mewujudkan perlindungan hukum dan kepastian hukum mengenai hak jaminan atas tanah. Mekanisme lembaga Jaminan Hak tanggungan mensyaratkan 2 (dua) tahap bagi hak tanggungan yaitu :

1. Tahap pembebanan Hak tanggungan pada saat pembuatan perjanjian jaminan yang berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT); dan
2. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan.

Keabsahan perjanjian jaminan dalam hal ini APHT tergantung pada pemenuhan syarat-syarat yang telah ditentukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan antara lain kecakapan bertindak, kewenangannya dan obyek jaminannya. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan ini menjelaskan ketika proses pendaftaran tanah untuk

penerbitan sertipikat sekaligus juga dibuatkan Akta perjanjian pengikatan jaminannya, sedangkan kedua proses tersebut syaratnya harus bersamaan, dalam praktiknya tidak dapat dilaksanakan karena Hak Tanggungan tidak dapat membebani hak atas tanah yang belum bersertipikat atau yang sedang proses sertipikat.

Pengaturan tentang Obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 51 UUPA dan Pengaturan obyek Hak Tanggungan dalam Pasal 4 dan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak konsisten diantara pasal-pasal nya yang menimbulkan kontradiksi dan ketidak pastiannya hukum serta tidak memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat. Dalam penelitian ini diharapkan Pemerintah mengkaji kembali peraturan yang ada dengan cara :

1. Merubah Pasal 10 khususnya ayat (3) UUHT agar Jaminan hutang telah bersertipikat, sebab jaminan tanah-tanah hak lama maupun tanah petok D, Letter C atau Girik belum memberikan perlindungan dan kepastian hukum terhadap Kreditor bilamana debitor wanprestasi, sebagaimana dibuktikan dengan Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2020/PN.Kbm, kreditor PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Gombong berkedudukan sebagai kreditor konkuren (pemegang Jaminan Umum).
2. Pemerintah harus mengkaji ulang UUHT khususnya pasal 10 ayat (3) dan pasal 15 ayat (4) UUHT berkaitan dengan relevan atau tidak dengan kondisi saat ini, mengingat kekuatan hukum jaminan obyek hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat belum memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada kreditor. Harmonisasi

Regulasi Mungkin diperlukan antara UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 untuk memastikan bahwa keduanya saling mendukung dan tidak saling bertentangan, terutama dalam hal pembebanan hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar.

1.2.2 Permasalahan

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan masalahnya sebagai berikut :

1. Apakah hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank ?
2. Bagaimana pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank saat ini ?
3. Bagaimana rekonstruksi pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum ?

1.3 Tujuan dan Kontribusi Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit bank.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank saat ini.
3. Untuk menemukan rekonstruksi jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum.

1.3.2 Kontribusi Penelitian

a. Kontribusi Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum terkait pengaturan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum.

b. Kontribusi Praktis

- 1) Bagi Pemerintah penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran untuk pengaturan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum.
- 2) Bagi Lembaga Perbankan penelitian ini diharapkan sebagai acuan dalam memberikan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum.
- 3) Bagi Masyarakat penelitian ini diharapkan lebih hati-hati dalam mengambik Kredit di Bank dengan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank.

1.4 Kerangka Pemikiran

Pelaksanaan pemberian kredit perbankan dengan jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari hak atas tanah lama atau yang berasal dari Petok D, Letter C atau Girik dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan, ketentuan tersebut tertuang dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT dengan syarat pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pengaturan ini tidak memberikan

kepastian hukum bagi Kreditor, karena Hak Atas Tanah harus didaftarkan terlebih dahulu baru Hak Tanggungan didaftarkan.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari kantor Desa letak tanah bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, krawangan desa, Kutipan Petok D, Letter C atau Girik yang dikeluarkan Kantor Desa dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris. Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Penelitian ini mendasarkan pada kajian secara filosofis terkait Pengaturan Obyek Hak Tanggungan Pasal 51 UUPA, Pasal 4 dan Pasal 10 ayat (3) UUHT tidak konsisten diantara pasal-pasalannya yang menimbulkan suatu kesenjangan hukum, suatu keadaan ketidak sesuaian perangkat hukum yang diberikan sehingga menimbulkan konflik norma dan ketidak pastiannya hukum serta tidak memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat.

Dasar hukum yang digunakan dalam pengaturan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank menggunakan UUD NRI Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, PP Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Pendaftaran Tanah, Permen ATR/Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas penggunaan , dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Dalam menganalisis persoalan pengaturan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank menggunakan kajian secara sosiologis dengan berlakunya UUHT memberikan ruang terhadap jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari Petok D, Letter C atau Girik namun dalam prakteknya tidak semua Bank menerima Jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat (tanah yang belum terdaftar yang berasal dari Petok D, Letter C, Girik).

Jaminan tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 51 UUPA obyek Hak Tanggungan: Hak Milik, Hak Guna-Usaha, dan Hak Guna Bangunan, dan ketentuan Pasal 4 UUHT menyebutkan obyek hak tanggungan : HM, HGU, HGB, dan Hak Pakai. Selain itu juga diatur dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan Obyek Hak Tanggungan : berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan.

Penelitian mengenai pengaturan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum dianalisis dengan menggunakan teori sesuai dengan permasalahannya sebagai berikut :

1. Rumusan masalah pertama dengan *Grand Theory* menggunakan Teori Tujuan Hukum oleh Gustav Radbruch,⁸ yaitu menganalisis permasalahan hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat menjadi jaminan dalam perjanjian kredit Bank. Teori ini menganggap bahwa tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan dan hukum yang dibuat harus diterapkan secara adil untuk seluruh masyarakat agar masyarakat merasa terlindungi. Teori Tujuan Hukum dari Gustav Radbruch dalam praktek pemberian kredit perbankan memberikan objek tanah yang belum bersertipikat belum berkeadilan. Keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum begitupun sebaliknya. Gustav Radbruch menyatakan bahwa tiga nilai dasar hukum yang telah ditentukan skala prioritasnya yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. diantara ketiga nilai dasar hukum tersebut skala prioritas pertama yang paling penting adalah keadilan, kemudian yang kedua adalah kemanfaatan dan yang terakhir adalah kepastian hukum.
2. Rumusan masalah kedua untuk menganalisis dengan *Middle Theory* menggunakan Teori Bekerjanya Hukum untuk menganalisis pengaturan jaminan hak tanggungan yang obyek tanah sedang dalam proses sertipikat saat ini. Teori Bekerjanya Hukum dari Robert B. Seidman dalam kaitannya dengan keefektifan hukum. Teori ini dikemukakan oleh William Chambliss dan Robert B. Seidman.⁹ Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam

⁸ Gustav Radbruch, *Ibid*, hlm. 142.

⁹ William Chambliss Dan Robert B. Seidman, *Ibid*, hlm. 215.

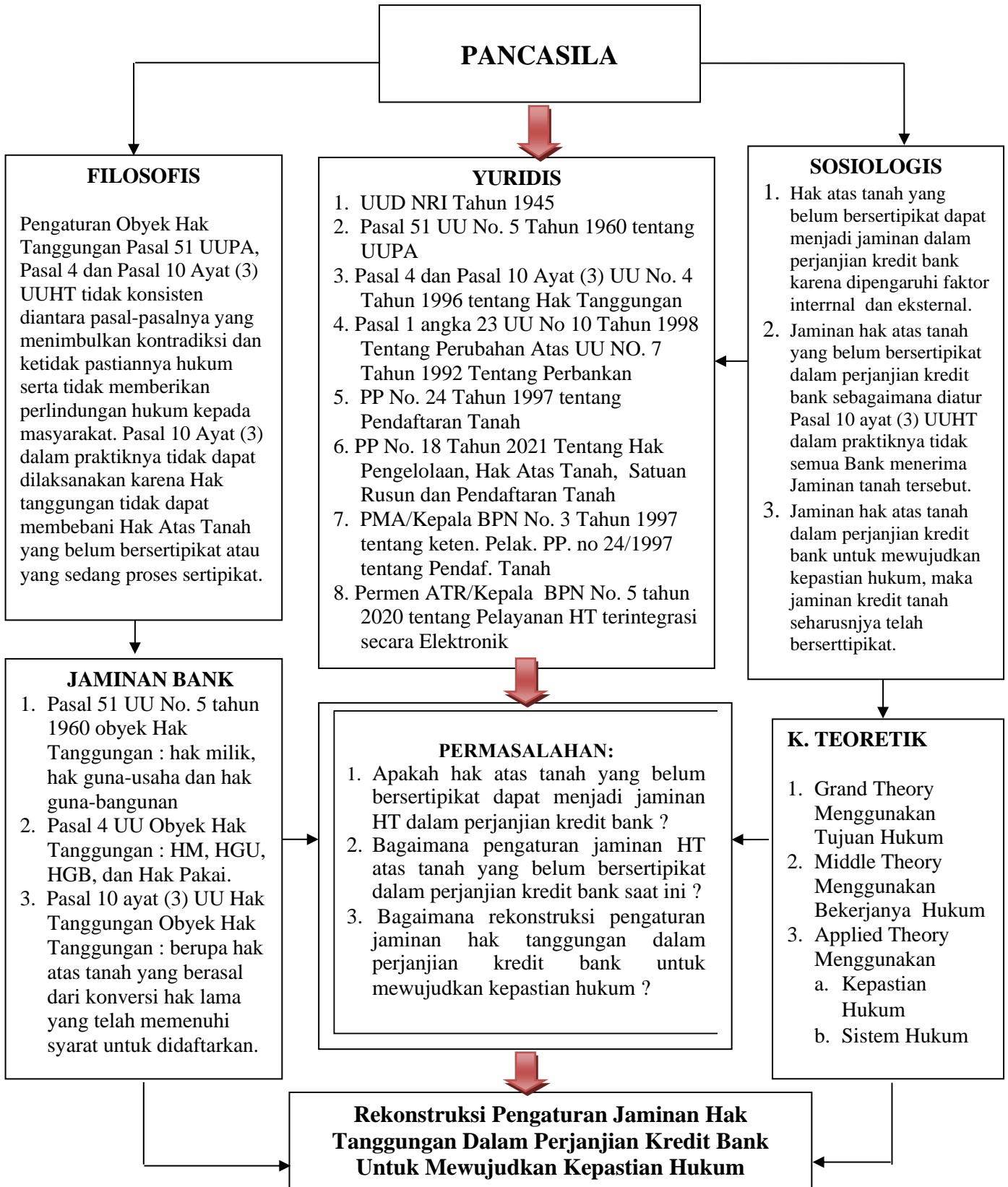
masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan kedua, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.

3. Rumusan masalah ketiga untuk menganalisis dengan *Applied Theory* menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Sistem Hukum. Penggunaan Teori Kepastian Hukum dan Sistem Hukum untuk menganalisis permasalahan rekonstruksi pengaturan jaminan Hak Atas Tanah dalam Perjanjian Kredit Bank untuk mewujudkan kepastian hukum. Teori Sistem Hukum untuk menjawab permasalahan tentang penegakan hukum pada pengaturan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank di Indonesia. Teori sistem hukum Lawrence Meir Friedman dapat digunakan dalam menganalisis problematika hukumnya.

Utrecht merupakan ahli hukum yang pertama kali mengemukakan mengenai kepastian hukum. Utrecht mengemukakan bahwa hukum diberlakukan untuk menjamin kepastian hukum, yang berarti bahwa hukum memuat aturan yang pasti sehingga seseorang mengetahui mana perilaku yang harus dilakukan dan yang tidak boleh dilakukan. Kepastian hukum termasuk dalam upaya untuk mewujudkan keadilan dan kemanfaatan hukum. tindakan hukum yang harus dilakukan, baik dalam hukum materiil maupun hukum formil

telah diketahui pasti oleh masyarakat, sehingga masyarakat dapat memperkirakan tindakan hukum yang akan terjadi nantinya. Persamaan dihadapan hukum yang merupakan unsur dari keadilan dapat diwujudkan dengan kepastian hukum, sebagaimana terlihat pada bagan di bawah ini :

Bagan: 1
Kerangka Pemikiran



1.5 Kerangka Teoritik

1.5.1 *Grand Theory* Menggunakan Teori Tujuan Hukum

Grand Theory menggunakan Teori Tujuan Hukum untuk menganalisis hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank. Teori ini menganggap bahwa tujuan hukum adalah untuk mencapai keadilan. Teori ini mengajarkan bahwa hukum bertujuan semata-mata untuk mencapai keadilan dan hukum yang dibuat harus diterapkan secara adil untuk seluruh masyarakat agar masyarakat merasa terlindungi. Penggunaan Teori Tujuan Hukum untuk menganalisis mengenai hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank yang tidak berkepastian hukum.

Teori Tujuan Hukum dari Gustav Radbruch¹⁰ perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Tujuan hukum adalah untuk memberikan keadilan, kemanfaatan dan Kepastian hukum bagi masyarakat :

a. Keadilan

Keadilan adalah perekat tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradab. Hukum diciptakan agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara negara melakukan sesuatu tindakan yang diperlukan untuk

¹⁰ Gustav Radbruch, *Ibid*, hlm. 157.

menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan kehidupan bersama atau sebaliknya agar tidak melakukan suatu tindakan yang dapat merusak tatanan keadilan. Jika tindakan yang diperintahkan tidak dilakukan atau suatu larangan dilanggar, tatanan sosial akan terganggu karena tercidainya keadilan. Dalam mengembalikan tertib kehidupan bermasyarakat, keadilan harus ditegakkan. Setiap pelanggaran akan mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran itu sendiri.¹¹

Menurut John Rawls, situasi ketidaksamaan harus diberikan aturan yang sedemikian rupa sehingga paling menguntungkan golongan masyarakat yang paling lemah. Hal ini terjadi kalau dua syarat dipenuhi. Pertama, situasi ketidaksamaan menjamin maximum minimorum bagi golongan orang yang paling lemah. Situasi masyarakat harus sedemikian rupa sehingga dihasilkan untung yang paling tinggi yang mungkin dihasilkan bagi golongan orang-orang kecil. Kedua, ketidaksamaan diikat pada jabatan-jabatan yang terbuka bagi semua orang. Maksudnya supaya kepada semua orang diberikan peluang yang sama besar dalam hidup.

Berdasarkan pedoman ini semua perbedaan antara orang berdasarkan ras, kulit, agama dan perbedaan lain yang bersifat primordial, harus ditolak. John Rawls¹² menegaskan bahwa maka program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu, pertama, memberi hak dan kesempatan yang sama atas

¹¹ Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional, Saatnya Hati Nurani Bicara*, yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

¹² John Rawls, *Ibid*, hlm. 147.

kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang.

Kedua, mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik (*reciprocal benefits*) bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun tidak beruntung.¹³

Keadilan berbasis persamaan, didasarkan atas prinsip bahwa hukum mengikat semua orang, sehingga keadilan yang hendak dicapai oleh hukum dipahami dalam konteks kesamaan. Kesamaan yang dimaksudkan disini terdiri dari atas kesamaan numerik dan kesamaan proporsional. Kesamaan numerik berprinsip kesamaan derajat atas setiap orang di hadapan hukum, sedangkan kesamaan proporsional adalah memberi kepada setiap orang apa yang sudah menjadi haknya.

Keadilan *distributif*, hal ini identik dengan keadilan *proporsional*, dimana keadilan *distributif* berpangkal pada pemberian hak sesuai dengan besar kecilnya jasa, sehingga dalam hal ini keadilan didasarkan pada persamaan, melainkan sesuai dengan porsinya masing-masing. Keadilan *korektif*, pada dasarnya merupakan keadilan yang bertumpu pada pembetulan atas suatu kesatanah, misalnya apabila ada kesatanah orang yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka orang yang mengakibatkan munculnya kerugian, harus memberikan ganti rugi

¹³ John Rawls, 2006, *A Theory of Justice*, London: Oxford University press, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 72.

(kompensasi) kepada pihak yang menerima kerugian untuk memulihkan keadaannya sebagai akibat dari kesalahan yang dilakukan.

Hukum sebagai pengembalian nilai keadilan menurut Radbruch menjadi ukuran bagi adil tidak adilnya tata hukum. Nilai keadilan tidak hanya itu, juga menjadi dasar dari hukum sebagai hukum. Keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Keadilan menjadi dasar bagi tiap hukum positif yang bermartabat.¹⁴

Keadilan menjadi landasan moral hukum dan sekaligus tolak ukur sistem hukum positif. Kepada keadilanlah hukum positif berpangkal. Konstitutif, karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum sebagai hukum. Penegakan hukum cenderung pada nilai kepastian hukum atau dari sudut peraturannya, maka sebagai nilai ia telah menggeser nilai keadilan dan kegunaan. Kepastian hukum yang terpenting adalah peraturan itu sendiri sesuai dengan apa yang dirumuskan.

Nilai kegunaan akan menggeser nilai kepastian hukum maupun nilai keadilan karena yang penting bagi nilai kegunaan adalah kenyataan apakah hukum tersebut berguna bagi masyarakat. Dalam hal yang diperhatikan hanya nilai keadilan, maka akan menggeser nilai kepastian hukum dan kegunaan. Dalam penegakan hukum harus ada keseimbangan antara ketiga nilai tersebut.¹⁵

¹⁴ Yovita A. Mangesti & Bernard L. Tanya, 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 74.

¹⁵ LBH Perjuangan, *Penegakan Hukum Yang Menjamin Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan*, Studi Kasus, Kasus Mbah Minah, hlm. 21.

Gustav Radbruch menuturkan bahwa hukum adalah pengemban nilai keadilan, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum, tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum.¹⁶

Asas prioritas yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa untuk menerapkan hukum secara tepat dan adil untuk memenuhi tujuan hukum maka yang diutamakan adalah keadilan, kemudian kemanfaatan setelah itu kepastian hukum.¹⁷ Konsep keadilan sebagaimana yang dikemukakan oleh Teguh Prastyo¹⁸ tentang keadilan bermartabat adalah : “keadilan bermartabat memandang pembangunan sistem hukum yang khas Indonesia. Sistem hukum positif member identitas dirinya, ditengah-tengah pengaruh yang sangat kuat dari sistem sistem hukum dunia yang ada saat ini dan dengan sangat keras seolah-olah melakukan kedalam cara berhukum bangsa Indonesia.

Teori keadilan bermartabat mencatat suatu sikap dalam pembangunan sistem hukum berdasarkan Pancasila. Sistem hukum Indonesia tidak menganut sistem hukum secara mutlak *statute law*, dan juga tidak mutlak menganut sistem *common law*, sekalipun banyak yang

¹⁶ Bernard L Tanya dkk, 2013, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publising, Yogyakarta, hlm. 117.

¹⁷ Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Editor Awaludin Marwan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 20.

¹⁸ Teguh Prasetyo, 2015, *Keadilan Bermartabat*, Nusa Media, Bandung, hlm. 17.

mendukung pendapat bahwa sistem *judge made law* itu menjunjung tinggi harkat dan martabat hakim sebagai lembaga atau institusi pencipta hukum.

Suatu ciri yang menonjol dari teori keadilan bermartabat adalah bahwa dalam melakukan penyelidikan untuk menemukan kaidah dan asas-asas hukum dalam melalui lapisan-lapisan ilmu hukum sebagaimana telah dinyatakan di atas, teori keadilan bermartabat menjaga keseimbangan pandangan yang berbeda pada lapisan-lapisan ilmu hukum itu sebagai suatu konflik. Teori keadilan bermartabat menjauhkan sedini mungkin konflik dalam (*conflict within the law*).¹⁹

b. Kemanfaatan

Utilitarianisme pertama kali dikembangkan oleh Jeremy Bentham. Menurut Jeremy Bentham tujuan hukum ialah guna mencapai kemanfaatan. Artinya hukum akan dan dapat menjamin kebahagiaan orang banyak, teori tersebut juga dikenal dengan teori utilities. Persoalan yang dihadapi oleh Bentham pada zaman itu adalah bagaimana menilai baik Buruknya suatu kebijakan social politik, ekonomi, dan legal secara moral.

Suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada banyak orang secara moral. Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.²⁰

¹⁹ *Ibid*, hlm. 18.

²⁰ Sonny Keraf, 2001, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 93-94.

Bentham untuk menilai baik buruknya hukum harus diukur dari baik buruknya akibat yang dihasilkan oleh penerapan hukum itu. Suatu ketentuan hukum baru bisa di nilai baik, jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan sebesar-besarnya, dan berkurangnya penderitaan. Sebaliknya dinilai buruk jika penerapannya menghasilkan akibat-akibat yang tidak adil, kerugian, dan hanya memperbesar penderitaan. Dalam hal ini tidak salah tidak ada para ahli menyatakan bahwa teori kemanfaatan ini sebagai dasar-dasar ekonomi bagi pemikiran hukum.

Prinsip utama dari teori ini adalah mengenai tujuan dan evaluasi hukum. Tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.²¹

Penganut aliran Utilitarianisme selanjutnya adalah John Stuart Mill. Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Menurut John Stuart Mill, keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita,

²¹ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 2002, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 79-80.

sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.²²

Mill setuju dengan Bentham bahwa suatu tindakan hendaklah ditujukan kepada pencapaian kebahagiaan, suatu tindakan adalah salah apabila menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. John Stuar Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati.

Menurut John Stuar Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.²³

²² H.R Otje Salman, S, 2010, *Filsafat Hukum Perkembangan & Dinamika Masalah*, PT. Refika Aditama, Bandung, hlm. 44.

²³ Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 277.

c. Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.²⁴

Kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.²⁵

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Gustav Radbruch mengemukakan kepastian

²⁴ Moh. Mahfud MD, *Loc. Cit.*, hlm. 53.

²⁵ Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembanan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung, hlm. 8.

sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.²⁶

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.²⁷

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di

²⁶ Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, Jurnal Yudisial Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

²⁷ <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 25 Juli 2023, Pukul 11:07 WIB.

samping mudah dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²⁸

Kepastian hukum adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hukum bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁹

Hak atas tanah yang belum bersertipikat, penggunaannya sebagai jaminan hak tanggungan menimbulkan tantangan dari segi kepastian hukum. Sertipikat tanah adalah bukti hak atas tanah yang diakui oleh negara dan memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak tersebut. Namun, tanah yang belum bersertipikat masih sering ditemui, dan dalam

²⁸ <https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>, Diakses pada tanggal 25 Juli 2023, Pukul 09:50 WIB.

²⁹ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

praktiknya masih banyak digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit.

Melihat dari perspektif keadilan, dapat dipertimbangkan bahwa pemilik tanah yang belum bersertipikat juga memiliki kebutuhan untuk mengakses fasilitas kredit guna meningkatkan kesejahteraan mereka. Oleh karena itu, hukum seharusnya memberikan mekanisme yang memungkinkan tanah tersebut untuk dijadikan jaminan yang sah, selagi tetap memastikan perlindungan terhadap pihak kreditur.

Untuk memenuhi tujuan kepastian hukum, diperlukan regulasi yang jelas dan prosedur yang dapat diandalkan untuk menilai dan mendaftarkan hak atas tanah tersebut. Hal ini mungkin melibatkan pengukuran dan identifikasi tanah yang jelas, serta pencatatan sementara dalam suatu sistem yang diakui oleh hukum, hingga proses sertifikasi dapat dilakukan sepenuhnya. Oleh karena itu, dalam analisis ini, Teori Tujuan Hukum menekankan pentingnya keseimbangan antara keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Hukum harus dirancang untuk mengakomodasi kebutuhan pemilik tanah yang belum bersertipikat sambil tetap melindungi kepentingan kreditur dan memastikan kepastian hukum dalam perjanjian kredit. Hal ini menuntut adanya inovasi hukum yang responsif terhadap dinamika sosial ekonomi dan kondisi kepemilikan tanah dimasyarakat.

1.5.2 *Middle Theory* Menggunakan Teori Bekerjanya Hukum

Penggunaan Teori Bekerjanya Hukum untuk menganalisis pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank saat ini. Teori Bekerjanya Hukum dari Robert Seidman.³⁰ Dalam kaitannya dengan keefektifan hukum dikemukakan teori dari Robert Seidman mengenai bekerjanya hukum yang dirumuskan dalam proposisi sebagai berikut:

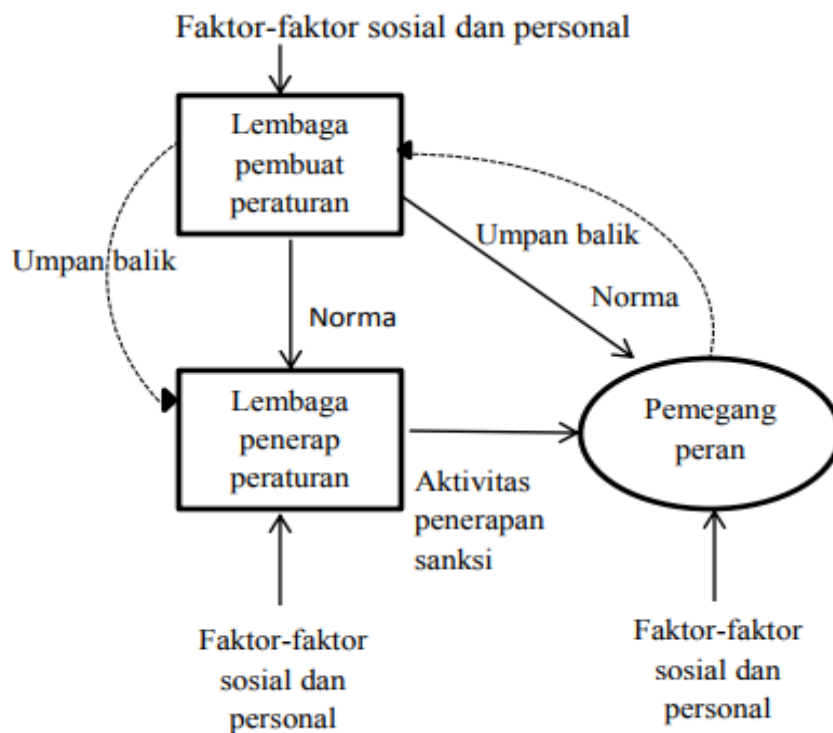
- 1) setiap peraturan perundang-undangan mengatur bagaimana seseorang pemegang peran (*rule occupant*) itu seharusnya bertindak;
- 2) bagaimana pemegang peran itu bertindak sebagai reaksi terhadap peraturan perundang-undangan yang berfungsi mengatur berikut sanksi-sanksinya, aktivitas dari lembaga pelaksana serta keseluruhan lingkungan yang mempengaruhi termasuk mengenai dirinya;
- 3) bagaimana lembaga-lembaga pelaksana itu bertindak sebagai reaksi terhadap peraturan perundang-undangan yang berfungsi mengatur berikut sanksi-sanksinya, dan keseluruhan kekuatan politik, sosial, dan lain-lain yang mempengaruhi serta umpan balik yang datang dari pemegang peran;
- 4) bagaimana peran pembuat undang-undang itu bertindak sesuai fungsi yang mengatur tingkah laku mereka, sanksi sanksinya, politik, ideologi,

³⁰ Robert Seidmen, *Ibid*, hlm. 279.

dan lain-lainnya mengenai diri mereka serta umpan balik yang datang dari pemegang peran.³¹

Diagram Chambliss dan Robert B Seidman memberikan menganalisis tentang pengaruh lingkungan terhadap fungsi bekerjanya hukum di bawah ini.

Gambar : 1



Berdasarkan gambar tersebut dapat diketahui bahwa pelaksana hukum, perilakunya ditentukan pula peranan yang diharapkan daripadanya, namun harapan itu tidak hanya ditentukan oleh peraturan-peraturan saja, melainkan juga ditentukan oleh faktor-faktor lainnya, termasuk faktor yang

³¹ Amirudin dan Zaenal Asikin, 2009, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, hlm. 46-47.

ikut menentukan bagaimana respon yang diberikan oleh pemegang peran adalah sebagai berikut ³²:

- 1) Sanksi-sanksi yang terdapat di dalamnya
- 2) Aktifitas dari lembaga-lembaga atau badan-badan pelaksana hukum
- 3) Seluruh kekuatan sosial, politik dan lainnya yang bekerja atas diri pemegang peran itu.

Teori ini dikemukakan oleh William Chambliss dan Robert B. Seidman.³³ Berdasarkan teori ini, bekerjanya hukum dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Bekerjanya hukum tidak bisa dimonopoli oleh hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.

Bekerjanya hukum dalam masyarakat dapat dilihat dari dua sisi , yaitu sisi dogmatis dan sisi sosiologis. Pada sisi dogmatis, bekerjanya hukum dihubungkan dengan masalah penerapan hukum, penafsiran hukum, pembuatan kontruksi hukum dan sebagainya. Segi sosiologis, bekerjanya hukum dapat dilihat dari peran manusia yang menjadi perantara masuknya dalam sebuah masyarakat. Manusia sebagai aktor yang membawa hukum

³² *Ibid*, hlm. 12.

³³ William J.Cambliss dan Robert B. Seidman, 1971. *Law, Order, and Power, Reading*, Mess Addison, Wesly, hlm. 21.

dalam masyarakat mengakibatkan hukum terpengaruh oleh *subyektivitas* yang dimiliki manusia itu sendiri. Hukum tidak lagi dipandang sebagai sesuatu yang otonom dan obyektif, melainkan sesuatu yang subyektif dan heterogen.

Menurut Teori Chambliss dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor- faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada , yang telah memberikan petunjuk kepadanya. Berdasarkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Menurut William J. Chambliss dan Robert B. Seidman bahwa pembentukan hukum dan implementasinya tidak akan lepas dari pengaruh terdapat diluar hukum, seperti faktor ekonomi, politik, budaya, pendidikan, kepentingan dan semua kekuatan dari individu dan masyarakat yan terdapat di luar proses. William J. Chambliss dan Robert B Seidman menggambarkan teori bekerjanya hukum dalam bagan dibawah ini: Teori Bekerjanya Hukum Dapat terlihat bahwa, dari bagan bekerjanya hukum tersebut William J. Chambliss dan Robert B Seidman³⁴ dirumuskan beberapa pernyataan teoritis sebagai berikut: Setiap peraturan hukum itu menunjukkan aturan-aturan tentang bagaimana seseorang pemegang peran diharapkan untuk bertindak.

³⁴ Robert B Seidman, *Ibid*, hlm. 23.

Tindakan apa yang akan diambil oleh seseorang pemegang peran sebagai respon terhadap peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, dari aktivitas pelaksanaannya, serta dari seluruh kompleks kekuasaan sosial, politik, dan lain sebagainya yang bekerja atas dirinya. Tindakan apa yang akan diambil oleh lembaga pelaksana sebagai respon terhadap peraturan-peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, dan dari seluruh kompleks kekuasaan sosial, politik, dan lain sebagainya serta umpan balik yang datang dari pemegang peran dan birokrasi.

Tindakan apa yang akan diambil oleh pembuat undang-undang sebagai respon terhadap peraturan hukum sangat tergantung dan dikendalikan oleh berfungsinya peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, dan dari seluruh kompleks kekuasaan sosial, politik, dan lain sebagainya serta umpan balik yang datang dari pemegang peran dan birokrasi.

Berdasarkan pemahaman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dilihat dari teori Chambliss dan Seidman,³⁵ maka dapat diketahui konsumen adalah pemegang peran. Konsumen adalah sasaran dari sebuah aturan atau hukum yang di hubungkan dengan harapan adanya perlindungan terhadap konsumen. Hukum yang ada diterapkan untuk konsumen dan konsumen bertindak sebagai pemegang peran, yakni menjadi produsen yang

³⁵ Chamblis dan Seidman, *Op. Cit*, hlm. 24.

mampu mewujudkan perlindungan terhadap konsumen dengan bertindak sebagai produsen yang bertanggung jawab.

William J. Chambliss mengaitkan suatu bidang hukum tertentu dengan susunan masyarakat di mana dia berlaku. Dalam studinya, William J. Chambliss mengikuti perkembangan dari pengaturan mengenai masalah itu dengan memperhatikan kaitannya dengan struktur sosial pada waktu berlakunya masing-masing peraturan tersebut. Penyelidikan tersebut, nampak bahwa peraturan yang berganti merupakan penonjolan dari struktur sosial yang ada maupun langkah-langkah tertentu yang diambil oleh masyarakat pada waktu yang bersangkutan.

William J. Chambliss menyatakan bahwa apabila perubahan di dalam keadaan sosial itu menimbulkan adanya kebutuhan-kebutuhan baru, maka kebutuhan itu akan ditampung oleh suatu peninjauan kembali serta pengarahannya kembali terhadap peraturan-peraturan yang telah ada. Pendekatan dasar mereka terhadap analisis hukum bermula dari pandangan bahwa “jauh dari kerangka nilai netral yang utama, dimana konflik dapat diselesaikan secara damai, kekuatan negara merupakan “hadiah” utama dalam konflik abadi yaitu masyarakat.³⁶

Sistem hukum dengan latar belakang kehidupan masyarakat luas sebagai basisnya, maka akan berhadapan dengan kenyataan bahwa masyarakat bukan merupakan agregasi yang padu. Keadaan seperti itu dapat

³⁶ Diana Leat, *Reviewed Works, Law, Order and Power by W. J. T Chambliss and R. Seidman*, British Journal of Law and Society, No. 1 Vol. 1, Summer, 1974, hlm. 97.

dijumpai dalam masyarakat dengan pola kehidupan modern. Masyarakat yang memiliki pola kehidupan modern menjadi semakin *kompleks*, pembagian kerja semakin luas, *individualitas* menonjol, persaingan di antara sesama anggota masyarakat semakin kuat dan perbedaan tingkat kehidupan secara ekonomi juga semakin tajam. Proses ini kemudian melahirkan suatu pelapisan (*statifikasi*) di dalam masyarakat. Stratifikasi sosial menyebabkan terjadinya penghayatan yang berbeda-beda terhadap hukum yang berlaku.

Chambliss dan Seidman³⁷ menyatakan bahwa dalam situasi seperti itu, hanya dapat dipahami bentuk dan sifat sistem hukum dalam suatu masyarakat yang kompleks apabila dilihat sebagai suatu sistem yang diturunkan dari konflik-konflik yang melekat pada struktur masyarakat seperti itu. Situasi konflik yang ditimbulkan oleh pelapisan seperti itu, maka tatanan masyarakat akan terdiri dari perangkat norma-norma yang berbeda-beda dan saling bertentangan. Semakin tinggi kedudukan suatu kelompok secara ekonomi maupun politik, semakin besar pula kemungkinannya bahwa pandangan serta kepentingannya akan tercermin di dalam hukum.

Pelaksanaan hukum di dalam masyarakat, maka pelaksanaan yang ditujukan kepada orang-orang yang memiliki kekuasaan politik yang kecil, atau bahkan sama sekali tidak ada, biasanya lebih aman dijalankannya daripada pelaksanaannya yang ditujukan kepada orang-orang yang memiliki kekuasaan politik yang besar. Hal ini karena dalam keadaan seperti itu,

³⁷ Chambliss dan Seidman, *Op. Cit*, hlm. 36.

pelaksanaan akan berbalik menimbulkan tekanan kepada badan-badan pelaksana hukum itu sendiri.³⁸

Kekuasaan yang tidak *terdistribusi* secara merata di antara posisi-posisi sosial dapat menimbulkan konflik kepentingan yang seringkali merupakan kontes yang tidak seimbang. Orang-orang yang memiliki minat yang sama lebih mampu untuk mengartikulasikan atau menegaskan kepentingannya. Kelompok kepentingan diatur untuk meningkatkan kekuasaan orang-orang (atau kelompok) yang memiliki kepentingan yang sama.

Kelompok semacam itu dapat mengajukan tuntutan hukum dan melakukan tindakan lain untuk mempengaruhi perkembangan dan administrasi norma-norma hukum. Kelompok tersebut menjadi kelompok penekan (*pressure groups*) ketika mereka mencoba untuk mempengaruhi pembuatan undang-undang serta membentuk opini publik dan tindakan pemerintah pada isu-isu yang mempengaruhi kepentingan mereka. Semakin umum aktivitas ini, semakin banyak ideologi kelompok yang dapat diterapkan.³⁹

Penerapan hukum pada masyarakat-masyarakat yang kompleks, mereka mengatakan bahwa ciri pokok yang membedakan masyarakat primitif dan tradisional dengan masyarakat kompleks adalah birokrasi. Masyarakat modern bekerja melalui organisasi-organisasi yang disusun secara formal dan

³⁸ Chambliss & Seidman, *Law, Order and Power*, Dikutip dari Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat, op. cit.*, hlm. 40-41.

³⁹ F. James Davis, *Toward a Theory of Law in Society*, *Sociological Focus*, No. 2 Vol 11, April, 1978, hlm. 136.

birokrasi dengan maksud untuk mencapai rasionalitas secara maksimal dalam pengambilan keputusan serta efisiensi kerja yang berjalan secara otomatis.

Hukum di dalam masyarakat modern itu tidak luput dari pengaruh birokratisasi itu sendiri.⁴⁰ Konsepsi operasional tentang rekayasa masyarakat yang menggunakan hukum sebagai sarana didasarkan pada dua konsep yang berbeda, yaitu konsep mengenai “ramalan” akibat-akibat (*prediction of consequences*) yang dikemukakan oleh Lundberg dan Lansing, serta konsep dari Hans Kelsen mengenai aspek rangkap dalam peraturan hukum.⁴¹

Konsep pertama, menurut Lundberg dan Lansing, mengemukakan bahwa setiap peraturan hukum yang mengakibatkan perubahan sosial memberikan dorongan pada tingkah laku pemegang peran, sedangkan tingkah laku dari setiap individu mewujudkan suatu fungsi dalam bidang di tempat individu itu bertingkah laku.

Konsep kedua dikemukakan oleh Hans Kelsen yang menyatakan bahwa peraturan hukum yang diundangkan oleh penguasa yang berwenang di dalam suatu negara modern memiliki aspek rangkap. Peraturan hukum yang ditujukan pada seorang anggota masyarakat yang menunjukkan bagaimana dia harus bertingkah laku, sekaligus juga ditujukan pada hakim agar apabila menurut pendapat hakim hendaknya memberikan sanksi terhadap anggota masyarakat itu (apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan hukum). Konsep Lundberg dan Lansing serta konsep Hans Kelsen yang telah

⁴⁰ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat..... op. cit.*, hlm. 73.

⁴¹ Kadek Cahya Susila Wibawa, 2006, *Kebijakan Desentralisasi Fiskal dalam Menunjang Pembangunan Ekonomi Daerah*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 53.

dipaparkan di atas, William J. Chambliss dan Robert B. Seidman⁴² menyusun suatu model mengenai bekerjanya hukum dalam masyarakat.

Setiap konsep hukum mempengaruhi, mendorong atau memaksa agar suatu kegiatan dilakukan oleh lembaga pembuat peraturan dan lembaga kekuasaan negara. Model yang diajukan menggambarkan tuntutan-tuntutan yang diajukan oleh berbagai golongan di dalam masyarakat, kemudian oleh kekuasaan negara diselenggarakan dengan menggunakan hukum sebagai sarana untuk mendorong atau memaksakan dilakukannya tingkah laku yang diinginkan pemegang peran. Kehidupan dalam masyarakat yang sedikit banyak berjalan dengan tertib dan teratur ini didukung oleh adanya suatu tatanan dan ketertiban masyarakat yang tampak dari luar, sedangkan dari dalam didukung oleh lebih dari satu macam tatanan.

Kemajemukan ini oleh Chambliss dan Seidman digambarkan dalam bagan di atas.⁴³ Uraian bagan di atas adalah sebagai berikut:

1. Setiap peraturan hukum memberitahu tentang bagaimana seorang pemegang peran (*role occupant*) diharapkan untuk bertindak.
2. Bagaimana seorang pemegang peran akan bertindak sebagai suatu respon terhadap peraturan hukum merupakan fungsi peraturan-peraturan yang ditujukan kepadanya, sanksi-sanksinya, aktivitas dari lembaga-lembaga pelaksana serta keseluruhan kompleks kekuatan sosial, politik dan lainnya yang mengenai dirinya.

⁴² William J Chamblis and Robert Seidman, 2016, *Law, Power and Order*, Dikutip dari Siti Malikhatun Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatic*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 51 .

⁴³ Kadek Cahya Susila Wibawa, *Kebijakan Desentralisasi Fiskal..... op. cit.*, hlm. 82.

3. Bagaimana lembaga-lembaga pelaksana akan bertindak sebagai respon terhadap peraturan hukum merupakan fungsi peraturan-peraturan hukum yang ditujukan kepada mereka, sanksi-sanksinya, keseluruhan kompleks kekuatan-kekuatan sosial, politik dan lainnya yang mengenai diri mereka serta umpan-umpan balik yang datang dari pemegang peran.
4. Bagaimana para pembuat undang-undang akan bertindak merupakan fungsi peraturan-peraturan yang mengatur tingkah laku mereka, sanksi-sanksinya, keseluruhan kompleks kekuatan-kekuatan sosial, politik, ideologis dan lainnya yang mengenai diri mereka serta umpan balik yang datang dari pemegang peran serta birokrasi.

Hukum merupakan sarana menciptakan ketertiban dan ketentraman bagi kedamaian dalam hidup sesama warga masyarakat. Hukum tumbuh dan berkembang bila warga masyarakat itu sendiri menyadari makna kehidupan hukum dalam kehidupannya. Tujuan dari hukum itu sendiri adalah untuk mencapai suatu kedamaian dalam masyarakat.⁴⁴

Fungsi hukum, baik sebagai sarana rekayasa sosial (*atool of social engineering*) maupun sebagai sarana kontrol sosial (*a tool of social control*) maka setiap peraturan yang diciptakan adalah untuk dijalankan sesuai dengan tujuan dan makna yang dikandungnya. Warga masyarakat (individu) sebagai pihak yang dituju oleh suatu peraturan wajib dengan lapang hati dan penuh pengertian patuh kepada hukum tersebut. Adanya peraturan-peraturan hukum dan lembaga-lembaga serta aparat penegak hukum yang dilengkapi dengan

⁴⁴ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar penelitian Hukum*, UI Prtess, Jakarta, hlm. 13.

sarana dan fasilitas yang diperlukan, tanpa didukung oleh kesadaran warga masyarakat sebagai individu anggota masyarakat, maka kemungkinan hukum itu mengalami banyak hambatan dalam penerapannya, karena perilaku individu bermacam-macam.

Masyarakat yang pluralistik, penyimpangan yang dilakukan seseorang menjadi kebiasaan bagi lainnya. Dalam keadaan demikian diperlukan kontrol sosial, dalam arti mengendalikan tingkah laku pekerti warga masyarakat agar selalu tetap konform dengan keharusan-keharusan norma, hampir selalu dijalankan dengan berdasarkan kekuatan sanksi.⁴⁵ Seringkali kontrol sosial tidak terlaksana secara penuh dan *konsekuen*, bukan karena kondisi-kondisi objektif yang tidak memungkinkan, tetapi karena sikap toleran agen-agen kontrol sosial terhadap pelanggaran-pelanggaran yang terjadi. Sikap toleran yaitu sementara pelanggar norma lepas dari sanksi yang seharusnya dijatuhkan.⁴⁶ Kadar ketaatannya juga dipengaruhi oleh sanksi dari peraturannya atau dari hukum dan para aparat penegak hukumnya.

Penggunaan Teori Bekerjanya Hukum, untuk menganalisis pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank. Teori ini memfokuskan pada bagaimana hukum diterapkan dalam praktek nyata, termasuk faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas dan efisiensi hukum tersebut. Dalam penelitian ini menganalisa apakah sistem hukum saat ini memberikan ruang yang cukup untuk tanah

⁴⁵ Soetandyo Wignjosoebroto, 2006, *Hukum. Paradigma dan Dinamika Masalahnya*. Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat, ELSAM, dan Perklumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi, HuMa, Jakarta, hlm. 19.

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 58.

yang belum bersertipikat dijadikan jaminan hak tanggungan dan apakah prosedur yang ada sudah cukup efektif untuk melindungi hak-hak kreditur serta menghormati hak-hak debitur. Teori Bekerjanya Hukum untuk melihat pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat yang membutuhkan pendekatan yang dinamis dan responsif terhadap kondisi sosial ekonomi, serta memastikan bahwa hukum tidak hanya ada di atas kertas, tetapi juga efektif dan adil dalam penerapannya.

1.5.3 *Applied Theory* Menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Sistem Hukum

a. Teori Kepastian Hukum

Penggunaan Teori Kepastian Hukum untuk menganalisis rekonstruksi pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum. Sudikno Mertokusumo⁴⁷ bahwa kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa aturan-aturan hukum yang telah dibentuk dapat dijalankan sebagaimana mestinya dengan memperhatikan hak asasi manusia.

Kepastian hukum memiliki kaitan yang sinkron dengan keadilan, akan tetapi meskipun berada dalam satu *frekuensi* yang sama, tidak dapat pula diartikan bahwa hukum identik dengan keadilan. Hal ini dikarenakan sifat dari hukum memiliki sifat yang umum sehingga mengikat bagi semua orang tanpa ada *diskriminasi*. Prinsip hukum yang umum dan tidak

⁴⁷ Sudikno Mertokusumo, *Ibid*, hlm. 73.

mendiskriminasi inilah yang diperlukan dalam menjamin kepastian hukum dalam hal investasi atau penanaman modal.⁴⁸

Kepastian hukum memiliki kaitan yang erat dengan aturan hukum positif yang dikeluarkan oleh negara serta peranan negara dalam melaksanakan hukum positif. Kepastian hukum tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa hukum positif yang berlaku di negara dapat ditegakkan tanpa pandang bulu atau tebang pilih. Intisari kepastian hukum sebagaimana telah dikemukakan oleh para ahli sebagai berikut: “Adanya kepastian hukum merupakan sarana yang digunakan oleh para pencari keadilan dalam menghadapi tindakan-tindakan yang arogan dan sewenang-wenang oleh Pemerintah ataupun Penegak Hukum. Hal ini tidak terlepas dari ego sektoral yang menjadi kepentingan masing-masing aparat penegak hukum serta pemerintah.

Kepastian hukum akan mengakomodir hak dan kewajiban yang seharusnya diterima dan dilaksanakan oleh warga negara sehingga memberikan batasan-batasan hal apa saja yang diperkenankan untuk dilaksanakan, hal apa saja yang tidak diperkenankan untuk dilaksanakan, serta memberikan karakteristik perbuatan apa yang dilarang oleh undang-undang. Hal ini tentu akan berimplikasi pada penerapan hukum yang

⁴⁸ Amgasussari Anugrahni Sangalang, 2012, *Kajian Terhadap Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Guna Mewujudkan Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Dan Keadilan Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 37.

sesuai dengan tujuan, asas, prinsip serta norma yang digaungkan dalam aturan hukum tersebut.”

Kepastian hukum menandakan bahwa penerapan hukum positif telah dijalankan secara tepat. Selain itu subjek, objek, dan ancaman hukuman yang akan dijatuhkan sudah sesuai. Beberapa ahli menyatakan bahwa kepastian hukum tidak mutlak ada setiap saat karena harus menyesuaikan dengan situasi dan kondisi suatu permasalahan hukum yang timbul dengan mempertimbangkan asas-asas lain seperti kemanfaatan dan keadilan.

Seorang yang menginginkan untuk menanamkan modalnya atau pun investor butuh adanya kepastian hukum untuk salah satu pegangan sebagai pedoman untuk menjalankan kegiatan. Hal tersebut bertujuan untuk meminimalisir risiko yang dapat ditimbulkan dari kegiatan penanaman modal.

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan

hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Teori Kepastian Hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.

Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁴⁹

Teori Kepastian Hukum merupakan teori yang dikembangkan oleh para ahli yang pada tujuannya adalah untuk menjamin terlaksananya hukum yang bersifat umum, sehingga adanya kepastian hukum ini secara tidak langsung menyatakan bahwa aturan hukum tersebut bertujuan untuk menciptakan suatu kepastian dalam kehidupan bermasyarakat, bukan untuk mencapai keadilan dan kemanfaatan. Hal ini didukung oleh beberapa pandangan yang menyatakan bahwa kepastian hukum tidak dapat berjalan secara bersamaan dengan keadilan dan kemanfaatan.

Teori ini menurut Gustav Radbruch bahwa salah satu jaminan bagi warga untuk timbulnya sebuah keadilan dalam hal yang bersangkutan dengan hukum, membuat tidak adanya perbedaan di dalam mata hukum sehingga membuat penegak hukum taat dengan aturan yang telah di buat.⁵⁰

Hukum tersebut menjadi salah satu ajaran yang digunakan oleh penegak hukum untuk menyelesaikan permasalahan yang sama. Timbulnya kepastian tersebut, maka aparat hukum harus melihat aturan-aturan yang telah dibuat sehingga tidak menyampingkan aturan normatif tersebut.

Kepastian hukum menurut Utrecht dapat memiliki definisi ganda. Pertama, kepastian hukum merupakan adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang diperbolehkan dan

⁴⁹ Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

⁵⁰ Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, disampaikan pada Acara Seminar Nasional, Saatnya Hati Nurani Bicara, 8 Januari 2009.

perbuatan apa yang tidak boleh dilakukan. Kedua, kepastian hukum merupakan bentuk keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah.

Menurut Utrecht,⁵¹ bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.⁵²

⁵¹ Utrecht dalam Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

⁵² Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83.

Berdasarkan beberapa pendapat tersebut diatas menurut peneliti yang paling relevan dengan rekonstruksi jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum adalah menurut Gustav Radbruch yang menekankan pentingnya adanya regulasi yang jelas, aplikasi hukum yang konsisten, dan mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif agar berkeadilan. Penerapannya pada pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat memerlukan penyusunan ulang regulasi yang spesifik, yang mencakup prosedur pendaftaran hak tanggungan untuk tanah yang belum bersertipikat, proses penilaian tanah, serta tindakan yang harus diambil jika terjadi gagal bayar supaya berkepastian hukum.

b. Teori Sistem Hukum

Hukum mengandung arti setiap aturan dan asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, serta lembaga dan prosedur yang melahirkan hukum.⁵³ Penegakan hukum pada pengaturan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank di Indonesia teori sistem hukum Lawrence Meir Friedman dapat digunakan dalam menganalisis problematika hukumnya.

Tiga aspek yang dilihat dari teori ini yaitu: Substansi Hukum (*Legal Substance*), Struktur Hukum Pranata Hukum (*Legal Structure*) dan Budaya Hukum (*Legal Culture*), yang satu sama lain mempunyai kaitan

⁵³ Mochtar Kusumaatmadja, 2020, *Konsep-konsep dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung, hlm.7.

dengan hukum.⁵⁴ Pertama, Substansi hukum atau legal substance merupakan norma atau aturan yang merupakan produk hukum.

Menurut Lawrence Meir Friedman⁵⁵ sistem hukum merupakan aturan, norma dan perilaku yang berupa pada sistem atau bagaimana lembaga-lembaga itu berproses yang mencakup produk yang dihasilkan oleh yang berada dalam sistem tersebut. Lawrence Meir Friedman menjelaskannya sebagai berikut: *The content consists of substantive regulations and institution-specific behavior norms. Substansi sistem hukum terdiri dari kesatuan hukum primer (primary rules) ialah norma tentang perilaku dan peraturan hukum sekunder (secondary rules).*

Struktur hukum yang diciptakan oleh sistem hukum dalam melakukan penegakan hukum. Selain faktor substansi, struktur hukum ini merupakan salah satu kunci apakah penegakan hukum dapat berjalan sesuai dengan tujuan ataupun tidak. Struktur hukum mempunyai makna adalah sistem hukum sebagai suatu kesatuan atau kerangka kerja, komponen yang bertahan yang memberi bentuk dan batasan pada keseluruhan atau badan institusional dari sistem yang membatasi proses tersebut.

Menurut Lawrence Meir Friedman mengatakan⁵⁶ *The structure of a system is its skeleton framework; it is the system's permanent form,*

⁵⁴ Lawrence M. Friedman, 2009, Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial, the Legal Sistem a Sosial Science Perspective, Nusa Media, Bandung, hlm. 17-18.

⁵⁵ Lawrence Meir Friedman, 1975, *The Legal System, A Sosial Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York, hlm. 14-15.

⁵⁶ M.Khozim, 2009, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung, hlm.14.

institutional body, and the strong, stiff bones that keep the process running within links. Struktur hukum mencakup pada institusi atau aparatur penegak hukum.

Ketiga, budaya hukum (*legal culture*) berisi tentang aspek perilaku serta nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat tentunya berkaitan erat dengan hukum apakah hukum itu baik atau tidak baik. Budaya hukum adalah lingkungan pemikiran atau kekuatan sosial yang mendikte bagaimana hukum digunakan, diabaikan, atau disalahgunakan, yang meliputi konsep dan praktik yang lazim serta cara berpikir dan berperilaku baik oleh aparatur maupun masyarakat.

Lawrence Meir Friedman menyatakan tentang budaya hukum sebagai berikut⁵⁷ *The structure of a system is its skeleton framework; it is the system's permanent form, institutional body, and the strong, stiff bones that keep the process running within links.* Terdapat struktur hukum mencakup pada institusi atau aparatur penegak hukum.

Keempat, budaya hukum (*legal culture*) berisi tentang aspek perilaku serta nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat tentunya berkaitan erat dengan hukum apakah hukum itu baik atau tidak baik. Selain itu, budaya hukum adalah lingkungan pemikiran atau kekuatan sosial yang mendikte bagaimana hukum digunakan, diabaikan, atau disalahgunakan, yang meliputi konsep dan praktik yang lazim serta cara berpikir dan berperilaku baik oleh aparatur maupun masyarakat.

⁵⁷ M.Khozim, 2009, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung, hlm.14.

Lawrence Meir Friedman menyatakan tentang budaya hukum sebagai berikut:⁵⁸ *Refers to those aspects of general culture such as norms, opinions, behaviors, and ways of thinking that bend social forces toward or away from the law in certain ways.* Kesadaran hukum di dalam masyarakat menjadi penting dalam hal pelaksanaan hukum, apabila masyarakat mempunyai kesadaran yang tinggi maka budaya hukum yang tercipta akan baik begitu juga dengan sebaliknya.

Upaya harmonisasi hukum yang dilakukan meletakkan pada pola pikir yang melatarbelakangi penyusunan kerangka sistem hukum nasional yang mencakup pada beberapa aspek yaitu⁵⁹ Unsur substansi hukum yang mempunyai makna hukum yang terdiri atas suatu tatanan hukum eksternal ialah peraturan perundang-undangan, hukum yang tidak tertulis yaitu termasuk hukum adat maupun yurisprudensi atau tatanan hukum secara internal yaitu asas hukum yang melandasinya.

Aspek struktur hukum (*legal structure*) dan kelembagaannya, yang terdiri atas badan institusional ataupun kelembagaan publik dengan para pejabatnya. Budaya Hukum atau *legal culture* mencakup mengenai sikap dan peri laku para pejabat dan warga masyarakat yang berkenaan dengan unsur lain dalam proses penyelenggaraan kehidupan dialam masyarakat.

Selain teori dari Lawrence Meire Friedman, Robert Seidman mengatakan terdapat tiga komponen utama pendukung bekerjanya hukum

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 90.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 78.

dalam masyarakat yang dapat dijelaskan sebagai berikut:⁶⁰ Lembaga pembuat peraturan perundang-undangan; Lembaga penerap peraturan perundang-undangan; dan Para pemegang peran.

Ketiga komponen terdapat beberapa argumentasi sebagai berikut: Setiap peraturan hukum menentukan bagaimana seorang pemegang pekerjaan harus berperilaku; Bagaimana para pemegang jabatan ini menanggapi pembatasan-pembatasan hukum yang membuat peraturan-peraturan ini berjalan dengan mengekspos mereka pada hukuman, tindakan oleh badan-badan pelaksana, atau faktor-faktor sosial dan politik yang lebih luas, dll.

Tindakan yang diambil oleh badan pelaksana sebagai tanggapan. Bagaimana lembaga pelaksana ini menanggapi aturan hukum tergantung pada aturan hukum yang diberikan kepada mereka, hukumannya, kompleksnya faktor sosial, serta masukan dari pemegang jabatan. Pembuat undang-undang bertindak dan memasukkan fungsi regulasi ke dalam upaya untuk mengatur perilaku, hukuman, seluruh susunan kekuatan sosial, politik, ideologis dan lainnya yang menentang, dan masukan pemangku kepentingan.⁶¹ Kerangka konseptual sistem hukum

⁶⁰ Dey Revana, 2007, *Mencandra Hukum Progresif dan Peran Penegakan Hukum di Indonesia*, Syiar Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Bandung, hlm. 194.

⁶¹ Robert B. Seidman dan William J. Chambliss, *Law, Order, and Power*, Addison Wesley Publishing Company, Phillipines, 1971 lihat juga satjipto Rahardjo, *Hukum dan Masyarakat*, Bandung, Alumni, 1980, hlm.29.

nasional meliputi isi hukum, struktur hukum, lembaga hukum, dan budaya hukum.⁶²

Teori Sistem Hukum dalam merekonstruksi pengaturan hak tanggungan atas tanah harus dilakukan dengan cara yang komprehensif dan memungkinkan untuk menciptakan suatu sistem yang tidak hanya jelas dan dapat diprediksi kedepannya, tetapi juga responsif dan relevan dengan konteks sosial ekonomi yang lebih luas. Hukum tidak hanya dilihat secara terpisah-pisah tetapi harus dipahami sebagai bagian dari sistem yang lebih besar yang mencakup aspek substansi, struktur, dan budaya hukum, yang berarti bahwa regulasi harus dirancang dan berfungsi dalam praktek dan memenuhi kebutuhan masyarakat secara umum.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1 Titik Pandang (*Stand Point*)

Titik pandang diawali dari penelitian mengenai pengaturan Jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit Bank untuk mewujudkan kepastian hukum. Pengaturan Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum baik bagi pihak kreditor Pemegang Hak Tanggungan maupun debitor serta pemberi Hak Tanggungan. Lembaga jaminan termasuk Hak tanggungan ini adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Kreditor akan mempunyai keyakinan bahwa debitor

⁶² Kusnu Goesniadhi Slamet, *harmonisasi Hukum dalam Perspektif Perundang-Undangan*, Jurnal Hukum No. 27 Vol 11 September 2004, hlm. 87 diakses pada <https://media.neliti.com/media/publikations/84771-ID-harmonisasi-hukum-dalam-perspektif-perun.pdf>.

akan melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

Hasanudin Rahman⁶³ yang mengemukakan bahwa jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada pihak kreditor, karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Kashadi⁶⁴ menyebutkan bahwa Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Pemberian jaminan dengan objek hak atas tanah sudah diatur secara tegas dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa 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, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hukum Agraria di Indonesia yang menganut

⁶³ Rahman Hasanudin, 2006, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, PT Citra aditya Bakti, Bandung, hlm. 35.

⁶⁴ Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, hlm. 1.

prinsip hukum adat yang dalam hal ini menganut asas pemisahan horizontal, yang berarti bahwa perbuatan hukum terhadap tanah tidak secara otomatis mencakup juga perbuatan hukum terhadap benda-benda lain yang ada di atas tanah yang menjadi satu kesatuan dengan tanah.

Pasal 10 UUHT dimungkinkan adanya pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang sedang dalam proses sertipikat, namun demikian pada waktu pembebanan hak Tanggungan harus sekaligus dilakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT menyebutkan bahwa “Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT merupakan pengecualian atas prinsip bahwa objek Hak Tanggungan adalah tanah menurut UUPA terdaftar dan dapat dipindahtangankan karena di dalam ketentuan tersebut dimungkinkan adanya Hak Tanggungan atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang sudah memenuhi syarat untuk pendaftaran, tetapi belum didaftarkan, sehingga belum dapat dikatakan sebagai hak atas tanah menurut UUPA. Hak atas tanah bekas hak barat, sejak tanggal 24 September 1980 sudah tidak ada lagi, maka yang dimaksud dengan “tanah yang berasal dari konversi hak lama” dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT adalah tanah-tanah hak adat.

Penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa kemungkinan untuk pemberian hak tanggungan pada hak atas tanah milik adat dimaksudkan untuk:

- a. Memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit.
- b. Mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Pengecualian dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan diberikan untuk menampung kebutuhan praktek, berupa kemudahan bagi para golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit dan satu-satunya jaminan yang dimilikinya adalah sebidang persil hak adat yang sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk dikonversi sebagai hak atas tanah menurut UUPA. Tanah seperti ini pada umumnya bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, *letter C* dan lain-lain bukti, yang sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan tetapi hanya sekedar merupakan ketetapan pemerintah mengenai siapa yang wajib membayar pajak atas persil yang bersangkutan. Bukti kepemilikan hak atas tanah adat, dan pada umumnya yang berkedudukan sebagai wajib pajak tanah adalah pemilik tanah yang bersangkutan, maka dapat dipastikan wajib pajak adalah pemilik persil tersebut.

Pengaturan mengenai diberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat untuk bisa menggunakan tanahnya sebagai jaminan dalam suatu perjanjian antara lain dalam perjanjian kredit untuk memperoleh dana, disamping untuk melindungi golongan ekonomi

lemah untuk memperoleh dana, juga untuk mendorong dilakukannya pensertipikatan hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT terlihat bahwa dalam hal hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan sedang dalam proses sertipikat, maka dilakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut bersamaan dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan.

1.6.2 Paradigma Penelitian

Paradigma Lexy J. Moleong, penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah paradigma *konstruktivisme (konstruktivism)*.⁶⁵ Paradigma ini menggunakan konstruktivisme dari Egon G.guba dan Lyncoln, maka akan memberi panduan bagi peneliti untuk mengungkap aspek ontologi, epistemologi dan metodologi yang mendasari penelitian ini.⁶⁶ Adapun aspek-aspek dari paradigma *konstruktivisme (constructivism)* yaitu:

- a. Ontologi, yaitu pemahaman tentang bentuk sifat ciri realitas, dalam paradigma *constructivism* realitas adalah majemuk dan beragam serta bersifat relatif.
- b. Dimensi epistemologi yaitu pemahaman mengenai keterkaitan antara individu dan lingkungan atau yang bukan dirinya, ciri *constructivism* adalah transaksional dan subyektifitis. Pemahaman tentang suatu realitas atau

⁶⁵ Moleong, J, Lexy, 2006, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 30.

⁶⁶ G.guba, Egon dan Lyncoln, 2004, *Competing Pradigms n Qualitative Research, Handbooks of Qualitative Research*, Sage Publications, London, hlm. 105.

temuan suatu penelitian merupakan hasil hubungan antara peneliti dan yang diteliti.

- c. Metodologi, atau sistem metoda dan prinsip yang diterapkan oleh individu di dalam observasi atau investigasinya, dari *constructivism* adalah *hermeneutika* yang bersifat *dialektis*. *Interaksi dialektis* digunakan peneliti dengan narasumber untuk merekonstruksi realitas yang diteliti dengan metode kualitatif.

1.6.3 Metode Pendekatan

Metode Penelitian ialah sebuah cara atau usaha untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, menuliskan, menyusun merumuskan, dan menganalisis sampai menyusun laporan.⁶⁷

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif empiris. Penelitian yuridis normatif empiris merupakan penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara langsung pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁶⁸ Penelitian ini menggunakan data primer berupa wawancara dengan pihak yang terkait dan data sekunder berupa peraturan-peraturan hukum yang kemudian di gabungkan dengan data dan perilaku yang hidup ditengah-tengah masyarakat.

⁶⁷ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 1.

⁶⁸ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 134.

Penelitian ini, yuridis normatif empiris mengkaji kesesuaian antara teori dengan praktik yang berjalan di masyarakat atau dengan kata lain penelitian ini mengkaji dan menganalisis bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Penelitian ini untuk menemukan fakta dan data yang diperlukan terkumpul, lalu identifikasi masalah serta penyelesaiannya. Penelitian ini akan diteliti secara kualitatif untuk menjelaskan suatu fenomena dengan mendalam dan dilakukan dengan mengumpulkan data sedalam-dalamnya, yang dianalisis dengan pendekatan yuridis empiris yaitu menjelaskan fenomena alamiah ataupun fenomena buatan manusia mengenai aktivitas, hubungan, perubahan, karakteristik dan lainnya.

Penelitian ini yuridis empiris yaitu penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dengan meneliti bekerjanya hukum di masyarakat dan tentang efektifitas hukum yang sedang berlaku. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan komparatif, dan pendekatan konseptual.⁶⁹ Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk meneliti, mendalami dan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur pengaturan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang obyeknya tanah yang sedang proses sertipikat yang tidak berkepastian hukum.

Penelitian ini menggunakan yuridis empiris karena akan mengkaji dan menganalisis dengan :

⁶⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 93-95.

- a. Pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*), yaitu dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang dalam proses sertipikat untuk mewujudkan kepastian hukum..⁷⁰
- b. Pendekatan konsep (*conseptual approach*), yaitu dengan menelaah dan memahami konsep-konsep pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang dalam proses sertipikat untuk mewujudkan kepastian hukum..⁷¹
- c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) yaitu Pendekatan dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap seperti kasus Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2020/PN.Kbm dalam perkara: PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Gombang, yang berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 208, Wonokriyo, Gombang, Kebumen, Jawa Tengah berkedudukan sebagai Kreditor konkuren yaitu sebagai pemegang Jaminan Umum, meskipun dalam pelaksanaannya jaminan telah diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji rasio *decidendi* atau *reasoning* yang merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam memecahkan isu hukum. Pendekatan kasus tidak sama dengan studi kasus (*case study*).

⁷⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Ibid*, hlm. 96.

⁷¹ Johnny brahim, 2007, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, hlm. 391.

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Pendekatan jenis ini biasanya digunakan mengenai kasus-kasus yang telah mendapat putusan. Kasus-kasus tersebut bermakna empirik, namun dalam suatu penelitian normatif, kasus-kasus tersebut dapat dipelajari untuk memperoleh suatu gambaran terhadap dampak dimensi pernormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan (input) dalam eksplanasi hukum⁷². Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk mempelajari dan menganalisis bagaimana norma-norma atau kaidah hukum diterapkan dalam praktik hukum nyata. Ini melibatkan penelitian mendalam terhadap kasus-kasus hukum tertentu, baik yang telah diputuskan oleh pengadilan atau yang terjadi dalam hukum sehari-hari.

1.6.4 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di beberapa lokasi dengan tujuan untuk mendapatkan data primer. Lokasi penelitian yang akan dipilih peneliti adalah 4 (empat) Bank yaitu: Bank BUMN1, Bank BUMN2, Bank BUMN3, Bank BPR dan RM Notaris yang berkerjasama dengan bank BUMN1, sedangkan di Bank BUMN 4 tidak ada data yang dapat diambil untuk bahan penelitian ini.

⁷² Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 157.

Data/materi pokok yang diperoleh secara langsung dari para informan dengan wawancara dilokasi penelitian yaitu narasumber yang telah ditentukan yaitu :

1. G.A.N, Kepala Unit BUMN 1;
2. R.KH, Kepala Cabang BUMN 2;
3. S dan H.R.S Legal Kantor Wilayah BUMN 3;
4. M. Legal BPR; dan
5. RM PPAT.

1.6.5 Metode Pengumpulan Data

1. Metode pengumpulan data skunder

Metode pengumpulan data terhadap data sekunder dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan studi dokumentasi⁷³ sedangkan alat pengumpulan datanya dengan studi pustaka atau studi kepustakaan yaitu dengan cara menelaah teori-teori, pendapat-pendapat, serta pokok-pokok pikiran yang terdapat dalam bahan-bahan tertulis seperti buku, jurnal, dokumen, dan peraturan perundang-undangan⁷⁴ maupun penelusuran melalui internet yang berhubungan dengan penelitian.

2. Metode pengumpulan data primer

⁷³ Soerjono Soekanto, 2007, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia (UI-Press), Jakarta, hlm. 24.)

⁷⁴ Bagja Waluya, 2007, Sosiologi Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat Untuk Kelas XII Sekolah Menengah Atas/Madrasah Aliyah Program Ilmu Pengetahuan Sosial, PT Setia Purna, Bandung, hlm. 79)

Metode pengumpulan data primer dalam penelitian ini adalah dengan wawancara sedangkan alatnya berupa pedoman pertanyaan.⁷⁵ Wawancara dilakukan secara langsung dari narasumber yang berkompeten maupun dilakukan dengan daftar pertanyaan yaitu dengan informan G.A.N, Kepala Unit BUMN 1, R.KH, Kepala Cabang BUMN 2, S dan H.R.S Legal Kantor Wilayah BUMN 3, M. Legal BPR; dan RM Notaris-PPAT,

Penelitian ini bersumber pada studi pustaka atau studi kepustakaan sehingga jenis data yang akan dikaji adalah data sekunder yang didukung dengan data primer yang diperoleh langsung dari lapangan. Dalam penelitian ini jenis data sekunder yang peneliti gunakan terdiri dari :

a. Bahan hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan per yang dibahas terdiri dari:

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

⁷⁵ Soerjono Soekanto, 2007, Ibid, hlm. 24.)

- Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria No. 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.
- 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
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- Putusan Pengadilan Negeri Banyuwangi nomor : 857/Pid.B/2018/PN Byw, tanggal 29 Mei 2012.
- Putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 9/Pdt.G.S/2020/PNKbm

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yang berasal dari literatur baik itu cetak maupun elektronik berupa :

- Buku-buku hasil karya para sarjana;
 - Jurnal/Hasil-hasil penelitian;
 - Surat kabar, majalah, tabloid;
 - Situs internet
 - Berbagai hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.
- c. Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang fungsinya untuk menunjang dan memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, berupa:
- a) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI);
 - b) Kamus-kamus lainnya yang menyangkut penelitian ini;
 - Kamus Bahasa Inggris - Indonesia.
 - Kamus Indonesia - Inggris.
 - Kamus Belanda - Indonesia.
 - Majalah, surat kabar, media elektronik seperti situs internet.
 - Ensiklopedia.

1.6.6 Metode Analisis Data

Seluruh bahan hukum yang berhasil dikumpulkan, selanjutnya diinventarisasi, diklasifikasi, dan dianalisis dengan menggunakan *content*

analysis (analisis isi).⁷⁶ Penelitian ini menggunakan penelitian yang bersifat analitik *Preskriptif* yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah-masalah tertentu yang dapat menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru dalam menyelesaikan permasalahan pengaturan jaminan hak tanggungan dalam Perjanjian Kredit Bank untuk mewujudkan kepastian hukum. *Preskriptif* artinya obyek ilmu hukum adalah berupa koherensi antara norma dan prinsip hukum, koherensi antara aturan hukum dan norma hukum, serta koherensi antara tingkah laku individu dengan norma hukum.⁷⁷

Data yang dikumpulkan mula-mula disusun, dijelaskan dan kemudian dianalisis.⁷⁸ Analisis dilakukan atas suatu yang telah ada, berdasarkan data yang telah masuk dan diolah sedemikian rupa dengan meneliti kembali, sehingga analisis dapat diuji kebenarannya. Analisis data ini dilakukan peneliti secara cermat dengan berpedoman pada tipe dan tujuan dari penelitian yang dilakukan.⁷⁹ Analisis konten merupakan teknik yang digunakan untuk memeriksa data teksual dengan tujuan mengidentifikasi frekuensi dan pola kemunculan kata-kata atau konsep-konsep tertentu. Analisis konten sering digunakan untuk menganalisis data dari wawancara, kelompok fokus, atau dokumen.

⁷⁶ *Ibid*, hlm. 137.

⁷⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 59-60.

⁷⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Ibid*, hlm. 28.

⁷⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, hlm. 35.

1.6.7 Metode Validasi Data

Dalam mencari keakuratan dan keandalan data dengan menggunakan validasi data. Metode pemeriksaan keabsahan data dengan memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data untuk keperluan pengecekan atau pembandingan terhadap data yang satu dikontrol dengan data yang sama dari sumber lain (*triangulasi*). Menurut Lexi Moleong⁸⁰ bahwa triangulasi data sebagai teknik pemeriksaan dibedakan menjadi empat macam, yaitu: memanfaatkan penggunaan sumber, metode, investigator, dan teori.

Metode triangulasi digunakan untuk membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui alat dan waktu yang berbeda. Dalam hal ini dapat ditempuh dengan jalan: pertama membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara; kedua membandingkan hasil wawancara dengan dokumen; ketiga membandingkan hasil pengamatan dengan dokumen.

Data yang telah berhasil dikumpulkan baik yang diperoleh dari data primer maupun data sekunder. Selanjutnya diproses secara kualitatif dilakukan, dengan menguraikan secara *preskriptif*. Model analisis yang dipakai adalah model interaktif seperti yang dikemukakan oleh Mettew B. Miles and A. Michael Haberman,⁸¹ (*interactive model of analysis*) yakni melalui pola pengumpulan data, kemudian reduksi data, display data dan berakhir dengan simpulan.

⁸⁰ Lexi Moleong, 2009, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Karya Rosda, Jakarta, hlm. 178.

⁸¹ Mettew B. Miles and A. Michael Haberman, 2002, *Qualitative Data Analysis*, Terjemahan Tjepjep Rohendi Rohidi, UI Press, Jakarta, hlm. 20.

1.7 Orsinalitas Penelitian

Pengamatan Peneliti melalui penelusuran bahan pustaka, belum ditemukan suatu uraian yang secara khusus menganalisis pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum. Penelusuran dari beberapa penelitian terdahulu yang dilakukan oleh para peneliti, buku-buku dan data-data di internet, tidak menemukan adanya penelitian yang sejenis dengan penelitian disertasi dari berbagai program doktor ilmu hukum, termasuk latar belakang, kerangka teoretik dan permasalahan yang disoroti serta kesimpulan dan rekomendasi yang diajukan.

Berbagai sumber dan literatur yang membahas tentang pengaturan jaminan hak atas tanah yang sedang berproses Sertipikat dalam perjanjian kredit Bank untuk mewujudkan kepastian hukum, sebagaimana terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 1.
Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul	Penelitian Terdahulu	Penelitian Peneliti
1	Sukawi, 2023, Disertasi, Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang	Rekonstruksi Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan Di Indonesia Berlandaskan Asas Keadilan	Rekonstruksi pengaturan eksekusi hak tanggungan di Indonesia berlandaskan asas keadilan, bermaanfaat dan kepastian. Nilai keadilan yang seimbang antara Kreditor dengan Debitor dalam pelaksanaan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi.	Rekonstruksi pengaturan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank menuju kepastian hukum.
2	Agus Suprihanto, 2021, Disertasi, n, Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ujung Pandang.	Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan	Menciptakan konsep perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas hgb di atas tanah hpl apabila debitor wanprestasi.	Konsep Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank.
3	Moh. Djarkasih, 2020, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan	Model Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terkait Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan	Ketidakpastian hukum dan tidak adanya perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik, yang seharusnya dapat menikmati benda	Ketidakpastian hukum kredit perbankan dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat

	Agung Semarang.	Yang Tidak Didaftarkan	yang yang dibelinya dengan aman.	dalam perjanjian kredit bank.
--	-----------------	------------------------	----------------------------------	-------------------------------

Sumber : Data skunder Disertasi Di Berbagai Perguruan Tinggi, Tahun 2023.⁸²

Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut di atas, menunjukkan adanya perbedaan dan persamaan, tetapi berbeda pada fokus studinya: seperti Sukawi, 2023, Disertasi, Program Studi Hukum Program Doktor Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang. Rekonstruksi pengaturan eksekusi hak tanggungan di Indonesia berlandaskan asas keadilan. Rekonstruksi pengaturan eksekusi hak tanggungan di indonesia berlandaskan asas keadilan, bermanfaat dan kepastian. Nilai keadilan yang seimbang antara Kreditor dengan debitor dalam pelaksanaan eksekusi melalui lembaga parate eksekusi. Perbedaannya dengan Peneliti bahwa rekonstruksi pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum.

Agus Suprihanto, 2021, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Ujung Pandang. Perlindungan Hukum Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan. Menciptakan konsep perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan apabila debitor wanprestasi. Perbedaannya dengan Peneliti bahwa konsep perlindungan hukum bagi kreditor pemegang hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank..

⁸² Sumber : Data skunder Disertasi Di Berbagai Perguruan Tinggi, Tahun 2023.

Moh. Djarkasih, 2020, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Model Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terkait Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan. Ketidakpastian Hukum Dan Tidak Adanya Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik, Yang Seharusnya Dapat Menikmati Benda Yang Yang Dibelinya Dengan Aman. Perbedaannya dengan Peneliti bahwa ketidakpastian hukum jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank Sebagai Lembaga Keuangan Perbankan

2.1.1 Pengertian Bank

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya bangku.⁸³ Pengertian Bangku inilah yang dipergunakan oleh Bangkir untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah Bangku secara resmi dan populer menjadi Bank. Pengertian Bank adalah lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana-dana yang dimilikinya.⁸⁴

Kamus Besar Bahasa Indonesia, Bank adalah usaha dibidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang di masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa di lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Menurut ketentuan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

⁸³ Fransisca Claudya Mewoh, dkk, *Analisis Kredit Macet, Jurnal Administrasi Bisnis*, hlm. 2.

⁸⁴ Hermansyah, 2013, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 7.

Masyarakat yang menyimpan uangnya di bank, pihak perbankan memberikan *insentif* berupa balas jasa yang akan diberikan kepada si penyimpan. Balas jasa dapat berupa dalam bentuk bunga, sedangkan bagi Bank yang berprinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil, sedangkan provisi, denda dan biaya administrasi merupakan keuntungan Bank. Setelah memperoleh dana dalam bentuk simpanan dari masyarakat, maka oleh Bank, dana tersebut diputar kembali atau dijual kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman atau lebih dikenal dengan istilah kredit, dan juga dikenakan jasa pinjaman kepada penerima kredit dalam bentuk bunga dan biaya administrasi yang besarnya dipengaruhi besarnya bunga simpanan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Kasmir⁸⁵ dalam buku *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* menjelaskan bahwa, “bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa-jasa lainnya.”

⁸⁵ Kasmir, 2015, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 25.

Bank merupakan lembaga keuangan yang kegiatannya adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, menyalurkan dana ke masyarakat dalam bentuk kredit, serta lembaga keuangan yang beroperasi sama seperti perusahaan lainnya yang bertujuan untuk mencari keuntungan. Anggota lembaga keuangan yang paling dominan dalam bidang jasa keuangan yang berfungsi sebagai pengumpul dana, pemberi pinjaman dan menjadi perantara dalam lalu lintas pembayaran giral serta memberikan jasa-jasa yang disediakan, bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

G.M. Verryn Stuart, bank adalah suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dengan alat-alat pembayarannya sendiri atau dengan uang yang diperolehnya dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.⁸⁶ Kasmir⁸⁷ mengartikan bank secara sederhana sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya.

A. Abdurrachman,⁸⁸ bahwa bank adalah suatu jenis lembaga keuangan yang melaksanakan berbagai macam jasa, seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang,

⁸⁶ Hermansyah, *Op Cit*, hlm. 8.

⁸⁷ Kasmir, 2008, *Analisis Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 11.

⁸⁸ A. Abdurrachman, 2003, *Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 80.

bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan, dan lain-lain.

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peranan penting dalam perekonomian suatu negara. Bank sebagai institusi yang mengelola uang, bank berfungsi sebagai perantara keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan aset dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk kredit atau pinjaman.

Era informasi digital saat ini, bank terus mengalami transformasi dengan mengadopsi teknologi terbaru untuk menyediakan layanan yang lebih efisien dan nyaman bagi nasabah, seperti internet banking, mobile banking, dan teknologi pembayaran digital. Inovasi ini memungkinkan nasabah untuk melakukan transaksi keuangan dari mana saja dan kapan saja, menambah kepraktisan dalam kehidupan sehari-hari.

2.1.2 Asas, Fungsi Dan Tujuan Bank

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Demokrasi ekonomi adalah demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan UUD NRI Tahun 1945.⁸⁹

⁸⁹ Penjelasan Umum dan Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*.

Demokrasi ekonomi ini termuat dalam Pasal 33 UUD NRI Tahun 1945, yaitu perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan.⁹⁰ Demokrasi sendiri menurut Abraham Lincoln adalah pemerintahan dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat.⁹¹ Demokrasi, kekuasaan pemerintahan di negara itu berada ditangan rakyat. Rakyat adalah pemegang kekuasaan tertinggi atau kedaulatan berada ditangan rakyat.

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, hal ini sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Lembaga perbankan memiliki misi dan fungsi sebagai agen pembangunan (*agent of development*).⁹² Kasmir⁹³ dalam bukunya Dasar-Dasar Perbankan mengemukakan bahwa fungsi bank sebagai lembaga perantara keuangan antara masyarakat yang kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana.

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Perbankan Indonesia juga mempunyai tujuan yang strategis dan tidak semata-

⁹⁰ Neni Sri Imaniyati, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 16.

⁹¹ Setiana Eka Rini, 2015, *Implementasi Nilai Demokrasi Pancasila Dalam Kegiatan Karang Taruna Karya Abadi di Desa Jepang Kecamatan Mejubo Kabupaten Kudus*, Universitas Negeri Semarang, hlm. 24.

⁹² Neni Sri Imaniyati, *Op. Cit*, hlm.13-14.

⁹³ Kasmir, 2015, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 4.

mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal yang non ekonomis seperti masalah menyangkut stabilitas nasional yang mencakup antara lain stabilitas politik dan stabilitas sosial.⁹⁴

Fungsi dari bank menurut Maryanto Supriyono⁹⁵ dalam bukunya yang berjudul *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, salah satu fungsi bank adalah menyalurkan kredit baik kepada perorangan maupun badan usaha, karena pemerintah menginginkan agar perekonomian Indonesia berkembang terutama melalui sektor Usaha Kecil Menengah (UKM).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menjelaskan bahwa, “fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dana dan menyalurkannya kepada masyarakat.” Fungsi bank secara umum adalah sebagai berikut : menyediakan mekanisme dan alat pembayaran yang lebih efisien dalam kegiatan ekonomi; menciptakan uang; menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat; dan menawarkan jasa-jasa keuangan lain.

Asas, fungsi, dan tujuan bank adalah elemen kunci yang mendefinisikan operasional serta eksistensi bank sebagai lembaga keuangan dalam sistem ekonomi. Bank beroperasi berdasarkan asas kepercayaan, di mana nasabah menitipkan uang mereka dengan keyakinan bahwa bank akan mengelola dana tersebut secara aman dan bertanggung jawab. Asas kepercayaan ini diperkuat dengan regulasi ketat dari perbankan untuk

⁹⁴ Hermansyah, *Ibid*, hlm. 20.

⁹⁵ Maryanto Supriyono, *Ibid*, hlm. 52.

menjaga kestabilan dan integritas sistem keuangan. Selain itu, bank juga beroperasi berdasarkan asas keuntungan, di mana mereka harus efisien dalam operasi untuk menghasilkan profit, dan asas likuiditas, yang memastikan bank memiliki kemampuan untuk memenuhi kewajiban finansialnya kapan saja.

2.1.3 Kegiatan-Kegiatan Bank

Kegiatan-kegiatan bank umum yang ada di Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang tertuang dalam Pasal 6 adalah sebagai berikut:

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, Sertipikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
- b. Memberikan kredit;
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang;
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas risiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya:
 - 1) Surat-surat wesel termasuk wesel yang diakseptasi oleh bank yang masa berlakunya tidak lebih lama daripada kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;
 - 2) Surat pengakuan hutang dan kertas dagang lainnya yang masa berlakunya tidak lebih lama dari kebiasaan dalam perdagangan surat-surat dimaksud;
 - 3) Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah;
 - 4) Sertipikat Bank Indonesia (SBI);

- 5) Obligasi;
 - 6) Surat dagang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun; dan
 - 7) Instrument surat berharga lain yang berjangka waktu sampai dengan 1 (satu) tahun.
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah;
 - f. Menempatkan dana pada, meminjam dana dari, atau meminjamkan dana kepada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lainnya.
 - g. Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan antar pihak ketiga;
 - h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
 - i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak;
 - j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat di bursa efek; dan
 - k. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit dan kegiatan wali amanat.

Kegiatan bank menurut Kasmir dalam bukunya yang berjudul Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya sebagai berikut :

1. Kegiatan bank Umum

- a. Menghimpun dana dari masyarakat (*funding*) dalam bentuk, misalnya dari:

1) Simpanan Giro (*Demand Deposit*)

Simpanan Giro yaitu simpanan dari pihak ketiga kepada bank yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, BG, atau surat perintah penarikan lainnya atau dengan cara pemindahbukuan.

2) Tabungan (*Saving Deposit*)

Tabungan yaitu simpanan dari pihak ketiga yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-syarat tertentu yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro dan atau alat lainnya yang dapat dipersamakan dengan itu. Sedangkan Jumlah Tabungan yang dimaksud adalah total keseluruhan Tabungan yang dihimpun oleh bank dalam periode tertentu.

3) Simpanan Deposito (*Time Deposit*)

Simpanan Deposito yaitu simpanan dari pihak ketiga pada bank yang penarikannya hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu menurut perjanjian antara pihak ketiga dan bank yang bersangkutan.

b. Menyalurkan dana masyarakat (*lending*) dalam bentuk :

1) Kredit Investasi

Kredit Investasi yaitu kredit investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/ pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi.

2) Kredit Modal Kerja

Kredit Modal Kerja yaitu kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya.

3) Kredit Perdagangan

Kredit Perdagangan yaitu merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membeli aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada suplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya kredit ekspor dan impor.

c. Memberikan jasa-jasa bank lainnya (*services*)

Jasa Bank merupakan kegiatan perbankan yang dilakukan oleh suatu bank untuk memperlancar kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana. Semakin lengkap jasa bank yang diberikan maka akan semakin baik dengan demikian akan menarik nasabah. Hal tersebut karena nasabah merasa nyaman melakukan kegiatan keuangan dari satu bank saja.

2.1.4 Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank

2.1.4.1 Bank Sebagai Lembaga Keuangan Bank

Berdasarkan SK Menkeu RI Nomor 792 Tahun 1990, bahwa lembaga keuangan adalah semua badan yang kegiatannya bidang

keuangan, melakukan penghimpunan dan penyaluran dana kepada masyarakat terutama guna membiayai investasi perusahaan. Dalam peraturan tersebut lembaga keuangan diutamakan untuk membiayai investasi perusahaan, namun tidak berarti membatasi kegiatan pembiayaan lembaga keuangan. Kegiatan usaha lembaga keuangan bisa diperuntukkan bagi investasi perusahaan, kegiatan konsumsi, dan kegiatan distribusi barang dan jasa.

Menurut Dahlan Siamat,⁹⁶ bahwa lembaga keuangan adalah badan usaha yang kekayaan terutama dalam bentuk aset keuangan atau tagihan (*claims*) dibandingkan dengan aset nonfinansial atau aset riil. Lembaga keuangan memberikan pembiayaan/kredit kepada nasabah dan menanamkan dananya dalam surat-surat berharga. Lembaga keuangan juga menawarkan berbagai jasa keuangan antara lain menawarkan berbagai jenis skema tabungan, proteksi asuransi, program pensiun penyediaan sistem pembayaran dan mekanisme transfer dana.

Kasmir⁹⁷ mendefinisikan lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak dibidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana atau kedua-duanya artinya kegiatan yang dilakukan oleh lembaga keuangan selalu berkaitan dengan bidang keuangan, apakah kegiatannya hanya menghimpun dana atau hanya menyalurkan dana atau kedua-duanya menghimpun dan menyalurkan dana.

⁹⁶ Dahlan Siamat, *Ibid*, hlm. 52.

⁹⁷ Kasmir, *Ibid*, hlm. 7.

Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang kegiatan usahanya berkaitan dengan bidang keuangan. Kegiatan usaha lembaga keuangan dapat berupa menghimpun dana dengan menawarkan berbagai skema, menyalurkan dana dengan berbagai skema atau melakukan kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana sekaligus, dimana kegiatan usaha lembaga keuangan diperuntukkan bagi investasi perusahaan, kegiatan konsumsi, dan kegiatan distribusi barang dan jasa.⁹⁸

Kegiatan pembiayaan lembaga keuangan dalam kenyataannya bisa diperuntukkan bagi investasi perusahaan, kegiatan konsumsi, serta kegiatan distribusi barang dan jasa. Masyarakat mengenal lembaga keuangan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu :

a) Lembaga Keuangan Bank.

Lembaga Keuangan Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.⁹⁹

b) Lembaga Keuangan Bukan Bank

Lembaga keuangan bukan bank ialah semua badan yang melakukan kegiatan dibidang keuangan, yang secara langsung ataupun tidak langsung menghimpun dana terutama dengan jalan mengeluarkan

⁹⁸ Andri Soemitra, 2009, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Kencana Prenadamedia Group, Cet. Ke-1, Jakarta, hlm. 27-28.

⁹⁹ Ikatan Bankir Indonesia, IBI, dan Ikatan Auditor Intern Bank ,AIB, 2014, *Memahami Audit Intern Bank*, PT Gramedia Pustaka Utama, Ed. Ke-1, Jakarta, hlm. 3.

kertas berharga dan menyalurkan ke dalam masyarakat, terutama guna membiayai investasi perusahaan-perusahaan.¹⁰⁰

Lembaga keuangan bukan bank berfungsi sebagai pengumpul dana dan penyalur dana dari dan kemasyarakat, maksudnya adalah untuk menunjang pengembangan pasar uang dan modal serta membantu permodalan perusahaan-perusahaan.¹⁰¹ Lembaga keuangan nondepositori atau disebut juga lembaga keuangan Non-bank (LKNB) adalah lembaga keuangan yang lebih terfokus kepada bidang penyaluran dana dan masing-masing lembaga keuangan mempunyai ciri-ciri usahanya sendiri.¹⁰²

Bank sebagai lembaga keuangan merupakan salah satu pilar utama dalam sistem ekonomi modern. Sebagai institusi yang beroperasi dalam industri perbankan, bank memiliki beberapa peran kunci yang mendukung fungsi dan tujuan ekonomi secara keseluruhan. Bank sebagai lembaga keuangan, memiliki peran penting dalam mengelola arus uang dalam ekonomi. Dalam menjalankan fungsi-fungsinya, bank harus mematuhi regulasi yang ketat untuk memastikan bahwa operasionalnya dalam batas-batas yang aman dan sehat.

Bank sebagai lembaga keuangan modern juga harus responsif terhadap perkembangan teknologi dan inovasi, seperti fintech dan

¹⁰⁰ Thamrin Abdullah, Francis Tantri, 2012, *Bank Dan Lembaga Keuangan*, Rajawali Pers, Ed. 1, Cet. Ke-1, Jakarta, hlm. 15.

¹⁰¹ Dicki Hartanto, 2012, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, Aswaja Pressindo, Cet. Ke-1, Yogyakarta, hlm. 12.

¹⁰² Andri Soemitra, *op.cit.*, hlm. 31.

blockchain, yang dapat mengubah cara bank beroperasi dan berinteraksi dengan nasabah. Adaptasi terhadap perubahan ini penting untuk memastikan kelangsungan bank dalam jangka panjang dan untuk terus memberikan nilai kepada nasabah serta ekonomi yang lebih luas.

2.1.4.2 Fungsi Lembaga Keuangan Non Bank

Lembaga keuangan bukan bank menawarkan bermacam-macam jasa keuangan seperti asuransi, koperasi, dana pensiun, penyimpanan barang berharga, menyediakan mekanisme untuk pembayaran lainnya. Adapun kegiatan yang dilakukan oleh lembaga keuangan bukan bank adalah sebagai berikut :

a. Funding

Funding adalah menghimpun dana atau mencari dana dengan cara membeli dari masyarakat luas agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan.

b. Lending

Lending adalah suatu pinjaman yang diperoleh dalam bentuk simpanan dari masyarakat, kemudian oleh perbankan dana tersebut diputar kembali atau di jualkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pinjaman.¹⁰³

Lembaga keuangan bukan bank berfungsi sebagai pengumpul dana dan penyalur dana dari masyarakat, maksudnya adalah untuk menunjang

¹⁰³ Kasmir, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Ed. Revisi, cet. Ke-6, Jakarta, hlm. 25.

pengembangan pasar uang dan pasar modal serta membantu permodalan perusahaan-perusahaan. Ada beberapa lembaga keuangan bukan bank yang dikenal yaitu sebagai berikut:

1. Asuransi

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian dan telah dicabut digantikan dengan Undang-undang nomor 40 tahun 2014 tentang perasuransian, bahwa asuransi adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu perusahaan asuransi dan pemegang polis, yang menjadi dasar bagi penerimaan premi oleh perusahaan asuransi sebagai imbalan untuk:

- a. Memberikan penggantian kepada tertanggung atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti; atau
- b. Memberikan pembayaran yang didasarkan pada meninggalnya tertanggung atau pembayaran yang didasarkan pada hidupnya tertanggung dengan manfaat yang besarnya telah ditetapkan dan/atau didasarkan pada hasil pengelolaan dana.

2. Modal Ventura

Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan otoritas jasa keuangan Nomor 35/pojk.05/2015 tentang Penyelenggaraan usaha perusahaan modal ventura, Perusahaan Modal Ventura yang selanjutnya disingkat

PMV adalah badan usaha yang melakukan kegiatan Usaha Modal Ventura, pengelolaan dana ventura, kegiatan jasa berbasis fee, dan kegiatan usaha lain dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan.

3. Pegadaian

Gadai adalah kegiatan menjaminkan barang-barang berharga kepada pihak tertentu, guna memperoleh sejumlah uang dan barang yang dijaminkan akan ditebus kembali sesuai perjanjian antara nasabah dengan lembaga gadai.¹⁰⁴

4. Leasing

Sewa guna (*Leasing*) adalah kegiatan pembiayaan perusahaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal, baik secara sewa guna usaha hak opsi (*Finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (*Operating Lease*) untuk digunakan oleh Leases selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran berkala.¹⁰⁵

5. BMT (Baitul Mal Wat Tamwil)

Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan bayt al-mal wa al-tamwil dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil menengah dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu BMT juga

¹⁰⁴ Kasmir, *Op.Cit.*, hlm. 233.

¹⁰⁵ Herman Darmawi, 2006, *Pasar Finansial Dan Lembaga-Lembaga Finansial*, PT Bumi Aksara, Cet, Pertama, Jakarta, hlm. 200.

bisa menerima titipan zakat, infak, dan sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya.¹⁰⁶

6. Koperasi

Koperasi merupakan suatu kumpulan dari orang-orang yang mempunyai tujuan atau kepentingan bersama, dan kelompok inilah yang akan menjadi anggota koperasi yang didirikan.

7. Pasar Modal (Capital Market)

Pasar modal merupakan pasar tempat pertemuan dan melakukan transaksi antara para pencari dana (emitem) dengan para penanam modal (investor). Dalam pasar modal yang diperjualbelikan adalah efek-efek seperti saham dan obligasi di mana jika diukur dari waktunya modal yang diperjualbelikan merupakan modal jangka panjang.

8. Pasar Uang

Pasar uang adalah suatu kelompok pasar dimana instrument kredit jangka pendek, yang umumnya berkualitas tinggi diperjualbelikan. Pasar uang ini merupakan pertemuan antara demand dan supply dana jangka pendek. Dalam pasar uang, valuta asing diperlukan untuk membayar kegiatan ekspor impor, hutang luar negeri.

9. Kartu Plastik

Kartu plastik merupakan kartu yang dikeluarkan oleh bank atau lembaga non bank. Kartu plastik diberikan kepada nasabah untuk dapat

¹⁰⁶ Andri Soemitra, *Ibid*, hlm. 452.

dipergunakan sebagai alat pembayaran di berbagai tempat. Kartu ini juga dapat diuangkan di berbagai tempat seperti di ATM.

10. Anjak Piutang

Anjak piutang adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk pembelian atau pengalihan serta pengurusan piutang atau tagihan jangka pendek suatu perusahaan dari transaksi perdagangan dalam atau luar negeri.¹⁰⁷

Lembaga keuangan non-bank memainkan peran vital dalam sistem keuangan dengan menyediakan layanan yang melengkapi layanan yang ditawarkan oleh bank umum maupun bank BPR. Lembaga keuangan non-bank memiliki fleksibilitas yang lebih besar dalam beberapa aspek dibandingkan bank, memungkinkan mereka untuk menawarkan produk yang lebih spesialisasi dan sering kali dengan persyaratan yang lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Peraturan lembaga keuangan non-bank diatur tidak seketat bank, kadang-kadang dapat beroperasi dengan lebih banyak kebebasan, yang bisa menjadi keuntungan atau risiko tergantung pada situasi pasar dan kekuatan pengaturan. Lembaga keuangan non-bank memainkan peran penting dalam mengisi celah yang tidak dapat diisi oleh bank, memberikan layanan produk yang lebih kepada masyarakat, dan mendorong pertumbuhan ekonomi dengan cara yang berbeda.

¹⁰⁷ Kasmir, Lo.Cit., Ed. Revisi, Cet. 6, hlm. 254-300.

2.2 Pemberian Kredit Bank

2.2.1 Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu “*Credere*” yang berarti percaya (*truth* atau *faith*), dan perkataan kredit berarti kepercayaan karena dasar dari adanya suatu kredit adalah kepercayaan bahwa seseorang atau penerima kredit akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan sebelumnya.

Menurut Pasal 1754 KUH Perdata berbunyi :

“Pinjam meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”¹⁰⁸

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 11, mengatakan bahwa “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pengertian kredit berasal dari bahasa romawi yaitu *Credere* yang berarti percaya atau *Credo* atau *Creditum* yang berarti saya percaya, maka seseorang yang telah menyatakan kepercayaan dari Kreditor. Kredit juga

¹⁰⁸ Thomas Suyatno dkk, 2005, *Dasar-dasar perkreditan edisi empat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 12

berarti meminjamkan uang atau pemindahan pembayaran apabila orang menyatakan membeli secara kredit, maka hal ini berarti si pembeli tidak harus membayarnya pada saat itu juga.¹⁰⁹

Kredit secara ekonomi berarti “penundaan pembayaran” artinya uang atau barang yang diterima sekarang akan dikembalikan pada masa yang akan datang. Pemberian kredit selalu terkandung resiko, yaitu resiko bagi pemberi kredit bahwa uang atau barang yang telah diberikan kepada penerima kredit tidak kembali sepenuhnya. Ruang lingkup untuk kontra prestasi yang akan diterima Kreditor berupa sejumlah nilai ekonomi tertentu yang dapat berupa uang, barang, dan sebagainya.

Kondisi demikian tidak berlebihan apabila dari konteks ekonomi kredit mempunyai pengertian suatu penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang tersebut pada dasarnya akan berbentuk nilai uang. Kredit berfungsi koperatif antara pemberian kredit dan si penerima kredit atau antara Kreditor dan Debitor. Dalam kegiatan kredit tersebut mengandung unsur-unsur sebagai berikut:¹¹⁰

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, ataupun jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

¹⁰⁹ *Op.cit.*, Sutarno, hlm. 92.

¹¹⁰ Thomas Suyatno, 2000, *Dasar-dasar perkreditan*, cetakan ketiga, Gramedia, Jakarta, hlm. 12-13.

2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. Risiko yang akan dihadapi, sebagai akibat jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima dikemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya. Adanya unsur resiko inilah maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, akan tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati oleh pihak Kreditor dan Debitor, maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Dalam praktik perbankan bentuk dan format dari perjanjian kredit diserahkan sepenuhnya kepada bank yang bersangkutan, namun demikian ada hal-hal yang tetap harus tetap dipedomani yaitu bahwa perjanjian tersebut rumusannya tidak boleh kabur atau tidak jelas, selain itu juga perjanjian tersebut sekurang-kurangnya harus memperhatikan : keabsahan dan persyaratan secara hukum, sekaligus juga harus memuat secara jelas mengenai jumlah besarnya kredit, jangka waktu, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan lainnya yang lazim dalam perjanjian kredit.

Dalam mencegah adanya kebatalan dari perjanjian yang dibuat, sehingga dengan demikian pada saat dilakukannya perjanjian tersebut, jangan sampai melanggar suatu ketentuan peraturan perundang-undangan. Pejabat bank harus dapat memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan perjanjian kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Perjanjian kredit ini mendapat perhatian khusus, baik oleh bank maupun oleh nasabah, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Ch. Gatot Wardoyo,¹¹¹ pemberian kredit mempunyai fungsi yaitu:

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara Kreditor dan Debitor.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Kredit dilihat dari sisi unsur keuntungan bagi Kreditor, yaitu untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan pandangan dari sisi Debitor, yaitu bahwa kredit memberikan

¹¹¹ Ch. Gatot wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, November-Desember 1992, hlm. 64-69.

bantuan untuk menutupi kebutuhannya dan menjadi beban bagi dirinya untuk membayar, di masa depan hal itu merupakan kewajiban baginya yang berupa hutang.

Kredit khususnya kredit perbankan terdiri dari beberapa jenis:¹¹²

1. Kredit menurut kelembagaan

- a. Kredit Perbankan, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Milik Negara atau Bank Swasta kepada masyarakat untuk kegiatan usaha dan atau konsumsi.
- b. Kredit Likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya.
- c. Kredit Langsung, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah atau semi pemerintah (kredit program), misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina atau pihak ketiga.
- d. Kredit pinjaman antar bank, yaitu kredit yang diberikan oleh bank yang kelebihan dana kepada bank yang kekurangan dana.

2. Kredit Menurut Jangka Waktu

- a. Kredit jangka pendek (*short term loan*) yaitu kredit yang berjangka maksimum 1 (satu) tahun.

¹¹² Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 374.

- b. kredit jangka menengah (medium term loan) yaitu kredit berjangka waktu antara 1 (satu) tahun sampai 3 (tiga) tahun.
- c. Kredit jangka panjang yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun.

3. Jenis Kredit Menurut Penggunaannya.

Berdasarkan segi tujuan penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari :

- a. Kredit Konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta yang diberikan kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk kebutuhan sehari-hari.
- b. Kredit Produktif baik kredit investasi, ataupun kredit eksploitasi. Kredit Investasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal tetap, dapat berjangka waktu menengah atau berjangka waktu panjang. Kredit eksploitasi yaitu kredit yang ditujukan untuk penggunaan sebagai pembiayaan modal kerja, jangka waktunya berlaku pendek.
- c. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).

4. Jenis Kredit Menurut Keterikatannya Dengan Dokumen.

Jenis kredit ini diantaranya terdiri dari :

- a. Kredit Ekspor yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor, jadi bisa dalam bentuk kredit langsung maupun kredit tidak langsung seperti kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor.

b. Kredit Impor

Unsur dan ruang lingkup dari kredit impor pada dasarnya hampir sama dengan kredit ekspor karena jenis kredit tersebut merupakan kredit berdokumen.

5. Jenis Kredit Menurut Aktivitas Perputaran Usaha

Segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki dan sebagainya, maka jenis kredit terdiri dari :

- a. Kredit kecil, yaitu jenis kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.
- b. Kredit menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
- c. Kredit besar, biasanya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh Debitor dan dilakukan oleh bank dengan cara pembiayaan bersama yang dapat dilakukan antar Bank Milik Negara, antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Pemerintah Daerah, antara Bank Milik Negara dengan Bank Milik Swasta atau Bank Asing.

6. Jenis Kredit Menurut Jaminannya

Segi jaminannya jenis kredit dapat dibedakan, antara lain :

- a. Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (unsecured loan) yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberian ini sangat selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji

bonafitas, kejujuran dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalankannya.

- b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*), kredit model ini diberikan kepada Debitor selain didasarkan pada keyakinan dan kemampuan Debitor, juga ditunjang dengan adanya jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan ditambah misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.

2.2.2 Perjanjian Kredit Perbankan

Perjanjian merupakan suatu peristiwa antara dua orang atau dua pihak saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau suatu persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Perjanjian kredit merupakan perikatan antara dua pihak atau lebih yang menggunakan uang sebagai obyek dari perjanjian, jadi dalam perjanjian kredit ini titik beratnya adalah pemenuhan prestasi antara pihak yang menggunakan uang sebagai obyek atau sesuatu yang dipersamakan dengan uang.¹¹³

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitor dengan Kreditor (dalam hal ini bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

¹¹³ Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 123.

Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan yang khususnya mengatur perihal Perjanjian Kredit. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Kesepakatan dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat riil. Perjanjian kredit merupakan perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessor-nya. Perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah Kreditor. Kredit yang diberikan oleh bank sebagai Kreditor kepada nasabahnya sebagai Debitor selalu dilakukan dengan membuat suatu perjanjian. Bentuk perjanjian ini tidak ada bentuk yang pasti karena tidak ada peraturan yang mengatur, tetapi perjanjian kredit selalu dibuat dalam bentuk tertulis dan mengacu pada pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya perjanjian.¹¹⁴

Pemberian kredit oleh bank merupakan salah satu fungsi utama dalam operasional perbankan dan memiliki peran penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi. Proses pemberian kredit ini melibatkan beberapa langkah dan pertimbangan yang cermat untuk memastikan bahwa dana yang

¹¹⁴ Hermansyah, 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 71.

dipinjamkan dapat dikembalikan tepat waktu dan dengan imbalan hasil yang wajar untuk bank. Manajemen risiko yang efektif dan penilaian kredit yang akurat sangat penting dalam proses pemberian kredit bank, sehingga tidak hanya melindungi dari kerugian finansial, tetapi juga mendukung pertumbuhan ekonomi yang bertanggung jawab dan berkelanjutan.

2.2.3 Jenis Perjanjian Kredit Perbankan

Perjanjian kredit dapat digolongkan menjadi 2 macam :

- a. Perjanjian Kredit dibawah tangan, yaitu perjanjian kredit yang dibuat oleh dan antara para pihak yang terlihat dalam perjanjian kredit tersebut tanpa melibatkan pihak pejabat yang berwenang/Notaris. Perjanjian Kredit dibawah tangan ini terdiri dari:
 - 1) Perjanjian Kredit dibawah tangan biasa;
 - 2) Perjanjian Kredit dibawah tangan yang dicatatkan di Kantor Notaris (*Waarmeking*);
 - 3) Perjanjian Kredit dibawah tangan yang ditandatangani di hadapan Notaris namun bukan merupakan akta notarial (*legalisasi*).
- b. Perjanjian Kredit Notariil yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak di hadapan Notaris. Perjanjian Notariil merupakan akta yang bersifat otentik (dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang/Notaris).

2.2.4 Struktur Perjanjian Kredit Perbankan

Suatu perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari bagian-bagian sebagai berikut:

a. Kepala/Judul

b. Komparasi

Komparasi adalah bagian dari perjanjian kredit yang memuat keterangan identitas para pihak.

c. Premis

Premis merupakan bagian dari akta yang berisi uraian yang memuat alasan-alasan atau dasar pertimbangan para pihak dalam membuat perjanjian kredit. Dalam premis dimuat hal-hal atau pokok-pokok pikiran yang merupakan urutan fakta-fakta secara singkat dan yang menggerakkan para pihak untuk mengadakan perjanjian kredit.

d. Batang Tubuh

Batang tubuh berisikan hal-hal yang disetujui oleh para pihak, berupa klausula-klausula, baik klausula hukum maupun klausula komersial yang berkaitan dengan pemberian fasilitas kredit.

e. Kolom Tanda Tangan (*Signature Page*)

Kolom tanda tangan berisikan tanda tangan para pihak pembuat perjanjian.¹¹⁵

Struktur perjanjian kredit perbankan adalah kerangka formal yang mengatur hubungan antara bank sebagai pemberi pinjaman dan nasabah sebagai

¹¹⁵ Legalbanking.Wordpress.Comperjanjian-Kredit-Dan-Pengakuan-Hutang/,diakses pada 14 April 2023, Jam 16:20.

penerima pinjaman. Perjanjian ini mencakup semua aspek kredit, dari persyaratan awal hingga pembayaran akhir, dan dirancang untuk melindungi kepentingan kedua belah pihak. Selain komponen sebagaimana disebutkan diatas ada komponen utama dari struktur perjanjian kredit perbankan yaitu :

1. Pendahuluan, bagian ini biasanya berisi informasi umum tentang perjanjian, termasuk identitas dari pemberi dan penerima pinjaman, tanggal perjanjian dan tujuan umum dari kredit.
2. Jumlah Pinjaman, merinci jumlah uang yang dipinjamkan, yang harus jelas dan tidak ambigu. Ini juga dapat mencakup bagaimana dan kapan dana akan disalurkan kepada peminjam.
3. Durasi Pinjaman, mencakup jangka waktu pinjaman, tanggal mulai, dan tanggal jatuh tempo. Bagian ini juga menjelaskan bagaimana dan kapan pinjaman harus dibayar kembali, termasuk jadwal angsuran.
4. Suku Bunga dan Biaya, menjelaskan suku bunga yang akan dikenakan pada pinjaman dan bagaimana itu dihitung, apakah itu suku bunga tetap atau mengambang, beserta biaya lainnya yang mungkin berlaku, termasuk biaya keterlambatan pembayaran.
5. Jaminan, menjelaskan tentang aset atau jaminan yang diserahkan oleh peminjam untuk mengamankan pinjaman. Ini termasuk deskripsi lengkap dari jaminan dan kondisi di mana bank dapat mengeksekusi jaminan jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya.
6. Representasi dan Jaminan , debitor memberikan pernyataan dan jaminan kepada bank bahwa informasi yang diberikan adalah benar dan akurat, dan

bahwa peminjam memenuhi semua persyaratan hukum untuk masuk ke dalam perjanjian kredit.

7. Syarat dan Ketentuan, berisi detail syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi sebelum pencairan dana dan selama periode pinjaman berlangsung, termasuk syarat keuangan dan operasional yang harus dijaga oleh peminjam.
8. Kovenan, merupakan janji debitor untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu. Kovenan ini bisa bersifat afirmatif (misalnya, debitor harus mempertahankan asuransi pada jaminan) atau negatif (misalnya, peminjam tidak boleh mengambil hutang tambahan).
9. Acara Default, mendefinisikan situasi, yang jika terjadi, akan memungkinkan bank untuk mengambil tindakan tertentu, termasuk mempercepat kewajiban pembayaran atau mengeksekusi jaminan
10. Penutupan dan Penyelesaian, menjelaskan prosedur untuk menutup pinjaman, termasuk pembayaran terakhir dan pelepasan jaminan. Juga dapat mencakup kondisi penyelesaian dini dan perhitungan pembayaran yang diharapkan.
11. Hukum yang Berlaku, menentukan yurisdiksi hukum yang akan mengatur perjanjian dan penyelesaian sengketa.
12. Tanda Tangan Bagian akhir dari perjanjian ini biasanya mencakup ruang untuk tanda tangan dari kedua belah pihak, menunjukkan persetujuan mereka atas syarat dan ketentuan yang dijabarkan.

Struktur perjanjian kredit ini dirancang untuk memberikan kejelasan dan kepastian hukum, mengurangi risiko, dan memastikan bahwa kedua belah pihak memahami hak dan kewajiban mereka. Debitur wajib memahami isi perjanjian sebelum menandatangani.

2.2.5 Fungsi Perjanjian Kredit Perbankan

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta dibawah tangan (dibuat para pihak sendiri) atau dalam bentuk akta otentik, mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

- a. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi Kreditor dan Debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai Kreditor dan Debitur. Hak Debitur adalah menerima pinjaman dan menggunakan sesuai tujuannya dan kewajiban Debitur mengembalikan hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu ditentukan. Hak Kreditor untuk mendapatkan pembayaran bunga dan kewajiban Kreditor adalah memijamkan sejumlah uang kepada Debitur, dan Kreditor berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.
- b. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pemngembalian kredit. Dalam mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
- c. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian

kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik Debitor atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.

- d. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang Debitor artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada Bank atau Kreditor untuk mengeksekusi barang jaminan apabila Debitor tidak mampu melunasi hutangnya (*wanprestasi*).

2.3 Jaminan Pemberian Kredit Perbankan

2.3.1 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan Debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada Kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima Debitor terhadap Kreditornya.¹¹⁶

Ketentuan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Menurut Djuhaendah

¹¹⁶ Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 66.

Hasan,¹¹⁷ bahwa jaminan adalah sarana perlindungan bagi keamanan debitor, yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitor atau usaha pelaksanaan suatu prestasi oleh debitor atau oleh penjamin debitor.

Hasanudin Rahman,¹¹⁸ bahwa jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh Debitor atau pihak ketiga kepada pihak Kreditor, karena pihak Kreditor mempunyai suatu kepentingan, bahwa Debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

J. Satrio,¹¹⁹ bahwa hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang Kreditor terhadap seorang Debitor. Hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang. Salim HS memberikan perumusan hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.

Ketentuan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, agunan adalah: "Jaminan tambahan diserahkan nasabah Debitor kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah" Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan Agunan adalah untuk mendapatkan

¹¹⁷ Djuhaendah Hasan, 2006, *Lembaga jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, hlm. 233.

¹¹⁸ Hasanuddin Rahman, 2006, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 233.

¹¹⁹ J. Satrio, *Ibid*, hlm. 53.

fasilitas kredit dari bank dan untuk menghindarkan adanya resiko Debitor tidak mampu melunasi hutangnya. Jaminan ini diserahkan oleh Debitor kepada bank. Adapun unsur-unsur agunan yaitu:

- a. Jaminan tambahan
- b. Diserahkan oleh Debitor kepada bank
- c. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan

Menurut M. Bahsan bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang diterima Debitor untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.¹²⁰ Jaminan berfungsi sebagai bentuk proteksi bagi pemberi pinjaman, yaitu bank atau lembaga keuangan, untuk meminimalisir risiko kerugian jika peminjam gagal memenuhi kewajiban pembayaran pinjamannya. Jaminan adalah salah satu faktor yang paling penting dalam keputusan pemberian kredit, karena secara langsung mempengaruhi syarat dan kondisi pinjaman, termasuk suku bunga dan jumlah pinjaman yang bisa disetujui. Memilih aset yang tepat untuk dijadikan jaminan, dan memahami implikasi hukum dari jaminan tersebut, adalah kunci untuk memastikan bahwa proses pemberian kredit berjalan dengan lancar dan menguntungkan bagi kedua belah pihak.

¹²⁰ Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Cetakan Kelima, Jakarta, hlm. 22.

2.3.2 Fungsi Jaminan

Thomas Suyatno,¹²¹ bahwa fungsi jaminan utang adalah untuk :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank (Kreditor) untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah (Debitor) melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
2. Menjamin agar nasabah atau Debitor berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan sendiri atau perusahaannya, dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian diperkecil terjadinya.
3. Memberi dorongan kepada Debitor untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Ketentuan Undang-undang, Kreditor mempunyai hak penuntutan pemenuhan hutang terhadap seluruh harta kekayaan Debitor, baik yang berwujud benda bergerak maupun benda tak bergerak, baik benda-benda yang telah ada maupun yang masih akan ada (Pasal 1131 KUHPerdara). Jika hasil penjualan benda-benda tersebut ternyata tidak mencukupi bagi pembayaran

¹²¹ Thomas Suyatno, 2005, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 88.

piutang para Kreditor, maka hasil tersebut dibagi-bagi antara para Kreditor, seimbang dengan besarnya piutang masing-masing (Pasal 1132 KUH Perdata).

Kreditor preferen, untuk pemenuhan piutangnya didahulukan (*voorang*) dari pada piutang-piutang yang lain, karena mereka mempunyai hak preferensi. Dalam ketentuan undang-undang, Kreditor pemegang hipotek, gadai dan privilege mempunyai kedudukan yang lebih tinggi atau diutamakan dari piutang-piutang lainnya (Pasal 1133 KUHPerdata).

Hak untuk didahulukan dalam pemenuhan piutang, karena dua cara. Pertama karena memang sengaja diperjanjikan lebih dulu bahwa piutang-piutang Kreditor itu akan didahulukan pemenuhannya daripada piutang-piutang yang lain. Pada piutang-piutang dengan jaminan *hipotek* dan gadai. Kedua, kemungkinan untuk pemenuhan yang didahulukan itu timbul karena memang telah ditentukan oleh undang-undang.

Tingkatan-tingkatan lembaga jaminan di Indonesia, dalam arti harus diutamakan lebih dulu / lebih didahulukan daripada yang lain dalam pemenuhan hutang, dapat dirinci sebagai berikut: Pertama kali yang paling diutamakan adalah *hipotek* (Hak Tanggungan) dan gadai (antara *hipotek*/Hak Tanggungan dan gadai tidak ada persoalan yang mana lebih didahulukan karena obyeknya berbeda). Pada dasarnya apa yang ditentukan oleh para pihak itu lebih didahulukan daripada ketentuan undang-undang. Para pemegang *hipotek*, pemegang gadai dan *privilege* itu disebut Kreditor preferen, yaitu

Kreditor yang pemenuhan piutangnya diutamakan dari Kreditor lainnya, ia mempunyai hak preferensi (Pasal 1133 KUHPerdara).¹²²

Jaminan secara hukum mempunyai fungsi untuk mengcover utang karena itu jaminan merupakan sarana perlindungan bagi para Kreditor yaitu kepastian akan pelunasan utang Debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh Debitor atau penjamin Debitor.¹²³ Lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Dalam hal ini jaminan yang baik (ideal) adalah :

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya yang memberi kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.¹²⁴

Jaminan memegang fungsi yang sangat penting dalam dunia keuangan, terutama dalam proses pemberian kredit atau pinjaman. Fungsi jaminan dalam perbankan dan keuangan adalah esensial karena menciptakan keseimbangan antara kebutuhan peminjam untuk dana dan kebutuhan

¹²² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 79.

¹²³ Djuhaendah Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan Dan Perorangan*, Makalah disampaikan dalam Seminar Sosialisasi UU No.42/1999 tentang Jaminan Fidusia, di Jakarta tanggal 9-10 Mei 2000, hlm.1.

¹²⁴ R.Subekti, 2001, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 19.

kepercayaan untuk keamanan. Jaminan ini membantu memastikan bahwa sistem kredit dapat berfungsi dengan efektif, mendukung aktivitas ekonomi dan pertumbuhan bisnis.

2.3.3 Jenis - Jenis Jaminan

2.3.3.1 Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban Debitor kepada Kreditor apabila Debitor yang bersangkutan cidera janji atau wanprestasi. Menurut R. Subekti,¹²⁵ jaminan perorangan adalah suatu perjanjian antara seorang berpiutang dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berhutang (Debitor).

KUH Perdata jaminan perorangan merupakan penanggungan, sesuai dengan Pasal 1820 KUH Perdata, penanggungan adalah suatu persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang mengikatkan diri untuk memenuhi perikatannya si berhutang, manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

Jaminan perorangan, yang juga dikenal sebagai jaminan pribadi, merupakan komitmen hukum yang diberikan oleh seseorang untuk menjamin pembayaran utang atau kredit yang diambil oleh pihak lain. Dalam konteks perbankan dan pemberian kredit, jaminan perorangan

¹²⁵ Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, hlm. 164.

sering kali menjadi bagian dari proses pengajuan pinjaman, terutama ketika peminjam tidak memiliki cukup aset untuk dijadikan jaminan atau ketika peminjam membutuhkan Pengertian Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan adalah janji yang dibuat oleh seorang penjamin kepada pemberi pinjaman bahwa ia akan bertanggung jawab atas pembayaran kredit jika peminjam gagal memenuhi kewajibannya. Penjamin ini bisa berupa anggota keluarga, teman, atau pihak ketiga yang bersedia menanggung risiko keuangan tersebut, adapun Fungsi Jaminan Perorangan adalah :

1. Memperkuat kepercayaan pemberi pinjaman, keberadaan penjamin memberikan tingkat kepercayaan tambahan kepada pemberi pinjaman karena menambahkan sumber pembayaran lainnya selain peminjam.
2. Memungkinkan akses kredit, jaminan perorangan sering kali memungkinkan individu atau perusahaan kecil yang mungkin tidak memiliki sejarah kredit atau aset yang cukup untuk mendapatkan akses ke pembiayaan.
3. Mengurangi risiko pemberi pinjaman, dengan adanya penjamin, bank merasa lebih aman karena memiliki alternatif untuk memulihkan dana pinjaman selain melalui peminjam langsung.
4. Negosiasi syarat pinjaman, terkadang keberadaan penjamin memungkinkan peminjam untuk bernegosiasi atas syarat pinjaman yang lebih baik, termasuk suku bunga yang lebih rendah atau jumlah pinjaman yang lebih tinggi.

5. Tanggung jawab penjamin, penjamin harus menyadari bahwa mereka secara hukum bertanggung jawab untuk melunasi utang jika peminjam default. Oleh karena itu, peran ini tidak boleh diambil enteng karena dapat memiliki konsekuensi finansial yang signifikan.

Aspek hukum jaminan perorangan, sebelum penandatanganan perjanjian jaminan, penjamin biasanya akan melalui proses due diligence untuk memastikan bahwa mereka memahami sepenuhnya tanggung jawab yang akan mereka ambil. Perjanjian jaminan harus dibuat secara tertulis dan harus jelas menjelaskan kewajiban penjamin.

Jaminan perorangan adalah bentuk kepercayaan yang besar dan biasanya dilandasi oleh hubungan pribadi yang kuat atau kepercayaan profesional. Baik penjamin maupun peminjam harus mempertimbangkan semua implikasi dari perjanjian semacam ini sebelum menandatangani.

2.3.3.2 Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta baik dari si Debitor maupun dari pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban Debitor kepada pihak Kreditor apabila Debitor yang bersangkutan cidera janji atau wanprestasi.¹²⁶

¹²⁶ Hasanuddin Rahman, *Op Cit*, hlm. 167.

Menurut R. Subekti¹²⁷ bahwa pemberian jaminan kebendaan berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang Debitor.¹²⁸ Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan Debitor sendiri atau kekayaan pihak ketiga. Penyendirian atau penyediaan secara khusus itu diperuntukkan bagi keuntungan seorang Kreditor tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyendirian atau penyediaan secara khusus itu kekayaan tadi seperti halnya seluruh kekayaan Debitor diperuntukkan kepada semua Kreditor.

Pemberian jaminan kebendaan kepada seorang Kreditor tersebut, suatu hak *privilege* atau kedudukan istimewa terhadap para Kreditor lain. Jika terjadi benturan antara hak-hak yang bersifat kebendaan dan hak yang bersifat perorangan, maka hak kebendaan lebih dimenangkan dari pada hak perorangan. Lembaga jaminan kebendaan adalah Gadai, Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, *Hipotek* (bukan tanah), sedangkan lembaga jaminan perorangan adalah *Borgtocht*/ Penanggungan.

Jaminan kebendaan dikenal sebagai jaminan nyata atau jaminan fisik, adalah aset atau properti yang digunakan sebagai agunan untuk mendapatkan pinjaman dari lembaga keuangan seperti bank. Jaminan ini dapat berupa berbagai bentuk aset, seperti properti, kendaraan, peralatan, persediaan, atau bahkan sekuritas seperti saham atau obligasi. Fungsi

¹²⁷ R. Subekti, *Ibid*, hlm. 20.

¹²⁸ Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 102.

utama dari jaminan kebendaan adalah untuk mengurangi risiko kredit bagi pemberi pinjaman dan memberikan jaminan bahwa pinjaman akan dibayar kembali.

2.3.4 Jaminan Dalam Kredit Perbankan

2.3.4.1 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautle*, yaitu kemampuan Debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangnya kepada kreditor yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap kreditornya.

Perspektif hukum perbankan istilah “jaminan” ini dibedakan dengan istilah “agunan”. Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan tidak dikenal istilah “agunan”, yang ada istilah “jaminan”. Sementara dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, memberikan pengertian yang tidak sama dengan istilah “jaminan” menurut Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967.

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 diberi istilah “agunan” atau “tanggungan”, sedangkan “jaminan” menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 diberi arti lain yaitu, “keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya

atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan diperjanjikan”.¹²⁹

Djunaedah Hasan,¹³⁰ bahwa jaminan diartikan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan Kreditor, yaitu kepastian akan pelunasan hutang Debitor atau pelaksanaan suatu prestasi oleh Debitor/ penjamin Kreditor. Jaminan telah ditegaskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya seseorang.

Ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata dijelaskan bahwa: kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang menghutangkan kepadanya, pendapatan penjualan dari benda itu dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para itu ada alasan sah untuk didahulukan.

Kesediaan pemohon untuk menyediakan jaminan merupakan syarat mutlak yang harus disediakan apabila seseorang/pihak mengajukan permohonan kredit kepada bank karena hal tersebut berkaitan dengan prinsip kehati-hatian bank. Keterkaitan antara pemberian jaminan dengan prinsip kehati-hatian dikarenakan dalam menjalankan usaha perkreditan mengandung banyak resiko karena dana yang ada berasal dari masyarakat dengan memperhatikan fungsi utama Bank Indonesia sebagai penghimpun

¹²⁹ Rachmadi Usman, *Op.Cit*, hlm. 66.

¹³⁰ Djunaedah Hasan, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Edisi IV, Makalah BPHN, Jakarta, hlm. 09.

dan penyalur dana masyarakat, dalam rangka prinsip kehati-hatian bank dalam menyalurkan kredit harus memperhatikan kualitas kredit, semakin berkualitas kredit yang diberikan atau memang layak untuk disalurkan memperkecil resiko terhadap kemungkinan kredit tersebut bermasalah.

Bank dalam memberikan pinjaman kepada Debitor wajib mempunyai keyakinan dana yang disalurkan dalam bentuk kredit benar-benar kembali sesuai jangka waktu yang diperjanjian hal ini diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang berbunyi: dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah Debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.¹³¹

Peran jaminan dalam pelaksanaan pemberian kredit sangat penting karena jaminan merupakan faktor penting dalam rangka mengurangi resiko kredit. Secara filosofis, jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dikemukakan bahwa jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian.

¹³¹ Hartanto Hadisaputro, 2011, *Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Arloka, Surabaya, hlm. 20.

Perspektif hukum perbankan, agunan dibedakan atas 2 (dua) macam yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Dalam penjelasan atas Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Agunan pokok adalah barang, surat berharga, atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan seperti barang yang dibeli dengan kredit yang dijamin, proyek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, maupun tagihan debitor; sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan yang ditambahkan sebagai agunan.¹³²

Bank harus melakukan penilaian yang cermat terhadap aset yang dijadikan jaminan, termasuk penilaian terhadap nilai wajar aset tersebut dan kelengkapan dokumen hukum yang menyertainya. Jaminan harus cukup likuid dan memiliki nilai yang setara atau lebih tinggi dari jumlah pinjaman yang diberikan untuk memastikan bank dapat memulihkan dana yang dipinjamkan. Dalam praktiknya, jaminan ini akan diatur dalam perjanjian kredit yang detail, mencakup semua ketentuan dan kondisi terkait dengan jaminan tersebut, termasuk prosedur eksekusi jaminan jika terjadi gagal bayar. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan memberikan panduan yang kuat bagi bank untuk mengatur jaminan ini dan memastikan perlindungan kepentingan mereka sekaligus

¹³² *Ibid.* hlm. 67-68.

memberi ruang bagi peminjam untuk mendapatkan akses ke fasilitas kredit.

2.3.4.2 Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

Jaminan Umum menurut hukum segala harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditor. Ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perorangan. Seluruh harta kekayaan milik debitor akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitor kepada semua kreditor.

Kekayaan kreditor dimaksud meliputi kebendaan bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada saat perjanjian utang piutang diadakan maupun yang baru akan ada dikemudian hari yang akan menjadi milik debitor setelah perjanjian utang piutang diadakan dengan demikian, tanpa kecuali seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jamina umum atas pelunasan perutangannya, baik yang telah diperjanjikan maupun yang tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilahirkan karena Undang-Undang, sehingga tidak perlu ada perjanjian jaminan sebelumnya.

Jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor-kreditor lain, tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor-kreditor lainnya. Pelunasan utangnya dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya

jumlah tagihan masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan harta debitor.

Dalam Pasal 1132 KUHP erdata, menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya padanya, pendapatan penjualan benda-benda tersebut dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya jumlah tagihan masing-masing kreditor, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pasal 1132 tersebut juga memberikan kemungkinan pengecualian adanya kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya, yaitu pemegang hak *privilege*, gadai (*pand*), dan hipotek. Kedudukan para kreditor ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya.

Jaminan umum ini dalam praktek perbankan tidak memuaskan kreditornya, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Jaminan umum tersebut kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta debitor yang ada sekarang dan dikemudian hari, serta kepada siapa saja debitor itu berutang, sehingga khawatir hasil penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak cukup untuk melunasi utang-utangnya.

Kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditor tersebut. Jaminan tersebut dikhususkan baginya baik bersifat

kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus ini timbul karena adanya perjanjian khusus yang diadakan antara kreditor dan debitor.

Jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditor, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitor, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau diistimewakan atau didahulukan dari pada kreditor-kreditor lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada kreditor dan dalam perjanjian akan diterangkan mengenai hal ini.

2.3.4.3 Pemberian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertipikat

Hukum jaminan di Indonesia tidak lepas dari perkembangan hukum jaminan pada masa pemerintah Hindia Belanda, Jepang dan zaman kemerdekaan sampai saat ini¹³³. *Hipotek dan Credietverband* di Indonesia memiliki sejarah yang terkait dengan perkembangan hukum jaminan mulai dari kolonial Belanda hingga era independensi. *Credietverband* merupakan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pembebanan jaminan bagi asli Indonesia, yang bermula dari peraturan mana terhadap tanah-tanah hak milik Indonesia pada tahun 1908¹³⁴.

¹³³ Salim, H. S, 2016, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*, Ar-Ruzz Media, hlm. 90.

¹³⁴ Renee, R. A, 2021, *Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*. *Lex Et Societatis*, 9, 1, hlm. 65.

Berdasarkan Buku II KUH Perdata, ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan hukum jaminan adalah gadai dan *hipotek*. *Credietverband* merupakan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pembebanan jaminan bagi orang bumi putra (asli Indonesia). Pasal 57 UUPA masih digunakan secara sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, namun ketentuan ini tidak cocok dengan kebutuhan aktivitas perkreditan. Sistem hipotek di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana obyek *hipotek* adalah benda atau barang bergerak baik bertubuh/berwujud/berbentuk (*lichamelijk*). *Hipotek* dan *Credietverband* di Indonesia memiliki peran penting dalam proses pemberian kredit, seperti menjamin keamanan modal bagi pemegang kredit.

Hipotek (dari bahasa Belanda: "*hypotheek*") merujuk pada hak jaminan atas tanah yang memberikan keamanan bagi kreditor terhadap pinjaman yang diberikan kepada debitor. Dalam sistem ini, tanah bisa digadaikan, dan jika debitor gagal membayar hutang, kreditor memiliki hak untuk menjual tanah tersebut untuk menutupi hutang. Sistem Hipotek ini diperkenalkan oleh pemerintah kolonial untuk memfasilitasi peminjaman uang dengan menggunakan tanah sebagai jaminan¹³⁵.

Credietverband adalah istilah dalam bahasa Belanda yang secara harfiah berarti "ikatan kredit". Ini adalah suatu bentuk jaminan kolektif atau kesepakatan kredit yang mengikat beberapa aset atau beberapa

¹³⁵ *Ibid.*, hlm. 90.

kreditor dan debitor dalam satu perjanjian. Konsep ini juga diperkenalkan selama masa kolonial Belanda dan digunakan dalam konteks keuangan dan perbankan untuk mengatur hubungan antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman dengan aset yang dijadikan jaminan¹³⁶.

Ketentuan Pasal 57 UUPA masih digunakan secara sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, namun ketentuan ini tidak cocok dengan kebutuhan aktivitas perkreditan. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan undang-undang yang disahkan untuk melaksanakan amanat UUPA. Sistem hipotek di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana obyek hipotek adalah benda atau barang bergerak baik bertubuh/berwujud/berbentuk (*lichamelijk*). *Hipotek dan Credietverband* di Indonesia memiliki peran penting dalam proses pemberian kredit, seperti menjamin keamanan modal bagi pemegang kredit¹³⁷.

Ketentuan *hipotek* dan *credietverband* sebagai langkah untuk mengisi kekosongan hukum sebelum diberlakukan Undang-Undang yang mengatur Hak Tanggungan. Pemberlakuan ketentuan kedua lembaga tersebut untuk sementara waktu sebagai wahana mengisi kekosongan hukum dalam masa transisi, ternyata mengakibatkan timbulnya dualisme

¹³⁶ Rumengan, F., 2021, *Eksistensi Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Lex Privatum, 9, 3, hlm. 81.

¹³⁷ Renee, R. A, 2021, *Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Lex Et Societatis, 9, 1, hlm. 321.

hukum yang membawa dampak negatif dan kesimpangsiuran dalam pelaksanaan hukum jaminan. Peraturan tentang pendaftaran tanah sebelum terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, diatur dalam Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

“Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria belum terbentuk, maka hak hipoteknya dapat dibebankan pada hak milik, hak guna-bangunan dan hak guna-usaha yang berasal dari konversi *hak eigendom*, *hak opstal* dan *hak erfpacht*, sedang *credietverband* pada hak milik, hak guna bangunan dan hak guna-usaha yang berasal dari konversi hak-hak lainnya”.

Pasal 26 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 disebutkan penggolongan-penggolongan mengenai hak atas tanah yang dapat dibebani *hipotek* dan *Credietverband*. Hak atas tanah yang dapat dibebani *hipotek* adalah: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi tanah hak barat yaitu *eigendom*, *hak opstal*, *hak erfpacht*, sedangkan hak-hak tanah yang dapat dibebani dengan *Credietverband* adalah : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha yang berasal dari konversi tanah hak-hak tanah adat.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan peraturan pelaksanaannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 tentang Pembebanan Dan Pendaftaran *Hypotheek* Serta *Credietverband*, tidak ada lagi penggolongan mengenai hak-hak tanah yang dapat dibebani *hipotek* dan *credietverband*. *Hipotek* dan

credietverband dapat membebani tanah baik berasal dari konversi hak-hak tanah barat maupun konversi hak-hak tanah adat. Pemilihan pembebanan semacam ini diserahkan pada kreditor, apakah hak atas tanah yang menjadi agunan dibebani *hipotek* atau akan dibebani *credietverband*.

Hukum di dalam masyarakat pada dasarnya berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia. Pengaturan di dalam perundang-undangan menjadi suatu upaya lebih memberikan kepastian hukum dalam rangka perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak dalam suatu hubungan hukum. Sejalan dengan konsep asas hukum ekonomi yang mengandung nilai-nilai untuk melindungi berbagai aspek kehidupan kemanusiaan dalam kegiatan ekonomi dalam pengertian luas sebagaimana dikemukakan oleh Sri Redjeki Hartono,¹³⁸ yang mencakup asas keseimbangan kepentingan, asas pengawasan publik, serta asas campur tangan negara terhadap kegiatan ekonomi.

Hak Tanggungan ini tentu dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum baik bagi pihak kreditor. Pemegang Hak Tanggungan maupun debitor serta pemberi Hak Tanggungan. Lembaga jaminan sangat penting termasuk Hak tanggungan ini yaitu untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Kreditor akan mempunyai keyakinan bahwa debitor akan melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

¹³⁸ Hartono Sri Redjeki, 2007, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 31.

Hasanudin Rahman¹³⁹ mengemukakan bahwa jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor atau pihak ketiga kepada pihak kreditor, karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa Debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Kashadi¹⁴⁰ menyebutkan bahwa Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Jaminan dalam menunjang perkembangan perekonomian pada khususnya, maka sangat diperlukan pengaturan yang jelas agar ada kepastian dan perlindungan hukum secara berimbang. Pemberian jaminan dengan objek hak atas tanah sudah diatur secara tegas dalam UU HT. Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan bahwa 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 yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Ketentuan tersebut terlihat bahwa Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak

¹³⁹ Rahman Hasanudin, 2006, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 35.

¹⁴⁰ Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang, Universitas Diponegoro Semarang, hlm. 1.

berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hukum Agraria di Indonesia yang menganut prinsip hukum adat yang dalam hal ini menganut asas pemisahan horizontal, yang berarti bahwa perbuatan hukum terhadap tanah tidak secara otomatis mencakup juga perbuatan hukum terhadap benda-benda lain yang ada di atas tanah yang menjadi satu kesatuan dengan dengan tanah.

Perbuatan hukum terhadap tanah berikut benda-benda lain yang ada di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah harus diperjanjikan secara tegas. Hal ini juga berlaku dalam hal hak atas tanah dijadikan objek Hak Tanggungan, maka jika hak atas tanah dijaminan berikut benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah harus diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2.4 Hak-Hak Atas Tanah

Pasal 4 ayat (1) UUPA adalah dasar hukum ketentuan pengaturan Hak-hak atas tanah yang berbunyi sebagai berikut :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak-hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun

warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.¹⁴¹

2.4.1 Hukum Tanah

Hukum tanah adalah keseluruhan ketentuan-ketentuan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis yang semuanya mempunyai obyek pengaturan yang sama, yaitu hak-hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga-lembaga hukum dan sebagai hubungan hukum konkret, beraspek publik dan privat yang dapat disusun dan dipelajari secara sistematis, hingga keseluruhannya menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem.

Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang tertulis bersumber pada UUPA dan peraturan pelaksanaannya yang secara khusus berkaitan dengan tanah sebagai sumber hukum utamanya, sedangkan ketentuan-ketentuan Hukum Tanah yang tidak tertulis bersumber pada hukum adat tentang tanah dan yurisprudensi tentang tanah sebagai sumber hukum pelengkapannya.

Obyek Hukum Tanah adalah hak penguasaan atas tanah yang dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum.

Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret.

¹⁴¹ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 41.

Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.

2.4.2 Hak Atas Tanah

Hak Atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:

a. Wewenang umum

Wewenang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi, air, dan ruang yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (pasal 4 ayat (2) UUPA).

b. Wewenang Khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Atas milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya, wewenang pada tanah Hak Guna Usaha adalah

menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan dibidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.¹⁴²

Hak atas tanah adalah konsep hukum yang menentukan bagaimana seorang individu atau badan hukum dapat memiliki, menggunakan, memanfaatkan dan mengelola tanah, hal ini aspek penting dari hukum tanah dalam peraturan perundang-undangan suatu negara. Hak atas tanah tidak hanya mencakup kepemilikan tanah tetapi juga hak-hak lain seperti penggunaan, pengembangan, dan eksploitasi sumber daya alam yang terkait dengan tanah tersebut.

Dalam prakteknya, hak atas tanah harus didaftarkan dikantor Pertanahan setempat, untuk memberikan perlindungan hukum atas hak tersebut. Pendaftaran hak atas tanah juga memudahkan dalam proses transaksi dan pembuktian hak atas tanah jika terjadi sengketa. Pemegang hak atas tanah harus mematuhi peraturan yang berlaku, termasuk pembayaran pajak tanah dan kepatuhan terhadap regulasi lingkungan. Secara umum, hak atas tanah diatur untuk memastikan bahwa penggunaan tanah dapat berlangsung secara adil dan berkelanjutan, serta melindungi hak-hak pemilik tanah.

2.4.3 Pengertian Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar

Hak Atas Tanah yang belum terdaftar merupakan hak atas tanah yang belum didaftarkan sama sekali pendaftarannya dan belum memiliki tanda bukti haknya berupa sertifikat hak Atas Tanah, baik menurut Peraturan

¹⁴² Soedikno Metrokusumo, *hukum dan politik*, Karunika, Jakarta, hlm. 45.

Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses pendaftarannya disebut dengan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali. Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengertian Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

Prosedur dan proses dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali ini didasarkan pada bukti kepemilikan yang terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksud dapat berupa.

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnatie (Staatsblad 1834-27), yang telah dibubuhui catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik;
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah di daerah yang bersangkutan;
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;

- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959;
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
- f. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan;
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977;
- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan;
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah;
- k. petuk Pajak Bumi/landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961;
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; dan

m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Pengertian Hak Atas Tanah yang belum terdaftar menurut penjelasan Pasal 10 ayat (3) UU Hak Tanggungan, yaitu hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan". Pengertian hak atas tanah yang belum terdaftar adalah tanah yang hak kepemilikan atas tanah tersebut menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan".

Penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Masyarakat Indonesia mengenal tanah dengan istilah tanah yang sudah bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat. Tanah yang sudah bersertipikat dikenal dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai sesuai dengan UUPA, sedangkan tanah yang belum bersertipikat dikenal dengan istilah tanah hak milik adat. Tanah Hak Milik adat sejak zaman Belanda sudah dikenakan pajak yang dipungut oleh kantor Pajak Hasil Bumi (*landrette*). Pembayar pajak diberikan surat bukti pembayaran pajak yang untuk tiap-tiap daerah berbeda-beda namanya, Jawa Barat dengan sebutan ketitir, Jawa Tengah dan Jawa Timur dengan sebutan Petuk/Petok/Pipil dan DKI Jakarta dengan istilah Girik.¹⁴³

Sejarah Kepemilikan tanah di Indonesia dimulai pada masa penjajahan Hindia Belanda, hak-hak atas tanah di Indonesia dikelompokkan kedalam 3 (tiga) jenis hak yaitu :

1. Hak-hak asli Indonesia, yaitu hak-hak atas tanah menurut hukum adat;
2. Hak-hak Barat, yaitu hak-hak atas tanah menurut Hukum Barat, yaitu hukum yang dibawa oleh Pemerintah Hindia Belanda ke Indonesia bersamaan dengan Hukum Eropa. Dalam hal ini, Pemerintah Hindia Belanda memberlakukan asas konkordansi dengan menerapkan aturan yang berlaku di Negeri Belanda di Indonesia serta:

¹⁴³<https://sarmanpsagala.wordpress.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/> diakses tanggal 21 Februari 2024.

3. Hak-hak atas tanah daerah yang di atasnya masih ada penguasaan dari kerajaan setempat, misalnya Yogyakarta, Surakarta, Sumatera Timur dan daerah-daerah swapraja lainnya.¹⁴⁴

Pendaftaran tanah hak-hak barat dalam jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, yang digunakan untuk keperluan Pemerintah Hindia Belanda dalam pemungutan pajak tanah, kegiatan ini sering disebut sebagai kadaster fiskal atau "*fiscal cadastre*", selain Girik atau Letter C masih terdapat jenis kepemilikan tanah lainnya yang diakui di Indonesia, sampai masa tahun 1961 terdapat 3 (tiga) macam pungutan pajak tanah, yaitu :

1. Untuk Tanah-tanah hak Barat: *Verponding Eropa* *Verponding Eropa*, pajak tanah yang dikenakan bagi pribumi yang mempunyai tanah milik dengan status *Eigendom Agraris*.
2. Untuk tanah-tanah milik adat di wilayah Gemente, atau disebut sebagai *Verponding Indonesia*. *Verponding Indonesia*, pajak tanah yang dikenakan bagi pribumi yang mempunyai tanah milik adat.
3. Untuk tanah-tanah milik adat di luar wilayah Gemente, *Landrente* atau pajak bumi. *Landrente*, adalah pajak tanah yang dikenakan pada masa pemerintahan Gubernur Rafles.¹⁴⁵

Dasar penentuan objek pajak, masing-masing tanah yang ada saat itu adalah status tanah milik dengan hak milik Barat dan milik adat, biarpun yang menguasai tanah memintanya, kalau bukan tanah milik, tidak akan dikenakan

¹⁴⁴ Mudjiono, M, 2007, *Alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di indonesia melalui revitalisasi fungsi badan peradilan*. Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, 14 3, hlm. 315.

¹⁴⁵<https://sarmanpsagala.wordpress.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/> diakses tanggal 21 Februari 2024 .

pajak *verponding* atau *landrete*, artinya hanya tanah-tanah milik saja yang dikenakan pajak saat itu.

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pajak atas nama pemilik yang dikalangan rakyat dikenal dengan sebutan *petuk pajak*, *pipil*, *girik* yang fungsinya sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak. Karena pajak dikenakan pada yang memiliki tanah, surat pengenaan dan pembayaran pajak dikalangan rakyat dianggap dan diperlukan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan. Pengenaan dan penerimaan pembayaran pajak oleh pemerintah pun oleh rakyat diartikan sebagai pengakuan hak pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan oleh Pemerintah.¹⁴⁶

Berdasarkan ketentuan diatas bahwa hanya tanah yang berstatus hak milik adat yang dikenakan *Landrenten* dan *Verponding* Indonesia, serta adanya keinginan dan usaha orang untuk mempunyai *petuk pajak* dengan dirinya sebagai wajib pajak, membenarkan praktik untuk menggunakan data yang tercantum dalam *petuk pajak* sebagai petunjuk yang kuat mengenai status tanahnya sebagai tanah hak milik adat dan wajib-pajak sebagai pemiliknya.

Kemudian pada Tahun 1959 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang. Undang RI No. 11 tahun 1959 Tentang Pajak Hasil Bumi disingkat PHB, sifat pengenaan pajak berdasarkan peraturan ini dilakukan dengan penerbitan

¹⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 90.

surat pajak atas nama pemilik hak kebendaan yang sebelumnya tidak dikenakan pajak *verponding* atau *verponding* Indonesia¹⁴⁷.

Hak terhadap benda (*Zakelijk-rech* ; istilah belanda) sama dengan hak milik yaitu merupakan suatu perhubungan langsung atas suatu benda, hak ini adalah suatu hak yang hanya diadakan atau dibuat untuk bekas tanah partikelir. Hak milik dapat juga dipandang sebagai hak-benda tanah, hak mana memberi kekuasaan kepada yang memegang untuk (merasakan) hasil sepenuhnya dari tanah itu dan untuk mempergunakan tanah itu seolah-olah sebagai "*igenaar*" dengan memperhatikan peraturan-peraturan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan dari Pemerintah.

Van Vollenhoven menerangkan dengan tegas dalam bukunya "*DerIndonesieren zijn grond*" (Orang Indonesia dan tanahnya) halaman 5 dan seterusnya menerangkan beberapa hal antara lain, bahwa hak Milik itu adalah suatu macam hak *eigendom* Timur (*Oosterseigendomstrecht*), yang walaupun tidak berdasar B.W. masih mengandung banyak inti (*essentialia*) yang sama dengan hak *eigendom* menurut hukum perdata barat (B.W), Namun dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 nomor 34/K/Sip/1960, putusan mahkamah agung menyatakan bahwa: "Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya

¹⁴⁷ *Ibid.*, hlm. 45.

merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.¹⁴⁸

Pajak-pajak tanah sebelum tahun sebagaimana tersebut diatas, dalam perjalanan waktu diganti dengan pungutan baru dengan nama Iuran Pembangunan Daerah, disingkat IPEDA, namun lebih dikenal di masyarakat dengan sebutan Girik/letter C.

Sebagaimana Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1959 Tentang Pajak Hasil Bumi, masa pajak lamanya 10 Tahun setelah itu dilakukan Verifikasi/Pembaharuan data Leter C yang dikenal dimasyarakat dengan sebutan pemutihan girik, namun dapat dilaksanakan kurang dari 10 tahun terhadap pembaharuan data tersebut bagi daerah yang cepat berkembangnya. Ciri-ciri girik/leter C bagi Subjek pajak/Pemilik asal dalam buku C dicatat menggunakan tinta berwarna hitam dan terhadap girik /Leter C hasil dari mutasi/pecahan karena peralihan hak atas tanahnya, dalam buku C dicatat menggunakan tinta berwarna merah¹⁴⁹.

Pembaharuan pajak, Girik/leter C, asal dan hasil mutasi/pecahan tersebut, setelah diverifikasi atau terkena pembaharuan data dibukukan kembali dengan nomor baru dan data Subjek dan Objek pajak hasil pembaharuan dinyatakan sebagai data asal dan semuanya dicatat kembali

¹⁴⁸ Subekti-Tamara, J., 1961, *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, hlm. 153.

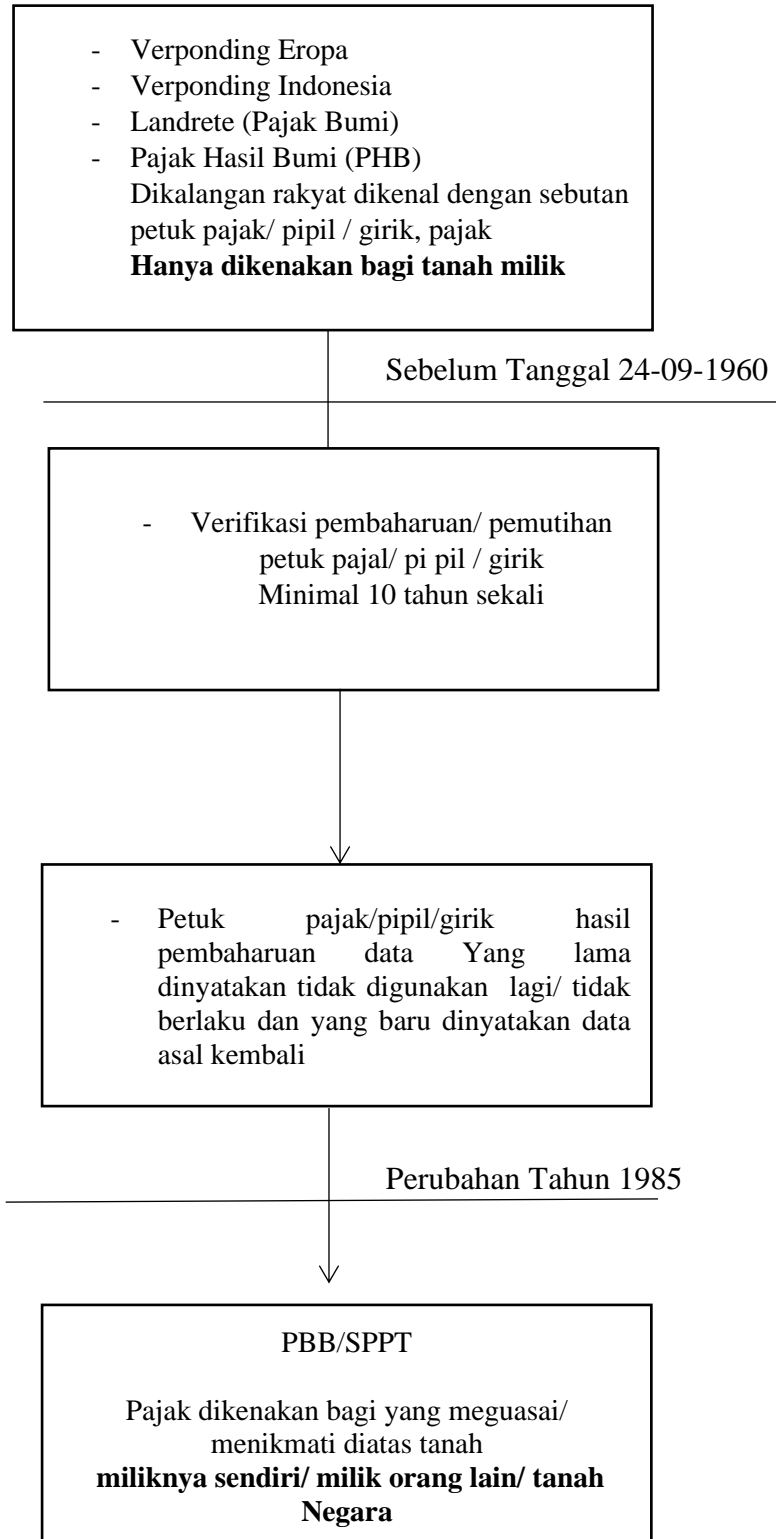
¹⁴⁹ Sudiyono, S, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah Menjadi Sertipikat Dengan Letter C. Fenomena*, 15 1, 1513-1527, hlm. 89.

dengan tinta berwarna hitam, sedangkan data yang lama dinyatakan tidak dipergunakan lagi/tidak berlaku lagi¹⁵⁰.

Suatu daerah Kantor IPEDA telah melakukan 3 (tiga) kali pembaruan girik/leter C sampai dengan pergantian surat pengenaan pajak dengan nama Pajak Bumi dan Bangunan disingkat PBB sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985, tentang Pajak bumi dan Bangunan.

¹⁵⁰ <https://sarmanpsagala.wordpress.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/> diakses tanggal 21 Februari 2024.

Bagan : 2
Alur Perubahan Perpajakan Tanah di Indonesia



Kantor Pertanahan sesuai dengan peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.26/DDA/1970, tanggal 14 Mei 1970, jo keputusan Mahkamah Agung RI Nomor Reg.34.K/Sip/1960, tanggal 10 Februari 1960, meminta agar:

1. Tidak menggunakan girik sebagai dasar penentuan status hukum /hak atau alas hukum dalam peralihan hak atas tanahnya
2. Melakukan penyuluhan kepada masyarakat yang intinya bahwa dalam rangka menerbitkan sertipikat majupun pengurusan hak atas tanah tidak diperlukan lagi girik/kikitir/petuk D/ daftar keterangan objek pajak.

Letter C adalah salah satu dokumen pertanahan pada zaman dulu yang menyatakan kepemilikan hak atas tanah dalam suatu wilayah (wilayah adat) di Indonesia. Letter C ini merupakan bukti register pertanahan atas kepemilikan hak atas tanah di suatu wilayah secara turun-temurun. Letter C terdiri dari nama pemilik tanah, nomor buku C, kohir, persil, kelas Tanah. Kelas Tanah adalah suatu letak tanah dalam pembagiannya atau disebut juga (Blok), maksud dari kelas desa adalah suatu kelas tanah yang dipergunakan untuk membedakan antara darat dan tanah sawah atau diantara tanah yang produktif dan non produktif ini terjadi pada saat menentukan pajak yang akan dipungut. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada,

letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan¹⁵¹.

Istilah "tanah Letter C" tidak umum digunakan dalam konteks pertanahan di Indonesia, namun, jika merujuk pada definisi yang mungkin dimaksud, "Letter C" dapat merujuk pada salah satu jenis buku register pertanahan yang digunakan di Indonesia. Buku register pertanahan ini biasanya digunakan untuk mencatat kepemilikan tanah di suatu wilayah atau desa secara turun-temurun. Istilah "tanah Letter C" tidak secara khusus merujuk pada buku register pertanahan jenis ini, melainkan merujuk pada kepemilikan tanah yang tercatat dalam buku register pertanahan di suatu wilayah atau desa tertentu.¹⁵²

Girik istilah ini kerap kita dengar dalam kehidupan sehari-hari, biasanya digunakan untuk merujuk pada tanah yang belum bersertipikat. Tanah Girik adalah tanah yang dikuasai oleh salah satu pihak yang memiliki girik atau bukti pembayaran pajak atas tanah yang bersangkutan kepada otoritas kolonial. Girik bukan merupakan bukti kepemilikan tanah atau hak atas tanah. Girik hanya bukti pembayaran pajak belaka, oleh karena itu UUPA mengamatkan untuk melakukan konversi tanah, salah satunya tanah Girik, ke dalam tanah beralas hak sesuai UUPA¹⁵³.

¹⁵¹ <https://sarmanpsagala.wordpress.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/>. diakses tanggal 21 Februari 2021.

¹⁵² *Ibid*, hlm. 89.

¹⁵³ Sudiyono, S, 2017, *Perolehan Hak Atas Tanah Menjadi Sertipikat Dengan Letter C. Fenomena*, 15 1, 1513-1527, hlm. 312.

Tanah Petok D adalah merupakan surat keterangan pemilikan tanah dari kepala desa dan camat, yang memiliki kedudukan yang sama dengan sertipikat tanah pada masa lalu. Status tanah Petok D dipersamakan dengan tanah yang memiliki surat kepemilikan tanah atau setara dengan sertipikat tanah, namun, sejak adanya UUPA pada tahun 1960, petok D dianggap sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang lemah dan status tanah Petok D seperti halnya tanah Girik/Letter C sehingga harus dikonversi sesuai dengan ketentuan UUPA.

2.4.4 Pengertian Obyek Jaminan Hak Tanggungan

Pengertian obyek jaminan dihubungkan dengan jaminan kredit. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji yang sebagai jaminan untuk pembayaran dari utang Debitor berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat Kreditor dan Debitor. Obyek jaminan adalah barang atau benda yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang Debitor berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara Kreditor dan Debitor.

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Obyek jaminan Hak Tanggungan mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang Debitor berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat antara Kreditor dan Debitor, yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap Kreditor-Kreditor lain.

2.5 Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan

2.5.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan ini untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum baik bagi pihak Kreditor Pemegang Hak Tanggungan maupun debitor serta pemberi Hak Tanggungan. Pentingnya lembaga jaminan termasuk Hak tanggungan ini adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Kreditor akan mempunyai keyakinan bahwa debitor akan melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak. Pendapat Hasanudin Rahman¹⁵⁴ yang mengemukakan bahwa jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor atau pihak ketiga kepada pihak Kreditor, karena pihak Kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa Debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

¹⁵⁴ Hasanudin Rahman, 2006, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Bandung, hlm. 233.

Kashadi¹⁵⁵ bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Jaminan dalam menunjang perkembangan perekonomian pada khususnya, maka sangat diperlukan pengaturan yang jelas agar ada kepastian dan perlindungan hukum secara berimbang. Pemberian jaminan dengan objek hak atas tanah sudah diatur secara tegas dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan bahwa 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, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Asas pemisahan horizontal sesuai dengan Hukum Agraria di Indonesia yang menganut prinsip hukum adat yang dalam hal ini menganut asas pemisahan horizontal, yang berarti bahwa perbuatan hukum terhadap tanah tidak secara otomatis mencakup juga perbuatan hukum terhadap benda-benda lain yang ada di atas tanah yang menjadi satu kesatuan dengan dengan

¹⁵⁵ Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, hlm. 1.

tanah. Perbuatan hukum terhadap tanah berikut benda-benda lain yang ada di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah harus diperjanjikan secara tegas. Hak atas tanah dijadikan objek Hak Tanggungan, maka jika hak atas tanah dijaminkan berikut benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah harus diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tanah yang belum bersertipikat seperti ini pada umumnya bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, *letter C* dan lain-lain bukti, yang sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan tetapi hanya sekedar merupakan ketetapan pemerintah mengenai siapa yang wajib membayar pajak atas persil yang bersangkutan. Pada waktu lalu tidak dikenal bukti kepemilikan hak atas tanah adat, dan pada umumnya yang berkedudukan sebagai wajib pajak tanah adalah pemilik tanah yang bersangkutan, maka hampir selalu wajib pajak adalah pemilik persil tersebut.¹⁵⁶

Pendaftaran Hak Tanggungan wajib dilakukan dalam rangka memenuhi asas publisitas, hal ini ditegaskan pada pasal 13 UUHT yaitu : Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga (Penjelasan pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan).

¹⁵⁶ S.W. Sumardjono Maria, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, hlm. 37.

UUHT mengatur syarat bagi pemegang Hak Tanggungan harus orang atau badan hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang demikian ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT. Bukti adanya kewenangan ini harus sudah ada pada saat Hak Tanggungan didaftarkan di kantor pertanahan, karena Perlindungan hukum bagi Kreditor pemegang Hak Tanggungan, jika debitor wanprestasi dapat dilakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dan tidak menimbulkan sengketa.

2.5.2 Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-Asas Hak Tanggungan Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai 4 asas, yaitu :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*Preferent*) kepada kreditornya.

Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;

- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau dipindahtangankan kepada orang lain, namun

hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat;

- 3) Memenuhi asas publisitas dan asas spesialisitas. Asas publisitas dapat diketahui Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan." Hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga, sedangkan asas spesialisitas dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dalam hal tidak dicantumkannya secara lengkap dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum".
- 4) Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang mengatur apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

2.5.3 Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan

Tindakan preventif untuk mencegah timbulnya masalah dikemudian hari, khususnya yang dapat merugikan bank sebagai Kreditor, antara Debitor dan Kreditor wajib membuat Perjanjian penjaminan. Perjanjian yang dimaksud adalah APHT yang merupakan tugas dan wewenang PPAT, karena PPAT pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peratumn Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Pasal 39 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 97 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT wajib terlebih dahulu: Melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan setempat daftar-daftar yang ada di kantor tersebut. Dalam keperluan tersebut harus diperlihatkan sertifikatnya yang asli. Ada 3 (tiga) kemungkinan hasil dari pemeriksaaan tersebut.

Pertama, apabila sertifikat tersebut sesuai dengan daftar-daftar yang ada, maka Kepala Kantor atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan pada halaman perubahan Sertipikat yang asli cap atau tulisan dengan kalimat: “Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan“, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku

tanahnya dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “PPAT telah minta pengecekan Sertipikat“, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Pengecekan sertipikat di kantor pertanahan tidak lagi dilakukan secara manual namun dapat dilakukan dengan online menggunakan aplikasi layanan elektronik yang tersedia di Kementerian Agraria dan Tata Ruang dasar peraturannya adalah Pasal 2 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik yaitu:

- (1) Layanan informasi pertanahan diberikan secara elektronik melalui Sistem Elektronik berupa aplikasi Layanan Informasi Pertanahan yang disediakan oleh Kementerian.
- (2) Jenis Layanan Informasi Pertanahan secara Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 1. pengecekan Sertipikat;
 2. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah;
 3. informasi data tekstual/grafikal;
 4. informasi Nilai Tanah;
 5. informasi titik koordinat.

Kedua, apabila sertipikat itu ternyata bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat: “sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

Klausul dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah

1. Janji mengenai pembatasan kewenangan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan.

“Pihak Pertama (Pemberi Hak Tanggungan) tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, (Pemegang Hak Tanggungan) termasuk

menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan “

2. Janji untuk tidak mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan.

“Pihak pertama (Pemberi Hak Tanggungan) tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua (Pemegang Hak Tanggungan)”

3. janji untuk dapat mengelola obyek Hak tanggungan

“Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua (Pemegang Hak Tanggungan) oleh Pihak Pertama (Pemberi Hak Tanggungan) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;

4. Janji untuk dapat menyelamatkan obyek Hak tanggungan

“Pihak Kedua (Pemegang Hak Tanggungan) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pemberi hak tanggungan, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek

Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan”

5. Janji bagi pemegang Hak tanggungan untuk dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

“Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pemberi hak tanggungan, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pemberi hak tanggungan :

- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas ; dan
- f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

6. Janji agar obyek Hak Tanggungan tidak dibersihkan oleh pembeli.
“Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Kedua dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama”
7. Janji agar pemberi Hak Tanggungan tidak melepaskan Haknya atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan.
“Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua (Pemegang Hak Tanggungan), Pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga”
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan memperoleh ganti kerugian bila pemberi hak Tanggungan melepaskan hak atas tanahnya atau dicabut hak atas tanahnya.
“Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pemberi hak tanggungan atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua (pemegang Hak Tanggungan) dengan akta ini oleh Pemberi hak tanggungan diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda-tangani dan

menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya.

9. Janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menerima langsung pembayaran ganti kerugian dari perusahaan asuransi.

“Pemberi hak tanggungan akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor”

10. Janji untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi.

“ Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pemberi hak tanggungan akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera

mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya.

11. Janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menyimpan sertipikat tanahnya.

“Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pemberi hak tanggungan kepada Pihak Kedua (Pemegang Hak Tanggungan) untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar”.

BAB III

**HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT DAPAT
DIJADIKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT
BANK**

3.1 Status Hukum Kedudukan Tanah Yang Belum Bersertipikat

Sebidang tanah yang belum memiliki sertipikat ialah dulunya merupakan tanah adat atau tanah yang pernah digunakan untuk kegiatan seperti pertanian di zaman dulu, namun tidak melakukan pendaftaran di kantor Kementerian ATR/ Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) setempat. Dalam Pasal 1 angka 23 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

“Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”.

Seluruh tanah yang belum bersertipikat harus melalui pendaftaran konversinya kepada Negara melalui Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya, akan memperoleh tanda bukti Hak yang disebut dengan sertipikat Hak Atas Tanah. Kepemilikan Hak Atas Tanah harus dinyatakan oleh pemegang haknya/pemilikinya yang dinyatakan dengan sertipikat. Dalam Pasal 4 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan, “untuk memberikan kepastian serta Perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.”

Pernyataan yang terkandung dalam UUPA, menyatakan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dan sah atas kepemilikan tanah, hal ini diatur dalam Pasal 19 UUPA. Apabila dikemudian hari terdapat perselisihan, perselisihan ini dilimpahkan ke Peradilan Umum, yaitu pengadilan negeri yang di mana masyarakat dapat melakukan upaya hukum agar dapat memperjuangkan serta mempertahankan hak tersebut dengan mengajukan bukti-bukti yang dimiliki. Kepemilikan tanah wajib dibuktikan dengan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dalam pembuktian untuk meyakinkan pemilik tanah adalah pihak yang berhak dan berwenang atas tanah miliknya.

Tanah di Indonesia tidak semuanya memiliki sertipikat, ada di beberapa wilayah/daerah hingga kota-kota besar tanahnya belum bersertipikat, sebagaimana yang di atur di dalam UUPA. Tanah tersebut hanya didasari dengan girik ataupun petok D, tanah yang hanya didasari hal tersebut, merupakan tanah lama yang belum melakukan pendaftaran sertipikat. UUPA mendorong kepada masyarakat untuk melakukan konversi dari tanah yang hanya mempunyai Petok D menjadi tanah yang bersertipikat, namun apabila melihat di dalam prakteknya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya/mengkonversi dari petok D menjadi sertipikat sangat kurang.

Hak milik tanah terdapat 2 (dua) hal yang menjadi aspek supaya bukti tersebut dinyatakan sempurna, antara lain : Bukti Surat yang ada serta terdapat bukti fisik.¹⁵⁷ Maksud dari dua aspek pembuktian tersebut ialah kepemilikan

¹⁵⁷ Albert, *Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat*, Jurnal Lex Crimen Vol 5, Juli 2016, hlm. 45.

tanah dianggap sempurna atau sah ketika ada pembuktian tertulis (misal, sertipikat hak atas tanah) dan bukti fisik (misal, penguasaan fisik atas tanah). Sebidang tanah yang belum menyelesaikan prosesnya atau bisa juga hanya petok D, sebenarnya bukan termasuk kepemilikan hak atas tanah. Menurut UUPA, kedudukan sertipikat lebih tinggi daripada girik ataupun Petok D, hal tersebut dikarenakan girik dan Petok D hanya berupa kuasa agar dapat menguasai tanah dan sebagai pembayar pajak atas tanahnya.

Sertipikat dapat dikatakan legal apabila orang (yang mempunyai hak atas tanah) dapat meyakinkan dirinya selaku pemilik yang legal di mata hukum. Bukti tulisan serta pengakuan ialah bukti kepemilikan sebelum terjadinya sengketa dalam kepemilikan tanah. Jika sudah masuk ke dalam ranah sengketa dengan pihak lain, maka dibutuhkan bukti saksi, persangkaan dan sumpah. Tanah khususnya tanah hak lama, yang dulunya merupakan tanah masa penjajahan belanda dan masih belum ada sertipikatnya, apabila ingin mendapatkan tanda bukti haknya sesuai dengan UUPA maka wajib dikonversi/diubah dan negara akan memberikan haknya sesuai dengan Pasal 16 UUPA.

Pemilik dapat dikatakan memiliki tanah apabila terdapat sertipikat sebagai tanda bukti haknya, bahwa yang ditempati diakui/sah menurut ketentuan yang ada. Tanah yang dimiliki, dapat dibuktikan dengan Penelitian, serta pengakuan yang terdapat didalamnya, sebagai dasar apabila nantinya terdapat sengketa dengan pihak lain. Tanah disebut dengan Tanah negara, apabila tanah itu bukan merupakan tanah adat atau tanah yang pernah digunakan untuk

kegiatan seperti pertanian di zaman dulu, namun tidak melakukan pendaftaran di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan setempat) selanjutnya disebut Kantor ATR/BPN.

Dalam penggolongannya terdapat 2 (dua) macam, antara lain,:

- a. Tanah hak, dalam Pasal 16 UUPA dikatakan tanah hak yaitu tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah,
- b. Tanah Negara, sebidang tanah yang tidak sedang di tempati atau masyarakat tidak mempunyai hak memiliki di sebutkan hal itu merupakan tanah negara.

Dalam hal orang yang ingin menaikkan status hukumnya menjadi sertipikat, sebaiknya melalui proses pendaftaran pada kantor ATR/BPN, hal tersebut sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila tanah berasal tanah adat atau tanah yang pernah digunakan untuk kegiatan seperti pertanian di zaman kuno, namun tidak melakukan pendaftaran di kantor ATR/BPN.

Tanah hak barat masa penjajahan belanda, seharusnya melakukan pendaftaran pada kantor pertanahan agar dapat menjadi sertipikat, atau tanah yang berasal dari Petok D, dengan transaksi jual beli maupun tanah adat di daftarkan ke Kantor pertanahan. Tanah tanpa sertipikat hanya memberikan ruang hak kepada pihak yang menguasai tanah tersebut untuk memiliki namun belum dapat dikatakan sebagai hak milik. Surat tanah yang keabsahannya tinggi serta kuat dalam dokumen kepemilikan tanah.¹⁵⁸

¹⁵⁸ Limbong, 2000, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 5.

Ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan “bahwa sifat dari pada Hak Milik adalah turun temurun, terkuat serta terpenuhi tanah yang dipunya, dengan mengingat di dalam Pasal 6 UUPA serta Pasal 20 UUPA ayat (2) menyatakan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Kata-kata "terkuat dan terpenuh”, Terkuat yaitu hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh yaitu hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanah lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Turun temurun tidaklah butuh rasanya buat dijabarkan, sebab hal itu tidak lain serta tidak bukan maksudnya merupakan kalau hak milik itu dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. UUPA juga dalam penjelasan Pasal dalam rumusan itu menyatakan apabila perkataan terkuat serta terpenuh itu bermaksud untuk membedakannya antara Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan serta lainnya ialah membuktikan apabila hak yang dapat dipunyai orang hanya Hak Milik yang kuat. Kedudukan di atas, terhadap suatu hak milik dinyatakan pula kalau pemberian sifat itu tidak berarti, kalau hak itu ialah hak yang absolut tidak terbatas serta tidak dapat diganggu gugat

sebagaimana hak eigendom, bagi pengertiannya yang asli dahulu itu. Sifat Absolut seperti itu, berlawanan dengan sifat hukum adat serta fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Apabila melihat sekilas tentang terjadinya hak milik, ada beberapa cara, antara lain :

- a. Menurut penetapan UU/passiojuristic
- b. Menurut Hukum Adat/Passesio Naturalis.¹⁵⁹

Menurut pernyataan di atas, proses terjadinya hak atas tanah di Indonesia dapat melalui penetapan pemerintah yang berdasar pada Undang-Undang yang ada dan dapat juga melalui ketentuan hukum adat yang berlaku di setiap daerah. Indonesia masih terdapat tanah yang tidak mempunyai sertifikat Hak Atas Tanah. Tanah yang sudah bersertipikat bisa saja menimbulkan sengketa, apalagi tanah yang belum memiliki sertifikat besar kemungkinan menimbulkan sengketa dikarenakan belum adanya bukti yang kuat dan terdapat banyak celah. Wilayah NKRI terdapat banyak status tanah antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dalam prakteknya masyarakat terkadang belum mengetahui status tanah yang mereka miliki.

Bukti sebidang tanah belum bersertipikat, UUPA yaitu melihat tanah yang dulunya merupakan tanah adat serta hanya mempunyai dasar petok. Masyarakat tidak mengetahui dengan status tanah yang ditempati kebanyakan apabila tanah adat hanya berdasar pada petok saja.

¹⁵⁹ Albert, *op.cit*, hlm. 47.

3.2 Pelaksanaan Pembebanan Hak Tanggungan Tanah Belum Bersertipikat Sebagai Obyek Pembebanan Hak Tanggungan

Pemakaian sebutan Hak Tanggungan dilakukan oleh pihak yang terkait dengan Hak Tanggungan sampai dikala sekarang menjadi persoalan sebagian pakar hukum. Penggunaan kalimat “Tanggungan” sesungguhnya ialah istilah yang umum dalam perangsuransian. Persamaan kata (“asuransi”) oleh karenanya timbul sebutan “penanggung” serta “tertanggung” ialah Debitor yang akan melakukan asuransian ataupun ditanggungkan. Dalam “Tanggungan” pernah melakukan gugatan bagi Lembaga jaminan atas tanah dalam UUHT atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Menurut M. Khoidin bahwa sebagai langkah yang tepat dilakukan gugatan dikarenakan pada kalimat “tanggungan” merupakan rule model peminjaman, seharusnya gak dipergunakan kembali dari pribadi ke dalam dunia asuransi. Penggunaan kalimat “tanggungan” agar untuk memberikan lembaga yang bergerak di dunia pinjaman. Jika penggunaan kata “tanggungan” diambil dari Lembaga jaminan yang berasal dari hukum adat yang merupakan sumber UUPA, juga tidak sepenuhnya benar karena dalam hukum adat di wilayah manapun di Indonesia tidak kenal dengan kata “tanggungan” untuk menamai hak jaminan atas tanah.¹⁶⁰

Berdasarkan wujud uraian dalam Pasal 1 UUHT, umumnya sesuatu Hak Tanggungan merupakan sesuatu wujud dari penjaminan untuk melunasi utang. Obyek yang dijaminakan berbentuk tanah sebagaimana di atur Undang-undang.

¹⁶⁰ M. Khoidin. *Op.cit.*, hlm. 76.

Beberapa Hak Tanggungan di atas, yang menjadi unsur pokok hak tanggungan itu sendiri, antara lain :

1. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan agar pelunasan utang.
2. Objek Hak Tanggungan sendiri ialah hak-hak atas tanah yang sudah diatur di dalam UUPA
3. Hak Tanggungan bisa diberikan beban tanah, namun terdapat juga dibebankan dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
4. Utang yang diberikan jaminan merupakan utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang lebih utama kepada Kreditor tertentu (penjelasan Umum angka 3 UUHT) yang berkaitan dengan tanah, di dalamnya mengatur dan menyalurkan sekat pengertian Hak Tanggungan, diantaranya :a. Objek atau benda yang dijaminakan selalu mengikuti di tangan siapapun objek berada. b. Pelaksanaan eksekusi akan mudah c. Pemegang untuk memberikan kedudukan yang utama. Ada beberapa hal yang menjadi faktor penting dalam penentuan kredit yang diberikan Kreditor. Hak Tanggungan merupakan suatu bentuk lembaga jaminan hak atas tanah. Debitor mendapatkan pinjaman selalu didahului dan wajib melewati proses perjanjian kredit.

Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan kepada objek jaminan proses nya masih ke dalam suatu hak, dalam undang-undang keabsahannya di akui. Tanah-tanah yang berasal dari tanah adat dalam hal ini petok D, yang sudah dalam konversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA, sedangkan mekanisme

proses administrasinya belum rampung, besar kemungkinan dapat di jadikan penjaminan yang di ikat Hak Tanggungan.

Ada beberapa faktor yang mendasari Kreditor menerima ataupun menolak pengajuan pinjaman oleh Debitor. Kreditor dalam prakteknya selalu melakukan survei ketika terdapat Debitor yang ingin meminjam uang. Dalam hal tersebut bank apabila menemukan tanah dimana proses pensertifikatannya belum dilakukan maka bank tidak mau. Seharusnya apabila terdapat kasus seperti itu maka Debitor melakukan proses pensertipikatan terhadap tanahnya.

Hak Tanggungan yang dibebankan kepada obyek jaminan dimana proses konversinya sedang dilaksanakan serta pengajuan proses mekanisme di kantor Pertanahan setempat. Dalam hal tersebut proses pendaftarannya di laksanakan melalui kantor Pertanahan setempat selanjutnya Kantor Pertanahan mengeluarkan (buku tanah) yang didalamnya memuat obyek Hak Tanggungan, kemudian buku tanah tersebut di salin ke dalam sertipikat hak atas tanah milik pemilik tanah, tetapi jika sertipikat hak atas tanahnya yang akan dilakukan pembebanan hak tanggungan belum ada, maka kantor Pertanahan setempat tidak akan melakukan proses penyalinan dan pencatatan buku tanah itu.

Objek jaminan dalam pemberian hak tanggungan yang tanahnya sedang dalam proses konversi ke suatu hak atas tanah atau sedang dalam proses sertipikat, maka perjanjian jaminannya dilakukan oleh PPAT dalam hal ini bertindak selaku pejabat umum yang berwenang membuat Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan didasari oleh ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT. Dalam skema di bawah ini dijelaskan proses hak

tanggung dapat dilakukan dengan diawali dengan pembuatan perjanjian kredit serta syarat pinjaman antara Kreditor dengan Debitor. Objek jaminannya masih belum atau sedang dalam proses sertipikat dalam hal ini tanah berasal dari petok D maka harus dilakukan pendaftaran tanahnya menjadi sertipikat ke kantor Pertanahan setempat.

Pendaftaran Hak Tanggungan dalam hal ini dilakukan oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang melakukan pembuatan SKMHT dan APHT. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, wajib di daftarkan ke kantor Pertanahan. Apabila Kantor Pertanahan memerlukan waktu lebih dari 3 (tiga) bulan dalam proses pendaftaran proses sertipikat Hak Atas Tanah, maka Debitor diminta kembali menghadap ke PPAT bersama-sama dengan pihak Kreditor untuk membuat pembaruan, karena dalam Pasal 15 ayat (4) sendiri memiliki jangka waktu yaitu 3 (tiga) bulan dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT.

Pembuatan SKMHT terhadap objek hak tanggungan yang tanah sedang proses sertipikat di Kantor Pertanahan, 3 (tiga) bulan sejak diberikan haknya wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Perjanjian Penjaminan yang mempunyai dasar hukum kuat untuk merealisasikan kelancaran dalam proses “perjanjian kredit” yang dilakukan oleh Bank yang bertindak selaku Kreditor dengan Debitor. SKMHT memerlukan kehadiran PPAT selaku pejabat yang berwenang serta memiliki kepercayaan untuk memberi fasilitas terkait keterlibatan “pihak” yang mempunyai kepentingan di “Perjanjian Kredit” terkhusus pengaturan objek Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa “ wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT serta memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan
- b. Tidak memuat kuasa substitusi
- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas Debitor apabila Debitor bukan pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan keterangan diatas, sendiri harus memenuhi persyaratan yang telah disebutkan di atas. merupakan mekanisme yang akan dijalankan Pemberi Kuasa (Pemberi Hak Tanggungan) kepada Penerima Kuasa (Penerima Hak Tanggungan), serta penjaminan Hak Tanggungan melalui mekanisme nantinya, dalam memberikan Hak Tanggungan dan Proses Hak Tanggungan.

Tanah adat sebagaimana yang dimaksud tersebut di atas pada praktiknya masih banyak, pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah adat dimungkinkan, asalkan pemberiannya dilaksanakan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah itu. Hal tersebut ditujukan agar memberikan kesempatan kepada pemegang hak yang belum memiliki sertipikat agar dapat memperoleh pinjaman. Tujuan sesuai pernyataan di atas agar dapat mendorong bagi masyarakat yang belum memiliki sertipikat untuk melakukan pensertipikatan terhadap tanahnya.

Tanah yang belum dilakukan proses menjadi sertipikat, selayaknya agar dilakukan proses menjadi sertipikat, sebab Debitor tidak mau apabila tanah

tersebut tetap berstatus petok D. Kreditor yang mau menerima, meskipun jaminan kredit tanah petok D, tentu itu menjadi catatan, dikarenakan petok D saja belum kuat dalam eksekusi apabila nantinya Debitor melakukan wanprestasi serta tidak bisa membayar utangnya.

Ketentuan Undang-undang seharusnya tanah yang hanya mempunyai dasar petok D dimungkinkan memperoleh kredit, apabila pemiliknya ingin mengajukan, namun pada faktanya Kreditor belum bisa menerima apabila hal tersebut yang menjadi dasar utama. Fakta dilapangan khususnya masyarakat Banyuwangi belum mengetahui akan hal tersebut serta tanah yang masyarakat miliki hanya berdasar pada petok D serta ketentuannya terdapat beberapa yang dikecualikan, agar dapat memberikan kemudahann terhadap masyarakat khususnya yang ekonomi menengah untuk memperoleh pinjaman dengan berdasar petok D saja, serta memenuhi persyaratan agar nantinya dapat dilakukan proses menjadi sertipikat.

Tujuan mengenai diberikannya jaminan tanah yang belum memiliki sertipikat, disebabkan oleh Perjanjiann kredit agar masyarakat dapat memperoleh dana, juga untuk mendorong pensertipikatan agar dapat di lakukan pengikatan menjadi objek Hak Tanggungan.

Setiap bidang tanah yang sudah memiliki batas-batas yang jelas, baik melalui proses pendaftaran tanah secara sistematik maupun sporadik, akan diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) sebagaimana ketentuan Pasal 23 ayat (2) PMA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa NIB terdiri dari 13 (tiga belas) digit yaitu 8

(delapan) digit pertama merupakan kode propinsi, kabupaten, kecamatan dan kelurahan/desa tempat bidang tanah terletak, dan 5 (lima) digit terakhir merupakan nomor bidang tanah. NIB merupakan tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia.

NIB ini kemudian akan dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas. Berkaita dengan jaminan tanah dengan Nomor NIB yang dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas adalah bahwa NIB menjadi salah satu syarat penting dalam pengajuan jaminan tanah, dalam proses pengajuan jaminan tanah, bank atau lembaga keuangan akan meminta dokumen-dokumen yang menunjukkan kepemilikan dan status tanah yang akan dijadikan jaminan. Salah satu dokumen yang diminta adalah sertipikat tanah atau bukti kepemilikan lainnya yang belum bersertipikat yang telah memiliki NIB.

NIB menjadi penting karena dengan adanya NIB, setiap bidang tanah akan memiliki identitas yang jelas, sehingga memudahkan dalam proses identifikasi dan pelacakan informasi terkait kepemilikan dan status tanah tersebut. Hal ini juga memudahkan bank atau lembaga keuangan dalam memverifikasi kepemilikan dan status tanah yang akan dijadikan jaminan, sehingga dapat meminimalisir risiko kerugian di kemudian hari, dengan demikian, NIB menjadi salah satu syarat penting dalam pengajuan jaminan tanah, karena dapat memberikan kepastian hukum dan memudahkan dalam proses verifikasi kepemilikan dan status tanah yang akan dijadikan jaminan.

Tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan obyek hak tanggungan bilamana tanah tersebut telah memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB), sebagaimana diatur dalam PMA/Kepala BPN nomor 8 Tahun 2012 tentang petunjuk teknis pengisian blanko APHT dan SKMHT dengan obyek tanah yang belum bersertipikat (tanah petok D, Letter C atau Girik), kewenangan PPAT membuat akta otentik yang berkaitan dengan hak atas tanah, PPAT wajib mengikuti petunjuk teknis Lampiran PMA/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012.

PPAT sebelum menerima permohonan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun SKMHT terlebih dahulu harus dipastikan data yuridis maupun data fisik dari tanah yang akan menjadi jaminan hutang seperti telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan, sudah ada Peta Bidang Tanah (PBT) dan tanah yang menjadi jaminan tersebut, telah memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan dokumen-dokumen pendukung lainnya, namun dalam prakteknya ketika debitor wanprestasi, kreditor tidak dapat mengeksekusi jaminan kredit berupa tanah yang belum bersertipikat, karena Hak Tanggungan tidak dapat membebani hak atas tanah yang belum bersertipikat.

Kasus PT Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI), Obyek Hak Tanggungan berupa tanah yang belum terdaftar tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada Kreditor sebagaimana kasus : Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2020/PN.Kbm dalam perkara: PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Gombong, yang berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 208, Wonokriyo, Gombong, Kebumen, Jawa Tengah sebagai Penggugat Melawan (1) Waliyem, sebagai Tergugat I. (2) Suroto, sebagai Tergugat II.

3.3 Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

3.3.1 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Sertipikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Diterbitkannya sertipikat untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak atas tanah, penerbitan sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagai produk akhir dari kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Dalam sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh UUPA adalah sistem publikasi negative yang mengandung unsur positif yang maksudnya adalah :¹⁶¹

- a. Sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, bukan sebagai alat pembuktian yang mutlak. Kuat dimaksudkan disini merupakan ciri sistem publikasi negatif.
- b. Sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem pendaftaran hak, bukan sistem pendaftaran akta. Sistem pendaftaran hak, merupakan ciri sistem publikasi positif.
- c. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat. Hal ini merupakan ciri dari sistem publikasi negative.¹⁶²

Sertipikat sebagai alat pembuktian haruslah memberikan jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah seperti pada PP Nomor 24

¹⁶¹ M.Hadin Muhjad and Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 81.

¹⁶² Rahmida Erliyani, 2021, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Magnum Pustaka, Yogyakarta, hlm. 93.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat penjelasan terkait arti alat pembuktian yang kuat. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam artian selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar dan tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan. Apa yang dijelaskan diatas dapat dilihat dalam UUPA yang menganut pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti sah otentik yang memuat tanda bukti hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA tentang pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum, Pasal 23 UUPA tentang hak milik setiap peralihan, hapusnya, hak hak lain harus didaftarkan beserta pembebanan haknya.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan tujuan: 1) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan; 2) untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar; 3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 12/UU-XIX/202 dalam pengujian Pasal 23 ayat (1) UUPA yang bertentangan dengan UUD NRI Tahun 1945 disebutkan demi memperoleh kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah (dalam hal ini hak milik), setiap perbuatan hukum yang menyangkut peralihan atau pembebanannya menjadi tidak sah jika tidak dilakukan pendaftaran pada instansi yang berwenang yang telah ditentukan. Selain itu, ketentuan tersebut juga merupakan suatu keharusan yang harus dilewati sesuai dengan proses dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pemohon sudah cukup menjadi bukti kepemilikan menurut Mahkamah, hal tersebut tidak tepat. Hakim Konstitusi Enny Nurbaningsih menjelaskan kuitansi hanyalah bukti pembayaran atau transaksi, bahkan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT, belum dapat dinyatakan sebagai bukti kepemilikan karena baru sebagai salah satu syarat adanya peralihan hak. Bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertipikat hak atas tanah karena melalui pendaftaran tanah akan dapat diketahui tentang siapa pemegang hak atas tanah, kapan diperalihkan hak atas tanah tersebut, dan siapa pemegang hak yang baru, termasuk juga jika tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Jika kuitansi saja yang dijadikan dasar kepemilikan hak atas tanah, justru hal ini dapat mengaburkan esensi kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah, yang pada akhirnya justru merugikan perbankan sebagai pihak yang memberikan pinjaman atau kredit.

Pendaftaran atas sebidang tanah dilakukan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah. Pemegang hak atas tanah melakukan pendaftaran dan mendapatkan sertipikat, sehingga memiliki bukti yang kuat atas tanah tersebut. UUPA mengatur bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah.¹⁶³

Tuntutan hukum di pengadilan tentang hak kepemilikan atas tanah, maka semua keterangan yang dimuat dalam sertipikat hak atas tanah itu mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat dan karenanya hakim harus menerima sebagai keterangan-keterangan yang benar, sepanjang tidak ada bukti lain yang mengingkarinya atau membuktikan sebaliknya. Ternyata ada kesalahan didalamnya, maka diadakan perubahan/pembetulan seperlunya.

Dalam hal ini yang berhak melakukan pembetulan bukanlah pengadilan melainkan instansi yang menerbitkannya yakni Kantor ATR/BPN dengan jalan pihak yang dirugikan mengajukan permohonan perubahan sertipikat dengan melampirkan surat keputusan pengadilan yang menyatakan adanya kesalahan dimaksud.¹⁶⁴

Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak atau sempurna menurut ketentuan UUPA

¹⁶³ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cet II, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 52.

¹⁶⁴ Fandri Entiman Nae, 2013, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat*, *Lex Privatum* 1, no. 5 56, https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lex_privatum/article/view/3079.

dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Perubahan PP Nomor 10 1961. Keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.

Pengadilan yang akan memutus alat pembuktian mana yang benar dan apabila ternyata data dari pendaftaran tanah tidak benar, maka diadakan perubahan dan pembedulan atas keputusan pengadilan tersebut.¹⁶⁵ Pembatalan sertipikat oleh hakim PTUN dapat dibenarkan asalkan pembatalan itu didasarkan kepada pembuktian yang kuat menyangkut kecacatan dasar hukum dalam penerbitan sertipikat baik formil maupun materil.¹⁶⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah berusaha mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif pendaftaran tanah dengan mengukuhkan lembaga "*recthsverweking*" yang dikenal dalam hukum adat melalui yurisprudensi dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah tersebut. Terkait dengan hal tersebut, maka dalam hal ini perlu dikemukakan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya.

¹⁶⁵ Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21.

¹⁶⁶ Elza Syarief, 2014, *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, hlm. 41.

Masyarakat yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Dasar ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, meskipun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem publikasi negatif. Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas perlindungan yang seimbang, baik kepada pihak yang mempunyai tanah yang dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan itikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan.¹⁶⁷

Asas negatif hanya terbatas hanya 5 tahun, adalah yang terbaik dalam pendaftaran tanah.¹⁶⁸ Artinya, berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah di atas, pada dasarnya sistem publikasi negatif di Indonesia hanya berlaku untuk 5 Tahun. Setelah sertipikat dikeluarkan selama 5 tahun oleh pejabat yang berwenang dan secara itikad baik pemegang

¹⁶⁷ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 95.

¹⁶⁸ AP. Parlindungan, 2003, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 4.

sertipikat mendapatkan, dan menguasai tanah secara nyata, maka sistem publikasi menjadi positif.

3.3.2 Status Hak Atas Tanah Yang Tidak Tunduk Pada UUPA

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bisa menjadi objek pendaftaran tanah adalah : 1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai; 2. Tanah Hak Pengelolaan; 3. Tanah Wakaf; 4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; 5. Hak Tanggungan; 6. Tanah Negara. Namun suatu fakta menunjukkan bahwa didalam masyarakat masih terdapat Hak Eigendom, Hak Opstal, Hak Erfpacht serta hak penduduk asli atau bumi putera yang tunduk pada Hukum Adat yang tidak mempunyai bukti tertulis, yang dipunyai penduduk setempat yang disebut tanah adat misalnya Tanah Hak Ulayat, Tanah Milik Adat, Tanah Yasan, Tanah Gogolan dan lainnya. Konversi bekas hak-hak atas tanah merupakan salah satu instrumen untuk memenuhi asas unifikasi hukum melalui UUPA.

Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 mengatur ketentuan mengenai penegasan konversi dan pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah secara normatif. Peraturan konversi tersebut merupakan implementasi ketentuan peralihan UUPA. Berlakunya hukum agraria yang bersifat nasional (UUPA) maka terhadap tanah-tanah dengan hak barat maupun tanah-tanah dengan hak adat, maka untuk dapat

masuk ke dalam sistem UUPA diselesaikan dengan melalui lembaga konversi.

Tanah-tanah yang tunduk kepada Hukum Adat tetapi tidak terdaftar dalam ketentuan konversi sebagai tanah yang dapat dikonversikan kepada sesuatu hak atas tanah menurut ketentuan UUPA., maka tanah sebagai hak adat, maka ditempuh dengan upaya “Penegasan Hak” yang diajukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah setempat diikuti dengan bukti pendahuluan seperti bukti pajak, surat jual-beli yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA dan surat membenarkan tentang hak seseorang dan menerangkan juga tanah itu untuk perumahan atau untuk pertanian dan keterangan kewarganegaraan orang yang bersangkutan. Dalam UUPA terdapat 3 (tiga) jenis konversi :

- 1) Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah hak barat,
- 2) Konversi hak atas tanah, berasal dari hak Indonesia,
- 3) Konversi hak atas tanah, berasal dari tanah bekas Swapraja. Adapun hak-hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat adalah:
 - a) Hak Agrarisch Eigendom,
 - b) Tanah hak milik, hak yasan, andar beni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini.
 - c) Grant Sultan, grant lama
 - d) Landrerijen bezitrecat, Altijddurende Erfpacht, Hak-Hak Usaha Atas Bekas Tanah Partikelir.

3.3.3 Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya

Masyarakat yang memiliki tanah, pasti memiliki alat bukti kepemilikan atas tanah. Ada 2 (dua) permasalahan terkait hak atas tanah yang belum bersertipikat, permasalahan Pertama, yaitu apa alat bukti yang dapat dipakai oleh pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat dan yang kedua, yaitu bagaimana perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat.

Alat bukti atas tanah yang belum bersertipikat berkaitan dengan pendaftaran hak pada PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat menggunakan alat bukti kepemilikan sebelum lahirnya UUPA sebagaimana diatur pada Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berupa: Grosse akta, hak eigendom, Petuk pajak Bumi/Landrete, girik, pipil, ketitir, dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, atau lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan Konversi UUPA, dan alat bukti kepemilikan hak atas tanah setelah berlakunya UUPA adalah sertipikat, tetapi terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat dapat dibuktikan dengan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang berkaitan

dengan pendaftaran hak sebagaimana diatur pada Pasal 23 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berupa Asli Akta PPAT.

Bentuk perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat ada dua (2) yaitu pertama perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah.

Masyarakat yang melakukan pendaftaran tanahnya akan diterbitkan surat tanda bukti haknya berupa sertipikat yang diterbitkan oleh ATR/BPN. Masyarakat dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan tata Ruang/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa. Mengenai hak milik atas tanah yang belum bersertipikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Pentingnya bukti hak atas tanah tersebut terutama pada saat pendaftaran tanah tersebut dan tanah mau dipindah tangankan seperti jual-beli.

Pendaftaran tanah pertama kali/proses penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang berasal dari tanah-tanah adat seperti SKT, baik yang dilakukan secara Sistematis maupun Sporadis, maka prosedur pelaksanaannya dilakukan dengan cara Pengakuan hak/penegasan Hak, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan pada Pasal 9 ayat (2) angka 2 huruf (a) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, secara gamblang menyebutkan bahwa salah satu persyaratan dapat diprosesnya permohonan hak milik atas tanah adalah dengan menyertakan alas hak sebagai bukti dasar penguasaan, baik yang berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan/atau yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya.

Kepastian Hukum terhadap SKT sebagai dasar bukti pendaftaran sertipikat Hak Atas Tanah memberikan kemudahan bagi masyarakat yang ingin mendaftarkan SKT Ke Kantor Pertanahan. Jika SKT tersebut, tidak terdapat buku Letter C di Desa/Kelurahan yang bersangkutan.

SKT dapat diproses pendaftaran sebagai bukti dasar pendaftaran sertipikat Hak Atas Tanah, dengan syarat Kepala Desa/Lurah memberikan keterangan, bahwa buku Letter C tidak ada di Kantor Desa/Kelurahan, atau

tidak ditemukan bukti lain, Kantor Pertanahan dapat memproses pendaftaran tanah Hak milik Adat tersebut dengan berpedoman pada pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bukti pemilikan yang kuat adalah sertipikat Hak Atas Tanah kecuali dibuktikan sebaliknya.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yaitu asas sederhana, aman, dan terjangkau. Dalam praktek dilapangan, asas tersebut sepenuhnya belum dilaksanakan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran terhadap surat keterangan tanah menjadi sertipikat membutuhkan biaya yang mahal dan waktu yang lama sekitar 6 bulan sampai waktu yang tidak tentukan.

Pengakuan dan penghormatan terhadap hak-hak tradisional rakyat atas tanah yang tunduk pada hukum adat secara jelas di atur dalam Undang-Dasar 1945 Pasal 18 B ayat (2) yang menyatakan “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dengan Undang-undang.”

Konstitusi Negara Indonesia secara tegas mengakui dan menghormati hak-hak yang berlaku di Tanah Pertiwi Indonesia. SKT sebagai dasar bukti pendaftaran Hak Atas Tanah mempunyai Kepastian hukum. SKT yang didaftarkan mempunyai pembuktian yang kuat yaitu sertipikat Hak Atas Tanah, melalui lembaga *rechtverwerking* tersebut, tanah yang sudah

bersertipikat selama 5 tahun sejak sertipikat diterbitkan, tidak ada pihak yang dapat menuntut atau menggugat tanah tersebut. Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaga *Rechtverwerking* ini dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum sebagai salah satu tujuan pendaftaran tanah.

Dalam Pembangunan Hukum Tanah Nasional, maka Hukum Adat merupakan sumber utama untuk memperoleh bahan-bahannya, berupa konsepsi, asas-asas dan lembaga-lembaga hukumnya, untuk dirumuskan menjadi norma-norma hukum yang tertulis, yang disusun menurut sistem Hukum Adat. Konsepsi yang melandasi Hukum Tanah Nasional adalah konsepsinya hukum adat, yaitu konsepsi yang komunalistik religius, yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Asas-asas Hukum Adat yang digunakan dalam Hukum Tanah Nasional antara lain asas religiusitas, asas kebangsaan, asas demokrasi, kemasyarakatan, pemerataan dan keadilan sosial, asas penggunaan dan pemeliharaan tanah secara berencana, serta asas pemisahan horizontal tanah dengan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Lembaga-lembaga Hukum yang dikenal dalam Hukum Adat umumnya diperlukan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat yang masih sederhana. Dalam membangun Hukum Tanah Nasional harus disempurnakan dan disesuaikan dengan kebutuhan zaman dan perubahan masyarakat yang akan dilayaninya tanpa mengubah hakikat serta tanpa menghilangkan sifat dan cirinya.

Pendaftaran atas suatu tanah merupakan hal yang harus dilakukan oleh pemilik tanah baik tanah yang sudah terdaftar atau belum terdaftar, dengan adanya pendaftaran tersebut pemilik tanah akan mendapatkan perlindungan dan pengakuan dari negara. Pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam peraturan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat

(1) Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan:

“Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratus meliputi pengumpulan, pengotahan, pembukuan, dan penyajian serta emiliharaan data fisik dan data yuridiis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang- bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah merupakan salah satu sarana bagi Pemerintah untuk melakukan pendataan atas hak suatu tanah. Pendataan ini mutlak diperlukan agar semua tanah berada di wilayah kesatuan negara Republik Indonesia jelas kepemilikannya dan dapat memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA, menegaskan:

”Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Bukti kepemilikan pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas tanah pemegang hak pada waktunya berlakunya UUPA, apabila hak tersebut kemudian beralih, maka peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Surat Keterangan

Tanah merupakan salah satu alat bukti untuk pendaftaran sertipikat hak atas tanah. Tanah yang telah didaftarkan tentunya memiliki informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut.

Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti otentik dalam bentuk tertulis. Bukti otentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat hak. Secara yuridis, negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subjek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut dan dengan demikian, maka pihak lain tidak dapat menggugat kepemilikan tanah tersebut. Walaupun kenyataannya, banyak sertipikat tanah yang sudah didaftar di gugat atas kepemilikannya, dengan dalih Letter C atau persil yang salah.

Tanah yang memiliki berupa Surat Keterangan Tanah/letter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan Surat Keterangan Tanah/ buku letter C, karena didalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang dibahas atau dikemukakan. Mengenai surat keterangan tanah/ buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah.

Kutipan Letter C terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Masyarakat sebagai pihak yang ada dalam buku letter C itu, sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga

akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut. Adapun kutipan Letter C terdapat di kantor Desa/Kelurahan, oleh karena untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap surat keterangan tanah/letter C, maka surat keterangan tanah/Letter C harus didaftarkan ke kantor pertanahan dimana objek itu berada. Ditengah masyarakat pedesaan maupun perkotaan masih banyak ditemukan tanah-tanah yang belum didaftarkan.

Sebagian masyarakat masih menganggap bahwa SKT merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah. Permohonan SKT untuk pendaftaran sertifikat hak atas tanah dengan tidak adanya buku kutipan letter C di Desa/Kelurahan. Bukti-bukti lain yang harus dipenuhi atau dilengkapi sebagai pendaftaran sertifikat hak atas tanah. UUPA mengamanatkan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas tanah-tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan. Kemudian bagaimana upaya yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Lurah dalam rangka menjalankan amanat undang-undang tersebut.

Sebelum berlakunya UUPA pencatatan-pencatatan dilakukan untuk menentukan bidang-bidang tanah atau pekarangan-pekarangan berikut pohon-pohon yang telah diberikan kepada orang-orang tertentu, yang disertai dengan pencatatan nama dan pemiliknya masing-masing. Pencatatan ini bertujuan untuk menetapkan bagian masing-masing pemilik dari bidang-bidang tanah tersebut dalam pajak umum yang telah direncanakan, serta untuk menyelesaikan masalah-masalah tentang batas yang timbul dari

pemilik tanah satu sama lain maupun antara pemilik tanah dengan pemerintah saat itu.

SKT ini telah lama dikenal oleh masyarakat, namun demikian di daerah mempunyai istilah yang berbeda-beda nama seperti di Jawa Tengah dan Jawa Timur memakai istilah Petuk; Bali memakai istilah pipil; dan Palembang memakai istilah Segel. Adapun yang dimaksud dengan surat-surat bukti hak menurut Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah ialah :

1. Surat hak tanah yang dikeluarkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1959, ordonantie tersebut dalam S. 873 No. 38 dan Peraturan Khusus di Daerah Istimewa Yogyakarta dan Surakarta serta Sumatera Timur, Riau dan Kalimantan Barat (Pasal 2 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962).
2. Surat Pajak Hasil Bumi/Verponding Indonesia atau surat pemberian hak dan instansi yang berwenang (Pasal 3 Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 Pasal 20 ayat (2) UUPA menentukan yakni Hak Milik bisa beralih serta dialihkan. Beralih yakni Hak Milik berpindah pada seseorang kepada orang lainnya dikarenakan peristiwa hukum yaitu pemegang Hak Milik meninggal dunia. Hak Milik dialihkan memiliki arti berpindahnya Hak Milik dari seseorang kepada orang lain karena perbuatan hukum, yaitu antara lain melalui jual beli, tukar-menukar dan hibah.

Tanda bukti hak atas tanah yang terkuat ialah sertipikat, Dalam sertipikat bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang surat ukur/ gambar situasinya terdapat dalam sertipikat itu.¹⁶⁹ Tanah yang belum berertipikat harus melakukan pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan karena untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dilakukan untuk kepentingan masyarakat dan pemerintah. Peralihan hak atas tanah tanpa dipenuhinya perintah peraturan perundang-undangan tak bisa dilakukan.

Proses jual beli hanya dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah tanpa bukti formil, berarti objek tanah tidak disahkan atau dibuktikan melalui bukti kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan secara resmi oleh instansi berwenang yakni Badan Pertanahan Nasional. Dalam jual beli tanah belum besertipikat sangat memungkinkan adanya akibat hukum yang ditimbulkan yakni tak terjadinya peralihan hak atas tanah serta tak pasti peralihan hak atas tanah, serta tak terjaminnya kepastian hukumnya juga perlindungan hukumnya.

Dalam mendapatkan kepastian hukum, masyarakat yang melangsungkan tindakan hukum ini bersamaan peralihan hak atas tanah yaitu jual beli, wajib melangsungkan pendaftaran peralihan hak atas tanah. pada hal jual beli tanah tak bisa terselesaikan begitu saja pada seluruh pihak terkait, tapi supaya jual beli terkait sah berdasarkan hukum, jadi perlunya campur

¹⁶⁹ M. Adib Luthfi and Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya*, *Jurnal Akta* 5, no. 1 2018: 65–74, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2532>. hlm. 90.

tangan pejabat berwenang guna terselesaikannya serta seluruh peralihan hak milik atas tanah, sebab jual beli wajib menuruti aturan serta prosedur yang diatur ataupun teramanatkan oleh keberlakuan undang-undang.

Peralihan hak milik atas tanah yang disebabkan jual beli wajib terdaftar dengan telah bersertipikat maupun belum didaftarkan, berlandaskan ketentuan termaksud pada Pasal 19 UUPA, seperti yang sudah termuat pada Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang mana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. beralihnya hak atas tanah pada jual beli kepada tanah belum terdaftar, membuat timbulnya akibat hukum yakni ruginya kepada pihak pemegang hak atas tanah sebab tidak ada penjaminan kepastian hukum sama, seperti kegunaan pendaftaran tanah yakni sebagai penjaminnya kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, dimana bisa menguasai selaku fisik, namun tidak terbukti kepemilikan, terkait selaku yuridis seperti tercantumkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA dan sesuai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanah objek jual beli yang belum didaftarkan yang mengakibatkan jual beli tanah belum bisa didaftarkan lalu tak bisa diperolehnya tanda bukti hak sebagaimana yuridis yakni sertipikat selaku alat pembuktian terkuat, sebagaimana termaksud pada Pasal 19 UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akibat hukum yang sangat banyak ditemukan seperti terjadinya sengketa kepemilikan hak atas tanah, kurangnya bukti yang menunjukkan objek tanah tersebut membuat objek tanah tersebut tidak memiliki kepastian hukum sehingga keabsahan

kepemilikannya tidak bisa ditentukan, yang sangat dirugikan dari jual beli hak milik atas tanah yang belum bersertipikat biasanya sangat merugikan sipembeli karena sipembeli ketika terjadinya sengketa dari tanah yang dibeli itu tidak bisa menunjukkan alat pembuktian yang kuat berupa sertipikat.

Jual beli ini dapat berakibat hukum merugikan pemilik tanah atau penjual karena harga jual tanahnya akan lebih murah dari harga tanah yang sudah disertipikatkan, atau bisa saja jual beli ini dapat dibatalkan atau tidak terjadi sama sekali karena tidak adanya alat pembuktian yang kuat. Pemerintah terus berusaha mengembangkan dan memperluas program pemberian sertipikat hak atas tanah kepada masyarakat dengan bermacam-macam program yang dilakukan sejak lahirnya UUPA sampai saat ini. Program pemerintah pensertipikat tanah ini umumnya bersifat massal.

Hak Tanggungan berupa tanah yang belum bersertipikat tidak berkepastian hukum, hal ini mengakibatkan terjadinya kasus di masyarakat Kebumen Jawa Tengah terkait dengan jaminan di PT Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI), dan Masyarakat Banyuwangi Jawa Timur terkait Bank Tabungan Negara (Bank BTN) seperti kasus di bawah ini.

Kasus: Pertama, PT Bank Rakyat Indonesia (Bank BRI), Obyek Hak Tanggungan berupa tanah yang belum terdaftar tidak dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada Kreditor sebagaimana kasus : Putusan Nomor 9/Pdt.G.S/2020/PN.Kbm dalam perkara: PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Kantor Cabang Gombong, yang berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 208, Wonokriyo, Gombong, Kebumen, Jawa

Tengah sebagai Penggugat Melawan (1) Waliyem, sebagai Tergugat I. (2) Suroto, sebagai Tergugat II.

Pada awalnya perjanjian kredit telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dengan bentuk perjanjian tertulis berupa Surat Pengakuan Hutang Nomor: PK1805OLE5/6684/05/2018, tanggal 04 Mei 2018, Surat Pernyataan Penyerahan Agunan tanggal 04 Mei 2018. Tergugat I dan Tergugat II mengakui menerima uang sebagai pinjaman/kredit Kupedes dari Penggugat sebesar pokok Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Dalam menjamin pinjaman Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III memberikan agunan berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan Surat Keterangan Desa (SKD) Nomor 13/01/I/2007.

Surat Keterangan Desa (SKD) Nomor 14/01/I/2007 tentang kepemilikan sebidang tanah bekas Hak Milik Adat berupa Tanah sawah terdaftar petok D huruf C nomor 3704 Persil nomor 159 s.III/6 Klas s.III/6 seluas 714 M2 atas nama WALIYEM Desa Tambakmulyo, Kecamatan Puring, Kabupaten Kebumen yang telah dilakukan pengikatan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan SKMHT nomor 20a/Puring/2007 tanggal 26 Januari 2007.

Putusan di atas dalam perkara PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Kantor Cabang Gombong berkedudukan sebagai Kreditor konkuren yaitu sebagai pemegang Jaminan Umum, meskipun dalam pelaksanaannya jaminan telah diikat dengan SKMHT. Pasal 10 ayat (3) UUHT yaitu : Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak

lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Kasus: Kedua, Bank Tabungan Negara (Bank BTN) Nomor 857/Pid.B/2018/PN Byw. Pada tanggal 29 Mei 2012 antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Banyuwangi Nur Hidayat (Alm) selaku direktur PT. Aldy Wijaya dan saudara Vita Oktavia Ningsih selaku Komisaris PT. Aldi Wijaya dengan maksud mengajukan Kredit Yasa Griya (KYG) senilai Rp. 7.500.000.000,- (Tujuh Milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan hak tanggungan : (a) 46 Sertipikat Hak Milik, dan (b) sebidang tanah dengan persil Nomor 87 Blok S1, Kohir Nomor 2 seluas 8.595 M2 yang terletak di kelurahan Boyolangu , kecamatan Giri , Kabupaten Banyuwangi sebagaimana perjanjian kredit No.47 tanggal 29 Mei 2012 .

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Banyuwangi menunjuk terdakwa SK. selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkantor di Jl. Ruko Kepiting Indah Raya Blok-2 Kel. Sobo Kec. Banyuwangi Kab. Banyuwangi. Dalam hubungan kerja ia terdakwa SK. pernah menerima surat-surat atau dokumen berupa sebidang tanah dengan peta bidang NIB Nomor 12.37.17.02.00955 luas 8. 599 M² diatas persil nomor 87, Blok S.I Kohir No. 2 terletak di kelurahan boyolangu Kec. Giri Kab. Banyuwangi.

Kasus terkait PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Banyuwangi tersebut sebanyak 46 (empat puluh enam) SHM pecahan untuk keperluan proses balik nama, penggabungan berikut pemecahan SHM yang surat-surat atau dokumen tersebut merupakan jaminan/agunan kredit sebagaimana perjanjian kredit nomor 47 tanggal 29 Mei 2012 dan untuk pelaksanaan proses balik nama tersebut terdakwa SK. menyerahkan surat keterangan pertama sebagai *Cover Note* No. 119/SK/NOT-PPAT/V/2012, tanggal 31 Mei 2012 yang isinya menerangkan proses balik nama, penggabungan dan pemecahan SHM selesai dalam tempo 3(tiga) bulan, yaitu antara bulan Mei sampai dengan Agustus 2012 serta surat keterangan Nomor : 08/SK/NOT-PPAT/IX/2015 yang isinya menerangkan apabila proses balik nama, penggabungan dan pemecahan SHM telah selesai akan diserahkan kepada PT. Bank Tabungan Negara (persero) Cabang Banyuwangi.

Analisis kasus tersebut di atas, bahwa tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Tanah Hak Milik Adat yaitu girik, petok D atau letter C, dalam praktik perbankan belum bisa dijadikan jaminan tetapi dengan adanya UU Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (3) dan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 8 Tahun 2012 dimungkinkan menjadi jaminan. Praktik warga masyarakat yang membutuhkan kredit dan satu-satunya jaminan yang dipunyai adalah sebidang tanah hak milik adat yang sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk di konversi sebagai hak atas tanah menurut UUPA.

Tanah hak milik adat itu biasanya “bukti kepemilikannya” masih berupa girik, petok D atau letter C dan lain-lain, yang sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan akan tetapi hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah. Praktik perbankan timbul persoalan tentang jaminan kredit Tanah Hak Milik Adat berupa petok D, girik atau letter C yang menjamin pelunasan hutang Debitor pada saat wanprestasi, Kreditor

tidak dapat melakukan penjualan maupun eksekusi, hal ini disebabkan karena barang jaminan tersebut belum bersertipikat.

Ketentuan UUHT khususnya Pasal 10 ayat (3) maupun 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 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengakomodir jaminan kredit berupa Tanah Hak Milik Adat, hal tersebut dinyatakan secara tegas dalam Lampiran Peraturan menteri ini, lampiran tersebut berisi tentang bentuk dan tata cara pengisian akta yang berkaitan dengan tanah.

3.4 Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

SKT meskipun tidak diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan tidak diperlukan lagi sebagai salah satu syarat dalam pendaftaran tanah hal itu termuat dalam Pasal 76A Peraturan Menteri Agraria dan Pertanahan Nomor 16 Tahun 2021 menjelaskan bahwa alat bukti tertulis tanah bekas milik adat tidak berlaku lagi setelah 5 (lima) tahun berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Dalam jangka waktu tersebut berakhir maka alat bukti tertulis tanah milik adat tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti pembuktian hak. Kenyataannya masih banyak masyarakat yang menggunakan SKT sebagai bukti tertulis kepemilikan tanah. Jual beli transaksi tanah tidak jarang ditemui dengan bukti kepemilikan hanya berupa Surat Keterangan Tanah. Perolehan SKT tidaklah

sulit karena hanya membutuhkan kesaksian beberapa saksi, RT dan diketahui oleh Lurah setempat dimana objek tanah tersebut berada guna penerbitan SKT.

Surat Edaran No.1756/15.I/1V/2016 tentang petunjuk pelaksanaan pendaftaran tanah masyarakat, mengakibatkan konsekuensi hukum yang berdampak pada tidak ada lagi kewenangan Kepala Desa/Lurah dalam menerbitkan SKT yang menjadi salah satu syarat dalam proses awal pendaftaran tanah. SKT merupakan alat bukti hak tertulis dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya tidak sekuat sertipikat, akan tetapi surat keterangan tanah menjadi bukti fisik sebagai bukti riwayat kepemilikan tanah. SKT merupakan alas hak yang menjadi proses awal pendaftaran tanah di Kantor ATR/BPN guna terbitnya sertipikat.

SKT sehingga menjadi dokumen yang sangat penting. SKT berfungsi sebagai bukti penguat penguasaan secara fisik apabila ditemuinya kekeliruan ataupun ketidaklengkapan bukti penguasaannya. Salah Satu bukti fisik yang menjadi alas hak kepemilikan tanah yakni SKT. Dalam SKT yang menegaskan perihal riwayat kepemilikan tanah. SKT merupakan salah satu alat bukti tertulis yang menunjukkan keterangan kepemilikan tanah, dibuat atas permintaan atau permohonan masyarakat kepada Kantor Kelurahan atau desa dimana objek tanah tersebutberada dan atas permohonan tersebut maka diterbitkanlah oleh Kelurahan atau Desa sebagai syarat administrasi proses pendaftaran tanah pada Kantor ATR/BPN.

Alas hak atas tanah berupa surat-surat yang dibuat oleh masyarakat dengan berbagai ragam bentuk yang ditujukan untuk menciptakan bukti tertulis

dari obyek atau bidang tanah yang dikuasai oleh masyarakat termasuk hak yang berasal dari Adat yang masing-masing daerah di Indonesia memiliki penamaan yang berbeda-beda: Girik, Letter C, Petuk, Grant Sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak Adat, khusus di lokasi penelitian ini disebut Petok D dan Surat Keterangan Tanah (SKT)

Penerbitan bukti penguasaan bidang tanah tersebut ada yang dibuat diatas tanah yang belum dikonversi maupun tanah-tanah yang dikuasai oleh Negara dan kemudian tanah tersebut diduduki oleh masyarakat baik disengaja ataupun diatur oleh Kepala Desa/ Lurah bahkan sampai disahkan oleh Camat, seolah-olah tanah tersebut telah merupakan hak seseorang ataupun termasuk kategori hak-hak Adat.

Dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah diterangkan bahwa untuk keperluan Pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti- bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Pendaftaran secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Sebelum lahirnya UUPA, surat keterangan tanah diatas masih diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi setelah UUPA lahir dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertipikat

hak atas tanah yang diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Sekalipun demikian, selain sertipikat hak atas tanah nampaknya tanda hak lain-pun masih ada yang berlaku yakni Surat Keterangan Tanah yang masing-masing daerah punya penyebutan nama yang berbeda-beda. Umumnya masyarakat masih berkeyakinan bahwa SKT adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah. SKT itu produk sebelum tahun 1960 ataupun sesudahnya dan bagaimana status hukumnya.

SKT yang sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi, sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA SKT bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah, dan terakhir dengan adanya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dikenal sebagai surat keterangan tanah berupa Segel adalah tanda pembayaran atau pelunasan pajak bukan merupakan pemilikan hak.¹²

Sebelum lahirnya UUPA secara yuridis formal, SKT berupa segel benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah berlakunya UUPA SKT berupa segel tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa surat keterangan petuk atau girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah.

Pemahaman bahwa SKT merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah setelah UUPA, disebabkan adanya anggapan bahwa legalitas kepemilikan bisa

dibuktikan dengan penguasaan secara fisik dan dituangkan dalam SKT. Dasar bukti tersebut masyarakat sudah merasa aman, karena merasa telah memiliki bukti kepemilikan atas hak tanahnya.

Setelah lahirnya UUPA bahwa SKT berupa segel dan hak adat sejenisnya sudah tidak berlaku lagi sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Berdasarkan UUPA bukti kepemilikan yang sah adalah sertifikat hak atas tanah yang didapat melalui pendaftaran hak atas tanah. Dengan perkataan lain SKT tidak lagi memiliki kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan atau tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah.

Masyarakat secara umum, termasuk juga, instansi pemerintah seperti instansi perpajakan, instansi penegak hukum seperti Kepolisian, Kejaksaan dan Pengadilan serta PPAT, masih menganggap SKT atau surat segel sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, sehingga masih banyak pula produk-produk pengadilan berupa putusan yang menguatkan keberadaan SKT atau surat segel sebagai alat bukti kepemilikan. Sebagai contoh masih diakuinya SKT sebagai bukti kepemilikan tanah di kalangan masyarakat Suku Banjar, sehingga masih sering ditemukan dalam masyarakat dan bahkan SKT tersebut dapat dijadikan jaminan di bank.

Kebanyakan tanah-tanah yang belum memiliki bukti sertifikat merupakan tanah adat atau bisa juga bekas tanah adat, tanah yang didapat dari transaksi jual beli yang hanya didasarkan pada Akta Jual-Beli (AJB) serta tanah-tanah yang berasal dari pemerintahan Belanda yang belum di Konversi menjadi hak milik. Jika tanah tersebut adalah tanah adat, maka status tanahnya menjadi

tanah adat dan di atasnya berlaku hukum adat setempat. Namun jika tanah tersebut bukan merupakan tanah adat atau dapat dikatakan bekas tanah adat, maka tanah tersebut masih merupakan tanah negara. Karena dalam penggolongannya tanah dapat dibagi menjadi 2 macam, yaitu :

- a. Tanah hak. Tanah hak adalah tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah, misalnya hak-hak atas tanah seperti yang disebutkan dalam Pasal 16 UUPA.
- b. Tanah negara. Tanah negara adalah tanah yang di atasnya tidak terdapat hak dari masyarakat dan tanah tersebut dikuasai langsung oleh negara.

Tanah yang dikatakan sebagai hak milik namun tidak memiliki bukti sertipikat hak milik, maka tanah tersebut tidak dapat dikatakan sebagai hak milik melainkan dapat dikatakan sebagai tanah dengan status hak pakai, karena setelah diundangkannya UUPA, maka secara serempak semua hak-hak atas tanah wajib untuk didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional. Penguasaan fisik tanah selama turun temurun, tetapi tidak memiliki bukti hukum bukanlah merupakan hak milik, melainkan hanya sebagai hak pakai untuk mengelola tanah yang bersangkutan.

Pemegang hak tersebut ingin menguatkan status tanah tersebut menjadi hak milik, maka harus didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Jadi semua hak-hak atas tanah baik itu hak atas tanah yang baru maupun hak atas tanah yang berasal dari masa pemerintahan Belanda harus didaftarkan dan dikonversi menjadi hak milik. Hak atas tanah yang didapat dengan transaksi jual-beli atau

bekas tanah-tanah adat haruslah di daftarkan guna mendapatkan bukti sertipikat tanah.

Menurut AP. Parlindungan terlalu banyak masalah yang ditimbulkan dari penilaian terhadap tanah adat seperti girik, letter c, petuk, grant sultan dan sejenis hak yang berasal dari hak-hak adat. Pengadilan direpotkan dengan perkara-perkara tanah yang seharusnya telah dikonversi.¹⁷⁰ Tanah-tanah adat seharusnya sudah dikonversi dan tunduk pada ketentuan UUPA, karena pemerintah tidak mungkin lagi mengeluarkan bukti-bukti hak atas tanah yang tunduk pada sistem hukum yang lama.

Bukti girik, letter C, dan tanah-tanah hak adat lainnya tidak dapat lagi dijadikan bukti kepemilikan. Pembuktian hak lama berdasarkan Pasal 24 dan 25 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa pembuktian hak lama yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis dan keterangan saksi dan/atau pernyataan pemohon yang kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan oleh Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran sporadis.

Penilaian tersebut didapat atas dasar pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam Pendaftaran Tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Atas dasar alat bukti dan berita acara

¹⁷⁰ AP. Parlindungan, 1992, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Kompas, www.Kompas.com, hlm. 76.

pengesahan, hak atas tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada sengketa, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak atas tanah.

Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya (Pasal 1 angka (7) PP Nomor 24 Tahun 1997). Data Fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya (Pasal 1 angka (6) PP Nomor 24 Tahun 1997).

Berdasarkan penjelasan di atas, seharusnya pembuktian kepemilikan hak atas tanah dengan dasar bukti girik saja tidak cukup, tetapi juga harus dibuktikan dengan data fisik dan data yuridis lainnya serta penguasaan fisik tanah oleh yang bersangkutan secara berturut-turut atau terus-menerus selama 20 (dua) puluh tahun atau lebih. Penguasaan tersebut dilakukan atas dasar itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya serta penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

3.5 Bentuk dan Substansi Surat Keterangan Tanah

Tanah-tanah yang belum terdaftar tersebut pada umumnya terdapat di wilayah pedesaan dimana hak kepemilikan atas tanah hanya dibuktikan dengan SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dan pelaksanaan transaksi jual belinya

juga dilakukan dengan asas kepercayaan antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan membuat suatu akta di bawah tangan yang ditanda tangani oleh pihak pembeli dan pihak penjual serta disaksikan oleh dua orang saksi dan diketahui oleh Kepala Desa.¹⁷¹

Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari PP nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PP Jabatan PPAT dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a bahwa, Kepala Desa sebagai PPAT sementara yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta jual-beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷²

Kepala Desa dalam kehidupan sehari-hari selalu berhubungan dengan warga masyarakat dan sifat paternalistik yang masih melekat erat, Kepala Desa ditempatkan pada posisi tokoh dan menjadi suri tauladan, akibatnya seluruh anjurannya selalu akan dianut oleh warga masyarakatnya.¹⁷³

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 PP Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan

¹⁷¹ Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 48.

¹⁷² Rusmanto Hadiman, 2011, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*, Eresco, Bandung, hlm. 42.

¹⁷³ Samuel Christian, 2008, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berada Diatasnya*, Media Ilmu, Jakarta, hlm. 34.

rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kepemilikan tanah mengandung dua aspek pembuktian agar kepemilikan tersebut dapat dikatakan kuat dan sempurna yaitu: bukti surat yang didalamnya terdapat 4 hal pokok yang wajib dipenuhi dalam penerbitan sertipikat hak atas tanah yaitu:¹⁷⁴

1. status dan dasar hukum. Hal ini untuk mengetahui dan memastikan dengan dasar apa tanah diperoleh
2. identitas pemegang hak atau yang dikenal dengan kepastian subyek. Untuk memastikan siapa pemegang hak sebenarnya dan apakah orang tersebut benar-benar berwenang untuk mendapatkan hak atas tanah tersebut;
3. letak dan luas objek tanah atau kepastian objek. Hal ini diwujudkan dalam bentuk surat ukur atau gambar situasi guna memastikan dimana batas-batas atau letak tanah tersebut;
4. prosedur penerbitan diatur dalam PP Pendaftaran Tanah, dan 2 bukti fisik yang berfungsi sebagai kepastian bahwa orang yang bersangkutan benar-benar menguasai secara fisik tanah tersebut dan menghindari terjadi dua penguasaan hak yang berbeda.

SKT adalah surat keterangan mengenai objek atau tanda bukti atas kepemilikan tanah/tanah yang dibuat atas permintaan atau permohonan masyarakat kepada kantor Kelurahan atau Desa dimana obyek tanah yang

¹⁷⁴ Nae, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat*, Notary Law Journal Vol 1 Issue 3 April 2022 P-ISSN:2808-7860| E-ISSN:2808-7348.hlm. 87.

dimohonkan, dan atas permintaan atau permohonan tersebut Kelurahan atau Desa mengeluarkan SKT.

Kebutuhan masyarakat terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah karena sadar akan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan agar dikemudian hari tidak terdapat gangguan-gangguan dari pihak lain. Masyarakat menempuh berbagai macam cara untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah, antara lain dengan mendatangi kantor lurah atau desa meminta untuk dibuatkan SKT.

Proses penerbitan SKT sangat sederhana, karena cukup adanya kesaksian oleh RT dan beberapa saksi-saksi kemudian diusulkan kepada Lurah atau Kepala Desa untuk disetujui penerbitan SKT. Jika merujuk kepada UUPA, untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah masyarakat, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah meliputi: pengukuran, pemetaan dan pembukuan serta pencatatan hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut yang kemudian diberikan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yaitu sertipikat hak atas tanah.

Sejak berlakunya UUPA, SKT hanya merupakan bukti hak lama yang merupakan proses awal atau alas hak untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah dan selanjutnya diterbitkan sertipikat yang merupakan bukti kuat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan negara memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap hak atas yang telah bersertipikat. Fakta yang ada dimasyarakat

dengan memiliki SKT, masyarakat sudah beranggapan aman dan terlindungi oleh hukum karena prakteknya selama ini memang demikian, pemerintah sendiri secara tidak langsung mengakuinya, ketika ada tanah masyarakat yang terkena dampak pembangunan oleh pemerintah melalui instansi terkait akan mendata masyarakat yang terkena dampak itu, dengan mengumpulkan semua bukti atau dokumen berupa surat tanah baik sertipikat maupun SKT yang kemudian ditentukan harganya sesuai dengan harga dari pemerintah.

Harga tanah yang bersertipikat dengan yang belum bersertipikat dalam kawasan yang sama harganya sama, dengan demikian bahwa SKT dan sertipikat kedudukannya sama dimata pemerintah. Lembaga perbankan pun kerap kali mensyaratkan masyarakat ketika mengajukan kredit di bank sebagai jaminannya SKT dan bahkan dilembaga peradilan juga SKT diakui sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah dan masih banyak praktek-praktek dalam masyarakat yang menggunakan SKT sebagai alat transaksi.

Penerbitan SKT banyak hal negatif yang dijumpai misalnya penerbitan SKT ganda. Kekeliruan tersebut sangat memungkinkan terjadi karena Kepala Kantor Lurah atau Desa memiliki register tanah atau pencatatan dalam buku daftar tanah tidak baik, sebagaimana halnya dikantor pertanahan, walaupun demikian SKT dikalangan masyarakat semakin tumbuh subur bagaikan jamur di musim hujan.

Menurut Andi, bahwa SKT pada dasarnya sebagai langkah preventif Kepala Desa/Lurah dalam mekanisme pendaftaran tanah ketika dokumen dalam pendaftaran sertipikat tanah tidak lengkap atau tidak ada untuk mencegah hal-

hal yang dikemudian hari dapat merugikan. SKT yang diterbitkan Kepala Desa/Lurah mengharuskan menerapkan asas kecermatan dalam menerbitkannya. Masyarakat adat atau desa yang pada umumnya memiliki hubungan dengan tanah yang didudukinya dengan penguasaan fisik secara turun-temurun sudah merasa aman dengan hanya mendapatkan legitimasi penguasaan fisik atas bidang fisik tanahnya dengan SKT.¹⁷⁵

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 31.PK/Tun/2005 dikaitkan dengan teori kepastian hukum yang digunakan, maka putusan Mahkamah Agung tersebut tidak memberikan suatu kepastian hukum terhadap surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Purwodadi kepada Ny. WS sebagai pihak pertama yang menguasai fisik tanah tersebut berikut bangunan yang ada di atasnya sejak tahun 1979. Putusan Mahkamah Agung justru memenangkan Rubyanto yang merupakan pihak yang tidak pernah menguasai fisik atas tanah tersebut namun memiliki SKT yang kedua yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Purwodadi.

Mahkamah Agung memenangkan surat penguasaan fisik tanah dikeluarkan oleh Kepala Desa Purwodadi tertanggal 27 Januari 1972 untuk tergugat Rubyanto dan mengalahkan surat keterangan tanah yang dimiliki oleh Ny. WS yang dikeluarkan pada tanggal 7 Mei 1979. Itu artinya Sistem Publikasi negative bertendensi positif yang dianut Indonesia tidak berpihak kepada Surat bukti kepemilikan yang lebih tua ataupun muda karena sepanjang data yuridis

¹⁷⁵ Andi Armansyah Akbar, 2017, *Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hlm. 54.

fisik dan yuridis dapat dibuktikan maka hal tersebutlah yang menjadi pertimbangan Hakim untuk memutuskan kepemilikan hak atas tanah yang sebenarnya.

Putusan Mahkamah Agung tersebut bertentangan dengan asas bukti penguasaan fisik atas tanah atau bukti kepemilikan hak atas tanah dan menimbulkan tindakan suatu ketidak pastian hukum serta ketidakadilan bagi pihak yang terlebih dahulu memiliki surat keterangan tanah dan menguasai fisik tanah tersebut sejak tahun 1979 yaitu Ny. WS.

Pada dasarnya SKT merupakan langkah lebih lanjut dari penguasaan fisik supaya diakui hak atas tanahnya. SKT itu merupakan bentuk lanjutan dari penguasaan tanah negara atautah tindak lanjut dari tanah bekas hak milik adat, hal inilah yang akan dianalisis selanjutnya. Kasus seperti ini sangat mungkin terjadi terutama ketika terjadi pemekaran desa. Pemekaran desa dimungkinkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa. Dalam hal ini Desa sebagai satuan pemerintahan terbawah yang mempunyai hak mengatur dan mengurus rumah tangga sendiri.¹⁷⁶ Surat Keterangan Tanah (SKT) atau surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu alat bukti hak kepemilikan tanah, sebagaimana pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang demikian menunjukkan bahwa ke-2 (dua) jenis

¹⁷⁶ Philipus M. Hadjon et al., 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia Introduction to the Indonesian Administrative Law*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 67.

surat ini masih diakui sebagai bukti penguasaan fisik dan sebagai penguat alat bukti kepemilikan hak atas tanah.

3.6 Analisis Kekuatan Hukum SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Menggunakan Teori Tujuan Hukum

Teori Tujuan Hukum dari Gustav Radbruch untuk menganalisis jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank tidak berkepastian hukum. Peneliti menggunakan teori ini karena dalam praktik pemberian kredit perbankan memberikan objek jaminan keadilan hukum yang sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum. Teori Tujuan Hukum dari Gustav Radbruch¹⁷⁷ perlu digunakan asas prioritas dari Keadilan adalah perekat tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradab.

Hukum diciptakan agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara negara melakukan sesuatu tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan kehidupan bersama atau sebaliknya agar tidak melakukan suatu tindakan yang dapat merusak tatanan keadilan. Jika tindakan yang diperintahkan tidak dilakukan atau suatu larangan dilanggar, tatanan sosial akan terganggu karena tercederainya keadilan. Dalam mengembalikan tertib kehidupan bermasyarakat, keadilan harus ditegakkan. Setiap pelanggaran akan mendapatkan sanksi sesuai dengan tingkat pelanggaran itu sendiri.¹⁷⁸

¹⁷⁷ Gustav Radbruch, *Ibid*, hlm. 157.

¹⁷⁸ Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional, Saatnya Hati Nurani Bicara*, yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

Menurut Peneliti bahwa suatu tindakan untuk mewujudkan tananan keadilan masyarakat di pedesaan dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa di wilayah pedesaan terutama di daerah terpencil yang belum memiliki PPAT, maka Kepala Desa dapat bertindak sebagai PPAT Sementara dengan mengetahui dan menandatangani jual beli hak atas tanah dengan dasar surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa tersebut. Jika diwilayah pedesaan tersebut telah memiliki PPAT maupun PPAT Sementara, maka jual beli hak atas tanah dengan dasar SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa tersebut harus diketahui dan ditandatangani oleh PPAT maupun PPAT Sementara agar memiliki legalitas dan kepastian hukum dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah tersebut.

Keadilan dalam kepemilikan hak-hak atas tanah yang dapat diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 dapat dikategorikan sebagai alas hak, terhadap alas hak dimaksud dapat diproses pendaftaran tanahnya melalui konversi atau pengakuan/penegasan hak atas tanah.

Asas prioritas dari Kemanfaatan untuk menjamin kebahagiaan masyarakat, teori tersebut juga dikenal dengan teori utilities. Suatu kebijakan publik yang mempunyai dampak kepada masyarakat secara moral. Bentham menemukan bahwa dasar yang paling objektif adalah dengan melihat apakah

suatu kebijakan atau tindakan tertentu membawa manfaat atau hasil yang berguna atau, sebaliknya kerugian bagi orang-orang yang terkait.¹⁷⁹

Hukum ini bertujuan untuk kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi sebagian terbesar rakyat atau bagi seluruh rakyat, dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum. Berdasarkan orientasi itu, maka isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan Negara.¹⁸⁰

Dalam pencapaian kebahagiaan perlu ada tindakan yang menghasilkan sesuatu yang merupakan kebalikan dari kebahagiaan. John Stuart Mill menyatakan bahwa standar keadilan hendaknya didasarkan pada kegunaannya, akan tetapi bahwa asal-usul kesadaran akan keadilan itu tidak diketemukan pada kegunaan, melainkan pada dua hal yaitu rangsangan untuk mempertahankan diri dan perasaan simpati.

Menurut Peneliti bahwa masyarakat yang bertempat tinggal dipedesaan yang memiliki tanah yang belum bersertipikat agar dapat memperoleh kegunaan dan kebahagiaan diperlukan alas hak atau dasar penguasaan atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Penerbitan alas hak ini terjadi karena penetapan Pemerintah atau ketentuan peraturan perundang-undangan, maupun karena suatu perjanjian khusus yang diadakan untuk menimbulkan suatu hak atas tanah di atas hak tanah lain (misalnya Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) dan juga karena ketentuan konversi hak.

¹⁷⁹ Sonny Keraf, 2001, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 93-94.

¹⁸⁰ Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 2002, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 79-80.

Dasar penguasaan atau alas hak untuk tanah menurut UUPA adalah bersifat derivatif, artinya berasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan dan dari hak-hak yang ada sebelumnya, seperti Hak-hak Adat atas tanah dan hak-hak yang berasal dari Hak-hak Barat.¹⁸¹ Secara normatif bukti penguasaan atau pemilikan atas suatu bidang tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah sebelumnya masih tetap diakui sebagai dasar penguasaan atas tanah karena diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku pada masa itu.

Hak-hak Adat maupun Hak-hak Barat yang dijadikan sebagai alas hak tersebut ada yang sudah didaftar pada zaman Hindia Belanda dan ada yang belum didaftar. Pendaftaran hak atas tanah pada waktu itu hanyapada hak-hak atas tanah yang tunduk pada KUH Perdata (BW), sungguhpun ada juga orang-orang pribumi yang mempunyai hak atas tanah yang berstatus Hak-hak Barat selain golongan Eropa dan Golongan Timur Asing termasuk golongan China setelah menyatakan dirinya tunduk pada Hukum Eropa.

Asas prioritas dari Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan

¹⁸¹ AP. Parlindungan, 2003, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 41.

hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.¹⁸²

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum dalam proses kegiatan pendaftaran tanah, baik nama yang dilakukan atas pendaftaran ulang (*continus recording*) merupakan suatu kegiatan yang dilakukan secara teratur tahap demi tahap. Tahapan yang dimaksud meliputi kegiatan pengukuran, pemetaan, kadasteral, pemberian keputusan (*recommendation*) akan haknya SKT hingga pemberian pada tanda bukti hak tersebut (sertipikatnya) serta pemeliharaan data pendaftarannya.¹⁸³

Pendaftaran tanah merupakan sarana penting mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh Pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.¹⁸⁴

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia

¹⁸² Moh. Mahfud MD, *Loc. Cit.*, hlm. 53.

¹⁸³ Muhammad Yamin, 2008, *Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, hlm. 78

¹⁸⁴ Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*.

menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.¹⁸⁵

Bank tidak mempunyai kepastian hukum atas objek jaminan tanah yang belum terdaftar, memberi peluang kredit macet, Bank tidak mempunyai hak preferen dan tidak dapat melakukan parate eksekusi, untuk itu membuat langsung APHT untuk jaminan tanah yang sedang berproses sertipikat khususnya tanah-tanah yang berasal dari Petok D, Girik, Letter C dalam praktiknya tidak dapat dilakukan, karena belum terbit tanda bukti haknya yang disebut dengan sertipikat hak atas tanah.

Beberapa jenis kekuatan pembuktian (*vis probandi*) atau daya bukti dari alat bukti, yaitu :

1. Kekuatan Pembuktian Sempurna (*volledig bewijsracht*)

Kekuatan Pembuktian Sempurna ini adalah kekuatan yang memberi kepastian yang cukup kepada hakim, kecuali kalau ada pembuktian perlawanan (*tegenbewijs*) sehingga hakim akan memberikan akibat hukumnya. Dalam hal kekuatan pembuktian sempurna ini adalah alat bukti sudah tidak perlu dilengkapi dengan alat bukti lain, tetapi masih memungkinkan pembuktian lawan.

2. Kekuatan Pembuktian Lemah (*onvolledig bewijsracht*)

¹⁸⁵ <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 25 Juli 2023, Pukul 11:07 WIB.

Kekuatan Pembuktian Lemah atau tidak lengkap ini adalah tidak memberikan kepastian yang cukup, sehingga hakim tidak memberikan akibat hukum hanya atas dasar alat bukti yang lemah. Gugatan yang hanya didasarkan pada alat bukti demikian itu harus ditolak.

3. Kekuatan Pembuktian Sebagian (*gedeeltelijk bewijskracht*)

Kekuatan Pembuktian Sebagian ini memang sepintas lalu mirip dengan kekuatan pembuktian lemah, tetapi berbeda. Apakah kekuatan pembuktian itu lemah atau merupakan kekuatan pembuktian sebagian, tergantung dari tanggapan tergugat.

4. Kekuatan Pembuktian Menentukan (*beslissende bewijskracht*)

Kekuatan Pembuktian yang sifatnya menentukan adalah kekuatan pembuktian perlawanan sama sekali. Jadi, inilah bedanya dengan kekuatan sempurna yang masih memungkinkan pembuktian lawan.

5. Kekuatan Pembuktian Perlawanan (*tegenbewijs atau kracht van tegen bewijs*)

Menurut Peneliti bahwa kekuatan hukum pembuktian SKT secara hakiki harus pasti sebagai pedoman kelakuan yang harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hukum bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum agar dapat menjalankan fungsinya. Kekuatan pembuktian SKP tidak sekuat akta autentik, namun karena SKT tersebut merupakan surat-surat yang dikategorikan alas hak atau data yuridis atas tanah yang dijadikan syarat kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan pertanahan, maka SKT tersebut merupakan dokumen yang sangat penting dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah.

Kekuatan hukum SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan PP Pendaftaran Tanah, berkekuatan hukum yang sah apabila diketahui oleh Camat selaku PPAT, dengan dasar hukum berdasarkan Penjelasan Pasal 7 ayat (2) dan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) PP Pendaftaran Tanah dapat dikategorikan sebagai alas hak yang diajukan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa, untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara”.

Dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Dalam penjelasan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tersebut disebutkan bahwa, ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah, dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Dalam hal ini yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu Kepala Desa.

Ketentuan Pasal 7 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tersebut dapat dikatakan bahwa SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang dijadikan dasar

dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah memiliki kekuatan hukum apabila pelaksanaan jual beli tanah tersebut diketahui oleh Kepala Desa sebagai pejabat pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan di daerah pedesaan terpencil. Jika di suatu wilayah sudah ada Camat yang ditunjuk sebagai PPAT maupun PPAT Sementara, maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah dengan dasar SKT yang dikeluarkan oleh Kepala Desa baru memiliki legalitas dan kekuatan hukum apabila jual beli hak atas tanah tersebut diketahui dan ditandatangani oleh Camat sebagai PPAT maupun PPAT Sementara yang ditunjuk oleh Pemerintah.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat ada dua (2), yaitu Pertama, perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang lebih mengarah untuk mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Seseorang yang pendaftaran tanahnya akan menerbitkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat yang diterbitkan oleh BPN.

Masyarakat dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak beserta tanahnya sebagaimana maksud dari tujuan pendaftaran tanah yang diatur pada Pasal 3 PP 24/1997 dan Pasal 2 ayat (2) Permen ART/BPN 6/2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Kedua, Perlindungan hukum represif, yaitu bentuk perlindungan hukum yang arahnya lebih kepada upaya penyelesaian sengketa.

Hak milik atas tanah yang belum bersertipikat tetap mendapatkan perlindungan hukum apabila memperoleh tanahnya dengan itikad baik. Masyarakat memperoleh tanahnya dengan itikad baik telah menguasai dan memanfaatkan serta mengolah tanah, berhak untuk memperoleh hak atas tanah. Perlindungan hukum terhadap pemegang hak milik atas tanah yang belum bersertipikat dengan itikad baik, sebagaimana diatur pada Pasal 32 dan Pasal 27 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

BAB IV

**PENGATURAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG BELUM
BERSERTIPIKAT DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK SAAT INI**

**4.1 Pengaturan Hak Tanggungan Dengan Objek Hak Atas Tanah Yang
Belum Bersertipikat**

Hukum Jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia dapat membagi jaminan atas 2 (dua), yaitu Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan.¹⁸⁶ Jaminan kebendaan adalah hak dari kreditor mendapatkan prioritas untuk memperoleh pelunasan piutangnya didahulukan dari kreditor yang lain. Sedangkan Jaminan perorangan adalah jaminan perorangan secara pribadi atas utang tertentu dari seorang debitor.¹⁸⁷

Sejak tahun 1996 telah ada unifikasi hukum dalam hukum jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya UUHT. Penjelasan Umum dari UUHT menyebutkan bahwa terdapat dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan, salah satunya adalah hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam umum, dalam hal ini pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang tanggungan terhadap kreditor lainnya. Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang

¹⁸⁶ Sudikno Mertokusumo, 1996, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 6-7.

¹⁸⁷ J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.10.

dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas). Dalam hal ini untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:¹⁸⁸

1. Dapat dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan; dan
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Setiap Obyek Hak Tanggungan harus terdaftar dan memiliki sertifikat hak atas tanah. Tanah-tanah yang belum bersertipikat dapat pula dibebankan Hak Tanggungan sepanjang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang debitor kepada satu kreditor atau beberapa kreditor, Hak Tanggungan memiliki beberapa ciri-ciri pokok, yaitu:

¹⁸⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, hlm. 56.

1. Memberikan kedudukan istimewa (*preferent*) kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan;
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek itu berada;
3. Perlindungan yang seimbang bagi debitor, pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga;
4. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas (asas yang mengharuskan terhadap Hak Tanggungan supaya didaftarkan oleh kreditor ke Badan Pertanahan Nasional); dan
5. Mudah serta pasti pelaksanaan eksekusinya.

UUHT memberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk menjaminkan hak atas tanahnya dengan hak tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 10 UUHT yang menyatakan bahwa apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Peraturan perundang-undangan dimungkinkan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat, namun pada umumnya pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat mengalami kesulitan karena pada umumnya kreditor menghendaki tanah yang sudah bersertipikat karena sudah ada bukti kuat adanya kepemilikan hak atas tanah. Hal demikian

menjadikan kendala bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat, apabila ingin memperoleh dana dari pihak kreditor.

Eksistensi hukum di dalam masyarakat pada dasarnya berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia.¹⁸⁹ Pengaturan di dalam perundang-undangan menjadi suatu upaya lebih memberikan kepastian hukum dalam rangka perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak dalam suatu hubungan hukum. Hal ini sejalan dengan konsep asas hukum ekonomi yang mengandung nilai-nilai untuk melindungi berbagai aspek kehidupan kemanusiaan dalam kegiatan ekonomi.

Menurut Sri Redjeki Hartono,¹⁹⁰ yang mencakup asas keseimbangan kepentingan, asas pengawasan publik, serta asas campur tangan negara terhadap kegiatan ekonomi. Hak Tanggungan ini tentu dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum, baik bagi pihak kreditor Pemegang Hak Tanggungan maupun Debitor serta pemberi Hak Tanggungan. Lembaga jaminan termasuk Hak tanggungan ini adalah untuk menjamin pelunasan utang tertentu. Kreditor akan mempunyai keyakinan bahwa debitor akan melaksanakan prestasi sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

Sejalan dengan pendapat Hasanudin Rahman¹⁹¹ yang mengemukakan bahwa jaminan adalah tanggungan yang diberikan oleh Debitor atau pihak

¹⁸⁹ Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum Edisi Revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 7.

¹⁹⁰ Sri Redjeki Hartono, 2007, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 62-63.

¹⁹¹ Hasanudin Rahman, 1996, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 233.

ketiga kepada pihak kreditor, karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa Debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan. Pendapat Kashadi¹⁹² menyebutkan bahwa Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada Kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa Debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.

Jaminan dalam menunjang perkembangan perekonomian pada khususnya, maka sangat diperlukan pengaturan yang jelas agar ada kepastian dan perlindungan hukum secara berimbang. Pemberian jaminan dengan objek hak atas tanah sudah diatur secara tegas dalam UUHT. Dalam Pasal 1 angka 1 UUHT disebutkan bahwa 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 diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hukum Agraria di Indonesia yang menganut prinsip hukum adat yang dalam hal ini menganut asas pemisahan horizontal,

¹⁹² Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm.1.

yang berarti bahwa perbuatan hukum terhadap tanah tidak secara otomatis mencakup juga perbuatan hukum terhadap benda-benda lain yang ada di atas tanah yang menjadi satu kesatuan dengan tanah.

Perbuatan hukum terhadap tanah berikut benda-benda lain yang ada di atas tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah harus diperjanjikan secara tegas. Hal ini juga berlaku dalam hal hak atas tanah dijadikan objek Hak Tanggungan, maka jika hak atas tanah dijaminan berikut benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah harus diperjanjikan secara tegas dalam APHT. Hal ini sejalan dengan pemikiran J. Satrio dengan yang mengemukakan bahwa UUHT tidak menganut asas asesi tetapi menganut prinsip pemisahan horizontal.¹⁹³

Adapun benda-benda yang dapat menjadi objek hak tanggungan adalah:

a) Pasal 4 UUHT:

- 1) Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha yang diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA.
- 2) Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

b) Pasal 27:

- 1) Rumah susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

¹⁹³ J. Satrio, Hukum Jaminan, 2002, *Hak Jaminan Kebendaan dan Hak Tanggungan*, Cetakan Kesatu, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.27.

2) Hak Milik atas satuan Rumah Susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

Hak Milik atas tanah merupakan hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu. Bukti Kepemilikan Hak Milik atas tanah tersebut yang kuat dan sah secara administratif adalah berupa sertifikat hak milik atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah kantor pertanahan, namun ada juga hak milik atas tanah yang belum bersertipikat sehingga belum mempunyai bukti kepemilikan karena proses administrasinya belum selesai atau belum dilaksanakan.

Pasal 10 UUHT dimungkinkan adanya pembebanan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat ini, namun demikian pada waktu pembebanan hak Tanggungan harus sekaligus dilakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Pasal 10 ayat (3) UUHT menyebutkan bahwa :

“Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT merupakan pengecualian atas prinsip bahwa objek Hak Tanggungan adalah tanah menurut UUPA terdaftar dan dapat dipindahtangankan karena di dalam ketentuan tersebut

dimungkinkan adanya Hak Tanggungan atas tanah yang berasal dari konversi hak lama, yang sudah memenuhi syarat untuk pendaftaran, tetapi belum didaftarkan, sehingga belum dapat dikatakan sebagai hak atas tanah menurut UUPA. Karena hak atas tanah bekas hak barat, sejak tanggal 24 September 1960 sudah tidak ada lagi (Keppres No. 32 Tahun 1979 jo. PMDN Nomor 3 Tahun 1979), maka yang dimaksud dengan “tanah yang berasal dari konversi hak lama” dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT adalah tanah-tanah hak adat.

Penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa kemungkinan untuk pemberian hak tanggungan pada hak atas tanah milik adat dimaksudkan untuk:

- a) Memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit.
- b) Mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya Pengecualian dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT diberikan untuk menampung kebutuhan praktik, berupa kemudahan bagi para golongan ekonomi lemah yang membutuhkan kredit dan satu-satunya jaminan yang dimilikinya adalah sebidang persil hak adat yang sebenarnya sudah memenuhi syarat untuk dikonversi sebagai hak atas tanah menurut UUPA. Tanah seperti ini pada umumnya bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, letter C dan lain-lain bukti, yang sebenarnya tidak dapat dikatakan sebagai bukti kepemilikan tetapi hanya sekedar merupakan ketetapan pemerintah mengenai siapa yang wajib membayar pajak atas persil yang bersangkutan.

Pengaturan mengenai diberikan kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk bisa menggunakan tanahnya sebagai jaminan dalam suatu perjanjian antara lain dalam perjanjian kredit untuk memperoleh dana, di samping untuk melindungi golongan ekonomi lemah untuk memperoleh dana, juga untuk mendorong dilakukannya pensertipikatan hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) terlihat bahwa dalam hal hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan belum bersertipikat, maka dilakukan pendaftaran hak atas tanah tersebut bersamaan dilakukannya pembebanan Hak Tanggungan. Pendaftaran Hak Tanggungan maka tanah yang bersangkutan sudah bersertipikat. Hal ini berkaitan dengan syarat bagi pemegang Hak tanggungan harus orang atau badan hukum yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang ditegaskan dalam Pasal 8 Ayat (1) UUHT. Bukti adanya kewenangan ini harus sudah ada pada saat Hak Tanggungan didaftarkan di kantor pertanahan. Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan, karena jika debitor wanprestasi dapat dilakukan eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan dan tidak menimbulkan sengketa karena ada kejelasan siapa pihak yang berwenang.

Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, artinya bahwa Hak Tanggungan itu merupakan perjanjian ikutan/pelengkap dari perjanjian pokok, sehingga ada atau tidak adanya Hak Tanggungan ini tergantung dari ada atau tidak adanya perjanjian pokok. Hak Tanggungan ini digunakan untuk menjamin pelaksanaan

prestasi dalam perjanjian kredit, maka sebelum adanya Hak Tanggungan pasti didahului dengan adanya perjanjian kredit. Pemberian kredit oleh bank sebagai kreditor kepada debitor mempunyai risiko yang besar, karena ada kemungkinan bahwa debitor melakukan wanprestasi, baik terlambat memenuhi prestasi, memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang diperjanjikan maupun tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Dalam mengantisipasi adanya kerugian di kemudian hari, pada umumnya bank selalu berhati-hati dalam memberikan kredit. Sebelum kredit disetujui, maka dilakukan analisis secara seksama terhadap calon debitor. Dalam perjanjian kredit di bank, jaminan utama berupa keyakinan bahwa debitor akan sanggup membayar angsuran. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, disebutkan bahwa:

“Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan”.

Dalam memperoleh keyakinan akan kesanggupan debitor, dalam pembiayaan kredit bank ada berbagai pedoman yang digunakan, antara lain adalah Prinsip 5C, yang terdiri dari (1) Character, (2) Capacity, (3) Capital, (4) Condition of economy, (5) Collateral.¹⁹⁴

Jaminan menjadi faktor yang sangat menentukan dalam pemberian kredit di bank. Salah satu jaminan yang sering digunakan adalah tanah. Pada

¹⁹⁴ Munir Fuady, 1996, *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek, Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan Konsumen, Kartu Kredit*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 16.

umumnya perjanjian kredit ini dibuat dalam bentuk baku, karena dibuat oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Pihak yang tidak ikut menentukan perjanjian seringkali merasa ada pada posisi yang lemah. Perjanjian kredit ini biasanya dibuat oleh bank sebagai kreditor.

Pembebanan jaminan atas tanah yang belum bersertipikat didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Notaris/PPAT rekanan Bank, yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan APHT. Menurut peneliti kurang tepat karena pembuatan SKMHT sebenarnya bukan untuk kondisi bahwa tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan merupakan tanah yang belum bersertipikat, tetapi diadakan dalam hal Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dalam Pemberian Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pemberian Hak Tanggungan wajib dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan asas umum yang menyatakan bahwa “pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Dalam hal ini ketentuan tersebut dapat disimpangi dan orang atau badan hukum dapat menguasai tindakannya kepada orang atau pihak lain.¹⁹⁵

Dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (1) UUHT, yang menyebutkan bahwa:

“Hanya apabila benar-benar diperlukan orang boleh menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

¹⁹⁵ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta hlm. 435.

SKMHT hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT. Dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dalam pembuatan yang dibuat dengan akta otentik dan pembuatannya diserahkan oleh Notaris atau PPAT.¹⁹⁶

SKMHT jangka waktu untuk hak atas tanah yang belum bersertipikat adalah 3 (tiga) bulan, kemudian wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Jika tidak diikuti dengan pembuatan APHT maka konsekuensinya SKMHT tersebut batal demi hukum, ketentuan dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT. SKMHT dibuat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan untuk tanah yang belum bersertipikat. Jangka waktu 3 (tiga) bulan ini dimaksudkan untuk melengkapi surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak atas tanah yang tentunya membutuhkan waktu untuk memperolehnya.

Dalam praktik sebelum sertipikat hak atas tanah selesai, maka belum bisa dibuat APHT, meskipun jangka waktu habis. Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT jangka waktu SKMHT adalah : a) untuk tanah yang sudah bersertipikat jangka waktu SKHMT 1 (satu) bulan setelah selesai dibalik nama wajib diikuti dengan pembuatan APHT, b) tanah yang belum bersertipikat (tanah adat petok, Girik, Letter C) jangka waktu SKMHT 3 (tiga) bulan sesudah sertipikat diterbitkan wajib diikuti dengan pembuatan APHT. Pasal 10 ayat (3) UUHT menyebutkan bahwa :

¹⁹⁶ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, hlm.126.

“Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT tersebut terlihat bahwa untuk pembebanan Hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang belum bersertipikat, maka pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pembuatan APHT oleh PPAT sekaligus dilakukan pendaftaran hak atas tanah, sehingga tidak perlu menunggu keluarnya sertipikat hak atas tanah.

Sertipikat hak atas tanah sebagai bukti adanya kewenangan Pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, diperlukan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) tersebut berkaitan dengan ketentuan bahwa Pemberi Hak Tanggungan harus orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan, berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT yang menyebutkan bahwa:

“Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Ketentuan Pasal 8 ayat (2) disebutkan bahwa :

“ kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada

pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.”

Dalam hal pembuatan APHT harus menunggu selesainya pendaftaran hak atas tanah, maka tujuan diberikannya kesempatan bagi pemilik hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk memperoleh kredit menjadi tidak terwujud, karena lebih memperpanjang waktu proses pemberian Hak Tanggungan.

Berkas pendaftaran jika telah lengkap, maka kepala Kantor Pertanahan akan mengirimkan lembar salah satu surat pengantar PPAT yang sudah dibubuhi tanggal penerimaan. Jika berkas pendaftaran ada kekurangan kelengkapan, maka Kepala Kantor Pertanahan akan memberitahukan pula kekurangannya. Setelah Kepala Kantor Pertanahan menerima berkas pendaftaran secara lengkap, maka Kepala Kantor Pertanahan akan mendaftarkan Hak tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah Hak tanggungan dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dan memberi tanggal ketujuh setelah peneriman secara lengkap berkas pendaftaran Hak Tanggungan. Sebagai bukti adanya hak tanggungan, maka dikeluarkan sertipikat hak tanggungan yang mencantumkan irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Hal ini berarti bahwa sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

Menurut Abdurrahman, dengan berlakunya UUHT, maka kemungkinan untuk menjadikan tanah-tanah hak adat sebagai agunan hanya

tinggal sejarah hukum saja, karena dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkat pemberian agunan tersebut menjadi hak tanggungan.¹⁹⁷ UUHT bukan saja bermaksud memperlancar arus perkreditan, yang berarti juga menunjang misi perbankan, tetapi juga lebih menekankan aspek kepastian hukum, yaitu keharusan untuk didaftar dan dengan sendirinya untuk lebih mendorong kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia.

4.2 Jaminan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank

Masyarakat sebagai pelaku kegiatan bisnis membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, untuk mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan.¹⁹⁸ Fungsi bank yaitu sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*) dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.¹⁹⁹

Kredit perbankan yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditor sebagai pihak pemberi pinjaman dengan debitor sebagai pihak berhutang. Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh bank dapat menimbulkan risiko, adapun risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas,

¹⁹⁷ Abdurrahman dalam Rahmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 407.

¹⁹⁸ Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta hlm. 57.

¹⁹⁹ Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 17.

dan risiko hukum.²⁰⁰ Pihak bank selaku kreditor dapat memberi syarat berupa jaminan untuk meminimalkan risiko dan untuk menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum.

Jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitor terhadap barang-barangnya.²⁰¹ Jaminan yang dapat diberikan yaitu jaminan kebendaan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak milik debitor yang memiliki nilai lebih besar dari jumlah kredit. Jaminan yang diberikan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara menjual benda jaminan secara lelang yang kemudian hasilnya dipakai untuk melunasi utang debitor, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada debitor.

Jaminan memiliki jenis-jenis yang diatur oleh undang-undang, yaitu gadai, fidusia, hipotek, dan hak tanggungan. Berdasarkan jenis-jenis jaminan tersebut, obyek jaminan yang paling sering digunakan dalam perjanjian kredit bank yaitu hak atas tanah dengan status hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan maupun hak pakai, karena memiliki nilai yang terus meningkat dan harga yang tinggi. Obyek jaminan tersebut diberikan oleh debitor untuk memberi kepercayaan kepada pihak bank sebagai kreditor untuk memberikan pinjaman dan meyakinkan pihak bank agar tidak terjadi wanprestasi.

²⁰⁰ Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 2.

²⁰¹ Salim HS, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW* Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21.

Dalam perjanjian kredit, pihak yang melanggar kewajiban tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya, maka ia dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu ia dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi.²⁰² Jika Debitor wanprestasi, kreditor pemegang jaminan Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada Kreditor-Kreditor lain (*droit de preference*).²⁰³

Pengaturan mengenai ketentuan jaminan yang berupa hak atas tanah terdapat dalam UUHT yang menyebutkan bahwa “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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Tanah menjadi salah satu kebendaan yang sangat lazim untuk dijadikan jaminan. Dalam UUPA, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UUPA, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan

²⁰² A. A. Pradnyaswari. 2013, Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Rent A Car, *Jurnal Advokasi FH Unmas*, Vol. 3/No. 2.61, hlm. 127.

²⁰³ Putri Paramita, 2015, *Eksistensi dan Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Hutang dalam Perjanjian Kredit di Bank*, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, hlm.72.

jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam UUHT. Berdasarkan pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga), antara lain: (a) Hak Milik; (b) Hak Guna Usaha; dan (c) Hak Guna Bangunan.

Unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

1. hak tersebut sesuai ketentuannya yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya.
2. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya.

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 APHT.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administrasi lain yang setingkat selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Proses pendaftaran BPN membuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan kemudian menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Kreditor sebagai pemegang sertipikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan memiliki kedudukan yang berbeda-beda. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA) kreditor dikenal dengan 3 (tiga) jenis, yaitu:

1. Kreditor Konkuren, adalah para kreditor secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitor tersebut.
2. Kreditor Preferen, adalah kreditor yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dan mempunyai hak istimewa.

3. Kreditor Sparatis, adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan in rem, yang dalam KUHPerdara disebut dengan nama gadai dan hipotek, yang mempunyai kewenangan hak untuk dapat menjual/mengeksekusi sendiri objek jaminan, tanpa putusan pengadilan (*parate eksekusi*).

Segala bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat *preventif* maupun yang bersifat *represif* diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu kreditor dan debitor sebagai subjek hukum, sehingga dapat menciptakan keseimbangan dalam mencapai keadilan.

UUHT merupakan wujud dari tujuan UUPA dalam memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak jaminan atas tanah. Perlindungan Hukum yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam UUHT sebagai bentuk keistimewaan yaitu:

1. *Droit De Preference*, artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas.²⁰⁴
2. *Droit De Suite*, merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). *Droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh

²⁰⁴ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan JILID II*, Ind-Hill Co, Jakarta, hlm. 17.

pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi obyek hak tanggungan bila debitor wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya atau pemberi hak tanggungan kepada pihak ketiga.

3. Kepailitan pemberi Hak Tanggungan, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan sebelum kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang bersangkutan yang dinyatakan pailit pemberi Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan.
4. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan adalah sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT.
5. Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi, apabila debitor wanprestasi atau ciderai janji tidak perlu ditempuh acara gugatan biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai "*parate executie*".
6. Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan, Ketentuan dalam Pasal 13 UUHT mengenai kepastian tanggal lahir Hak Tanggungan, dan penentuan

batas waktu dilakukannya berbagai perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan merupakan perlindungan bagi kepentingan kreditor pemegang Hak Tanggungan.²⁰⁵

Jaminan dapat diartikan sebagai harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitor tidak melunasi hutangnya dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut. Jaminan kredit adalah segala sesuatu yang mempunyai nilai mudah untuk diuangkan yang diikat dengan janji sebagai jaminan untuk pembayaran dari hutang debitor berdasarkan perjanjian kredit yang dibuat kreditor dan debitor. Jaminan kredit dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu jaminan lahir karena undang-undang yaitu Pasal 1131 KUHPerdara, jaminan lahir karena perjanjian, jaminan kebendaan, jaminan penanggung hutang.²⁰⁶ Jaminan yang paling diterima oleh kreditor adalah berupa tanah, karena tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilainya.

Negara harus mengatur segala sesuatunya yang berkaitan dengan tanah tersebut, agar digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Penggunaan dan penguasaan tanah tersebut, telah dituangkan pengaturannya dalam UUPA. Tujuan utama diberlakukannya UUPA adalah untuk memberikan pengaturan penggunaan dan penguasaan tanah. Pada zaman sekarang

²⁰⁵ Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 421.

²⁰⁶ Sutarno, 2005, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, hlm.144.

penggunaan hak atas tanah sebagai jaminan bukan merupakan hal yang asing lagi.

Dalam menjamin pelunasan utang debitor, maka hak atas tanah itulah yang digunakan sebagai jaminannya. Peraturan hukum tentang lembaga penjaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan jaman.²⁰⁷ Pada tanggal 9 April 1996 barulah lahir ketentuan mengenai hak tanggungan, yaitu UUHT yang Berkaitan dengan Tanah. Sebagai hukum materil yang mengatur tentang Hak Tanggungan, undang-undang tersebut terdiri dari tiga puluh satu pasal yang diatur antara lain mengenai ketentuan umum hak tanggungan, pihak-pihak dalam hak tanggungan, tata cara pemberian hak tanggungan, dan lain-lain.

Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang Berkaitan dengan Tanah,yaitu :

“Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda- benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu, terhadap Kreditor-Kreditor lain.”

Fungsi Lembaga Hak Tanggungan adalah sebagai sarana perlindungan bagi keamanan bank selaku kreditor, yaitu berupa kepastian atas pelunasan utang debitor atau pelaksanaan atas suatu prestasi oleh debitor atau penjaminnya,

²⁰⁷ Abdurrahman, 1985, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan atas Tanah*, Alumni, Bandung., hlm. 4.

apabila debitor tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkaitan dengan kredit tersebut.²⁰⁸

Tanah-tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan ada yang telah bersertipikat namun ada pula yang belum bersertipikat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 203) untuk selanjutnya ditulis PP 24 Tahun 1997. Sedangkan hak atas tanah yang belum bersertipikat merupakan tanah yang belum terdaftar pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa :

“Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.”

Penjelasan pasal 10 ayat (3) tersebut menyebutkan, yang dimaksudkan dengan hak lama tersebut adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan

²⁰⁸ Herawati, Poesoko, 2007, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan* Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT, Cet. I, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 185.

permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan. Ketentuan tersebut dimaksudkan untuk membuka kemungkinan bagi pemilik tanah yang berasal dari bekas hak milik adat yang haknya itu belum dikonversikan ke dalam hak-hak sesuai UUPA, untuk menggunakan tanahnya sebagai jaminan kredit sehingga merekapun dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh lembaga perkreditan yang ada. Dalam hal ini pendaftaran konversinya akan diberikan prioritas penanganannya.²⁰⁹

Tanah-tanah yang belum terdaftar atau belum bersertipikat di Kabupaten Bayuwangi sebagian besar adalah masyarakat yang ada di pedesaan yang akses jalannya tidak bagus dan membutuhkan waktu yang lama jika ingin ke pusat kota pemerintahan berjalan. Pada umumnya masyarakat ini hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) saja. Masyarakat hanya memiliki Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) juga bisa mendapatkan fasilitas kredit dari BPR di Kabupaten Bayuwangi dapat menerimanya sebagai jaminan kredit.

Contoh Kasus Debitor dengan inisial S pada salah satu BPR di Kabupaten Bayuwangi yang menjaminkan Surat Keterangan Tanah (SKT) atau Surat Pernyataan Pemilikan dan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) untuk mendapatkan fasilitas kredit. Dalam perjalanan masa kredit tersebut 2 (dua) bulan menjelang jangka waktu kredit habis Debitor tersebut menunggak

²⁰⁹ A.P Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah-tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung, hlm. 166.

pembayaran dan ketika kredit jatuh tempo, Debitor menolak melunasi utangnya dengan alasan sertipikat atas tanahnya belum selesai didaftarkan, karena ternyata proses pendaftaran pertama kali untuk sertipikat hak memerlukan waktu yang cukup lama.

Berdasarkan kasus tersebut, maka perlindungan hukum harus diberikan kepada kreditor yang jaminan kreditnya atas tanah yang belum terdaftar karena pada saat rentang waktu proses penerbitan sertipikat itu debitor wanprestasi hak-hak kreditor dapat terlindungi dan supaya apabila nantinya terbit sertipikat dapat segera dipasang APHT dan diterbitkan SHT, sehingga kedudukan kreditor dapat sebagai kreditor *preferent*.

Kepastian hukum menyangkut objek Hak Tanggungan yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan. Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Dalam praktik perbankan terdapat dua istilah yang dipergunakan untuk menjelaskan adalah jaminan yaitu jaminan dan agunan. Jaminan dimaksud sebagai kepercayaan yang diberikan oleh kreditor bank atas itikad baik dan kemampuan membayar utang atau kewajiban debitor, sedangkan agunan dimaksudkan dengan barang-barang kebendaan milik debitor yang dijadikan jaminan untuk melunasi utangnya.²¹⁰

²¹⁰ Suharningsih, 2011, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Barang Inventory Dalam Bingkai Jaminan Fidusia*, Universitas Wisnuwardhana Pers, Malang hlm. 19.

Jaminan kebendaan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu jaminan kebendaan untuk benda tidak bergerak dan jaminan kebendaan bergerak. Perbedaan benda bergerak dan tidak bergerak ini penting untuk penguasaan (*besit*), penyerahan (*levering*), pembebanan (*bezwaring*) dan kadaluarsa (*verjaring*).²¹¹ Jaminan benda tidak bergerak yaitu tanah, maka lembaga jaminannya adalah hak tanggungan dan tunduk pada UUHT. Jaminan kebendaan benda bergerak tunduk pada lembaga jaminan fidusia dan gadai. Jaminan fidusia diatur dalam Undang-undang Jaminan Fidusia, sedangkan lembaga jaminan gadai diatur dalam Pasal 1150 KUH Perdata yang mengatur tentang gadai.

Menurut Rudi Tri Santoso²¹² jaminan memiliki beberapa fungsi yang saling terkait satu sama lain, yaitu :

- a. Untuk menjaga harta bank dalam bentuk kredit, karena dengan diserahkannya jaminan kepada bank, maka bank berhak memperoleh pelunasan atas hasil penjualan barang jaminan apabila nasabah cidera janji;
- b. Menjamin agar pembiayaan usaha tersebut berjalan lancar dengan diserahkannya harta Debitor sebagai jaminan bank yang secara moril Debitor akan bertanggung jawab terhadap proyek usaha tersebut ;
- c. Mendorong Debitor untuk membayar kembali utangnya agar tidak kehilangan harta yang telah dijaminan tersebut.

Dalam UU Perbankan tidak dinyatakan secara tegas keharusan adanya jaminan untuk memperoleh kredit. Bank mungkin saja memberikan kredit tanpa

²¹¹ Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 48.

²¹² Rudi Tri Santoso, *Kredit Usaha Perbankan*, Edisi I, Cet I, Andi 1996, Jurnal Hukum P-ISSN:2615-3416, Yogyakarta, hlm.188.

mensyaratkan penyerahan jaminan. Pada umumnya bank tetap mensyaratkan calon Debitor menyerahkan jaminan kredit terkait dengan fungsi jaminan kredit.

Menurut Hermansyah "fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan Bank atau Kreditor bahwa Debitor mempunyai kemampuan untuk melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama." Jaminan kredit tersebut sebagai pengaman pelunasan kredit karena bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada Debitor wajib melakukan pengamanan agar Debitor tersebut dapat melunasi kredit yang telah diberikan.

Jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank memberikan kepastian lebih kepada bank dan syarat utama agar mendapatkan fasilitas kredit bank, debitor wajib menyediakan jaminan. Jaminan menjadi bagian penting dari praktik perbankan dan pembiayaan, dan membutuhkan pemahaman yang baik tentang perjanjian jaminan yang akan ditandatangani debitor. Debitor harus menyadari semua konsekuensi menawarkan hak atas tanah sebagai jaminan, termasuk kemungkinan kehilangan tanah jika debitor tidak dapat memenuhi kewajiban pembayarannya.

4.3 Ketentuan Hukum Dalam Objek Jaminan Hak Tanggungan

Ketentuan Hukum Obyek Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Obyek hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, meskipun obyek hak

tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi jika debitur cidera janji.

Hak tanggungan adalah satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lainnya. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang. Sifat *accessoir* berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya.²¹³ Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditor lebih terjamin.²¹⁴ Sifat *accessoir* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut :

1. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
2. Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
3. Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.
4. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessie* atau *subrogatie*, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus²¹⁵

Sifat *accessoir* hak tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”) yang berbunyi:

²¹³ Frieda Husni Hasbullah dalam bukunya Hukum Kebendaan Perdata Jilid II, Hak-Hak yang Memberi Jaminan, hlm. 6.

²¹⁴ *Ibid*, hlm. 90.

²¹⁵ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f>. diakses tanggal 21 Februari 2024.

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

sejak berlakunya UUHT, hak tanggungan menjadi satu-satunya hak jaminan atas tanah yang diakui. Penegasan tersebut dapat ditemukan dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi:

“Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria”.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Selain itu, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan²¹⁶.

²¹⁶ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggungan-sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-lt5e67122a1211f>. diakses tanggal 21 Februari 2024.

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, apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik²¹⁷.

Suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang, apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan. Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, maka tanah tak dapat dibebani dengan jenis hak jaminan lainnya, adanya hak tanggungan menyebabkan tanah tak dapat lagi dibebani dengan hipotek²¹⁸

²¹⁷ *Ibid*, hlm.90.

²¹⁸ Frieda Husni Hasbullah dalam bukunya Hukum Kebendaan Perdata Jilid II, *Hak-Hak yang Memberi Jaminan*, hlm. 6.

Berdasarkan Pasal 29 UUHT mengatur bahwa : “Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* seluruhnya tidak diperlukan lagi, seedangkan ketentuan mengenai *Hypotheek* yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan *Hypotheek* atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, walaupun bangunan dapat dibebankan hak tanggungan, Penjelasan Pasal 3 huruf a Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia (“UU 42/1999”) menerangkan bahwa bagi bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan, maka dapat dijadikan objek jaminan fidusia. Hal tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 1 angka 2 UU 42/1999 yang menyatakan bahwa salah satu objek jaminan fidusia adalah benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT.

Perjanjian jaminan pada dasarnya untuk memberikan keamanan bagi kreditor, Konsekuensi hukum bilamana jaminan hak atas tanah tidak dibebani hak tanggungan maka akan merugikan kreditor, sedangkan hak tanggungan memiliki beberapa keunggulan, salah satunya terkait eksekusi objek jaminannya apabila debitor cedera janji sebagai contoh Pasal 6 UUHT mengatur bahwa apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cedera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama, objek hak tanggungan akan dijual berdasarkan Pasal 6 UUHT, dan

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

Berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Objek penjualan hak tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan merujuk pada proses penjualan yang tidak melalui lelang umum, dalam konteks hak tanggungan, hal ini berarti bahwa pihak yang memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan (biasanya kreditor) dapat menjualnya secara langsung kepada pihak lain tanpa harus melalui proses lelang publik.²¹⁹

Penjualan di bawah tangan ini biasanya diatur oleh peraturan hukum yang berlaku di suatu negara, dan dapat terjadi dalam situasi di mana pihak yang berkepentingan (seperti kreditor) yakin bahwa penjualan di bawah tangan akan menghasilkan hasil yang lebih baik daripada melalui lelang publik, namun, penting untuk dicatat bahwa proses penjualan di bawah tangan ini harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan tidak boleh melanggar hak-hak pihak lain yang terlibat dalam hak tanggungan tersebut, dengan demikian, penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan dapat memberikan dampak

²¹⁹ Frieda Husni Hasbullah dalam bukunya Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan, hlm. 6.

buruk bagi pihak-pihak yang terlibat, namun juga memerlukan kehati-hatian agar tidak menimbulkan pelanggaran atau pelanggaran hukum.²²⁰

Objek jaminan hak tanggungan diatur oleh UUPA pasal 51, UUHT pasal 4 dan pasal 10 ayat (3), undang-undang tersebut menetapkan kerangka kerja hukum untuk penciptaan, pendaftaran, prioritas, dan eksekusi hak tanggungan, berikut ketentuan hukum dalam objek jaminan hak tanggungan adalah ;

1. Pembebanan Hak Tanggungan

Hak tanggungan dibuat melalui perjanjian antara kreditor (pemberi pinjaman) dan Pemberi hak tanggungan, dimana pemberi hak tanggungan mengalihkan hak kebendaannya kepada kreditor sebagai jaminan untuk pemenuhan kewajiban pembayaran utang. Perjanjian ini harus tertulis dan memenuhi syarat-syarat tertentu agar memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

2. Pendaftaran Hak Tanggungan

Untuk memberikan kepastian hukum dan publisitas, hak tanggungan atas tanah harus didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran ini penting untuk menentukan prioritas hak tanggungan terhadap tanah jika terdapat lebih dari satu kreditor.

3. Prioritas Hak Tanggungan

Prioritas hak tanggungan menentukan urutan kreditor yang berhak atas hasil penjualan objek jaminan jika terjadi wanprestasi. Biasanya, prioritas ditentukan berdasarkan tanggal pendaftaran; kreditor yang mendaftar lebih

²²⁰ *Ibid.*, hlm. 90.

dahulu akan memiliki prioritas yang lebih tinggi dibandingkan dengan yang mendaftar belakangan.

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Jika debitor gagal memenuhi kewajiban pembayarannya, kreditor memiliki hak untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan

5. Perlindungan Debitor

Beberapa bentuk perlindungan untuk debitor, termasuk periode tenggang untuk memungkinkan pembayaran utang sebelum eksekusi dan persyaratan bahwa eksekusi harus dilakukan secara adil dan transparan.

6. Asuransi dan Pemeliharaan Objek Jaminan

Debitor umumnya diharuskan untuk mengasuransikan dan memelihara objek jaminan agar nilai jaminannya tidak menurun, yang dapat mempengaruhi kemampuan objek jaminan tersebut untuk memenuhi kewajiban utang.

7. Pelepasan Hak Tanggungan

Setelah utang terpenuhi, hak tanggungan harus dilepaskan, dan hak kepemilikan tanah dikembalikan kepada debitor. Pelepasan hak tanggungan juga harus didaftarkan untuk menghapus publisitas hukum atas jaminan tersebut yang disebut dengan *roya*.

Ketentuan hukum dalam objek jaminan hak tanggungan dirancang untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan kreditor dalam mengamankan dananya dan hak-hak debitor sebagai pemberi hak tanggungan. Kejelasan dan

kepastian hukum dalam proses ini sangat penting untuk menjaga integritas sistem keuangan dan kepercayaan dalam transaksi perbankan dan kredit

4.4 Pengaturan Pemberian Kredit Perbankan Dengan Jaminan Tanah Yang Belum Bersertipikat

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 28 D ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 disebutkan bahwa:

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Ketentuan Pasal 3 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 kewenangan pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat kemudian hari yang dikukuhkan dalam UUPA atau disebut juga UUPA. Hal ini dapat dilihat diberbagai peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, peraturan Presiden, dan peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan.²²¹

Ketentuan dalam Buku II KUH Perdata dalam Pasal 506 menjelaskan mengenai barang tak bergerak yaitu termasuk di dalamnya adalah tanah. Adrian Sutendi, Jan Michiel Otto berpendapat bahwa kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: Memiliki aturan hukum yang jelas dan konsisten, dalam instansi pemerintah diterapkan aturan hukum yang konsisten, tunduk dan

²²¹ Hadisiswati, I, 2014, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. Ahkam, Jurnal Hukum Islam*, 2,1. <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1>, hlm.118-146.

taat terhadapnya, masyarakat harus menyesuaikan kebiasaan mereka terhadap aturan hukum tersebut, hakim yang mandiri, tidak berpihak dan menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli dalam menyelesaikan sengketa hukum dan putusan pengadilan secara konkrit.²²²

Kepastian hukum adalah hal yang dapat ditentukan dari hukum dalam hal-hal yang konkrit. Pihak-pihak pencari keadilan ingin mengetahui bahwa seperti apa hukum dalam suatu keadaan atau hal tertentu, sebelum dimulainya dengan perkara. Sehingga keamanan hukum berarti melindungi para pihak terhadap kesewenang-wenangan hakim.²²³ Sertipikat merupakan keterangan tertulis yang dimiliki oleh orang yang berwenang digunakan sebagai alat pembuktian.

Awal mula pendaftaran tanah diadakan menurut ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah. PP ini belum maksimal akibat beberapa kendala yaitu keterbatasan dana dan tenaga sehingga penguasaan tanah-tanah sebaian besar tidak di dukung oleh alat pembuktian yang memadai. PP ini belum cukup memberikan kemungkinan terlaksananya pendaftaran tanah dalam waktu singkat dan hasil yang memuaskan.

Dalam mendaftarkan tanah tidak ada batas waktu setelah peralihan hak, selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak harus mendaftarkan tetapi bisa juga pemilik baru dari hak atas tanah sehingga seringkali tanahnya tidak didaftarkan. Untuk memperbaiki kelemahan ini maka dikeluarkan peraturan mengenai

²²²Sutedi, A, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sina Grafika Jakarta, hlm. 23.

²²³Soerodjo, I, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm. 45.

pendaftaran tanah yang baru untuk menyempurnakan peraturan pendaftaran tanah sebelumnya.²²⁴

Ketentuan Pasal 19 UUPA ayat (1) dasar pendaftaran tanah dinyatakan yaitu untuk memperoleh kepastian hukum maka Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan yang diatur oleh peraturan pemerintah dan ayat (2) rangkaian pendaftaran tanah yaitu pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah serta peralihan atas adanya hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang otentik.

Pemegang hak atas tanah yang didaftar akan diberikan surat tanda bukti hak yang disebut sertipikat sebagai hasil dari proses pendaftaran tanah. Sertipikat merupakan satu lembar dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang diperlukan dari suatu bidang tanah yang didaftar sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²²⁵

Sistem pendaftaran negatif murni, ketentuan di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA jo Pasal 17 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, petugas pendaftaran tanah (Kantor Pertanahan) dalam melakukan pendaftaran tanah melakukan pengukuran, petugas akan mencari informasi mengenai subyek dan obyek yang didaftarkan. Petugas pendaftaran tanah bersikap aktif, mereka tidak

²²⁴ Aprini, E, 2007, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah Kaitannya dengan Ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Univeristas Diponegoro, hlm. 42.

²²⁵ Parhi, D. R., & Kumar, B. 1997, *Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*.

hanya mempercayai informasi dari pemohon sertipikat. Dalam hal ini dikatakan sebagai sistem pendaftaran tanah negatif yang berunsur positif.²²⁶

Pendaftaran tanah pada sistem publikasi negatif yang diperlukan untuk sahnya pelaksanaan hukum yaitu untuk menentukan perpindahan hak kepada pihak lain sebagai pembeli. Dalam sistem ini berlaku asas *nemo plus juris* yaitu seseorang tidak berhak menyerahkan atau memindahkan hak melebihi apa yang ia miliki. Kebenaran data yang dilampirkan tidak boleh dipercaya langsung karena Negara tidak memberi jaminan atas kebenaran atas data tersebut.

Sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, hal ini dituangkan di dalam sistem publikasi negatif berunsur positif akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak seseorang yang berlaku dan sebagai alat pembuktian yang kuat, hal ini diatur di dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.²²⁷ Kepemilikan hak atas tanah seseorang dapat dinikmati manfaatnya dan digunakan sesuai dengan peruntukannya.²²⁸

Kasus sertipikat tanah masih sering terjadi sengketa karena banyak masyarakat yang memiliki cara untuk menyerobot tanah orang lain sehingga kasus tersebut sampai ke pengadilan. Kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan maka pemegang hak atas suatu bidang tanah serta hak-hak lain yang terdaftar diberikan sertipikat hak atas tanah untuk apabila dikemudian

²²⁶Harsono, B, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanannya*, Djambatan, hlm. 54.

²²⁷Harsono, B, 2004, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 43.

²²⁸Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Pernerbitan*, Prestasi Pusaka, Jakarta, hlm. 17.

hari terjadi sengketa dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik atas tanah tersebut. Kasus tersebut dapat menimbulkan konflik yang berkepanjangan antar masyarakat. Siapakah yang lebih berhak atas tanah tersebut, sehingga para pihak yang merasa dirinya sebagai pemilik atas tanah, masing-masing akan membuktikan yang lebih berhak atas tanah tersebut.

Kasus di atas merupakan bentuk eksploitasi oleh salah satu pihak atas pihak yang *undue influence* lebih lemah. Pihak yang berupaya membatalkan transaksi dengan dasar *undue influence*, harus membuktikan bahwa transaksi itu tidak jujur, bahwa dia pihak yang tidak bersalah telah dirugikan. Pihak lainnya harus melindungi diri dengan membuktikan bahwa sudah ada nasihat professional dan independen yang telah diberikan sebelum transaksi diadakan.²²⁹

Jaminan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, masyarakat harus mendaftarkan tanahnya untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan tanah tersebut. Jaminan kepastian hukum kepemilikan sertipikat hak atas tanah dalam pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam penyelesaian pembuktian sertipikat hak atas tanah.

Berbagai perjanjian jaminan hak tanggungan antara Kreditor dan debitor, sebagian besar perjanjian yang dibuat oleh Kreditor hanya menguntungkan

²²⁹ Arthur Lewis, *Dasar-Dasar Hukum Bisnis, penerjemah Derta Sri Widiowatie*, Nusa Media, Bandung, hlm. 78.

Kreditor semata. Perjanjian jaminan hak tanggungan ketika mengatur ketentuan terkait eksekusi benda objek jaminan hak tanggungan hanya melihat pada sisi ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/ 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang semata, tanpa diimbangi dengan adanya sistem pembuktian berupa audit keuangan terlebih dahulu terhadap debitor, sekalipun hal tersebut bertentangan dengan penjelasan Pasal 26 UUHT dan juga Pasal 224 HIR.

Kesesatan dan pemaksaan bahkan penipuan terkait pelaksanaan eksekusi benda jaminan hak tanggungan yang dibuktikan dengan tidak berdayanya Debitor dan tidak adanya daya tawar serta mekanisme perundingan yang berkeadilan dan berkeeseimbangan antara Debitor dan Kreditor. Hal ini ditunjukkan dengan perjanjian jaminan hak tanggungan yang sedari awal ditentukan sepihak oleh pihak Kreditor bukan dirundingkan bersama dengan debitor sehingga ketika terjadi tunggakan hutang debitor langsung dianggap cacat janji tanpa diberikan ruang untuk membuktikan alasan penunggakan tersebut melalui perundingan yang adil.

Perjanjian yang dibuat oleh Kreditor tidak dipahami secara utuh, dan biasanya kreditor membujuk dengan janji pencairan dana yang cepat apabila perjanjian jaminan hak tanggungan cepat ditanda-tangani tanpa memberikan informasi yang detail terkait isi perjanjian jaminan hak tanggungan yang akan ditanda-tangani oleh debitor. Penyesatan dan penipuan yang termasuk pula sebagai kategori penyalahgunaan keadaan.

Kasus yang dialami oleh Sulasmi, kasus tersebut terjadi ketika tanah milik Sulasmi seluas 712 m² yang bertempat di Desa Gondangmanis, Kecamatan Bae, Kabupaten Kudus dijadikan objek jaminan hak tanggungan kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Kota Kudus pada tahun 2010. Dalam perkembangannya Sulasmi yang memiliki hutang sebesar Rp. 150.000.000,00 kepada BRI tidak mampu membayar hutangnya kepada Kreditor dan memohon perpanjangan piutang sebesar Rp. 200.000.000,00. Pihak Kreditor seharusnya yang melihat kondisi Sulasmi yang sudah berusia 52 tahun dan tengah menderita kanker tidak menyetujui hal itu mengingat bahwa Sulasmi dalam kondisi tidak memungkinkan untuk melunasi hutang-hutangnya. Permohonan tersebut ternyata disetujui oleh BRI dengan menambahkan luasan bidang tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan tanpa didaftarkan dengan sertipikat hak tanggungan hanya dibuat akta outentiknya dihadapan Notaris dan PPAT dengan nomor perpanjangan piutang.

Perkembangan belakangan diketahui terdapat masalah lain, yaitu perihal jumlah hak tanggungan yang tertuang dalam sertipikat hak tanggungan dengan Nomor 3302 dengan jumlah hak tanggungan di dalam risalah lelang. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 3302, jumlah objek hak tanggungan sebanyak tiga bidang, sementara di dalam risalah lelang terdapat lima bidang yang menjadi jaminan hak tanggungan. Objek jaminan dalam akta perpanjangan jangka waktu kredit Nomor 27 tidak terdaftar dalam sertipikat hak tanggungan, hanya dibuat dihadapan Notaris dan PPAT.

Semakin bertambah rumit setelah Sulasmi meninggal dunia. Sepeninggal dunia hutang Sulasmi yang tidak pernah diketahui oleh ahli warisnya, yaitu Tities Sriyani dilanjutkan kewajiban pembayarannya oleh BRI kepada Tities Sriyani, pada tahun 2010 hutang tersebut diangsur oleh Tities Sriyani, namun setelah kesulitan ekonomi di tahun 2011, Tities Sriyani tidak melanjutkan angsuran tersebut. Pada akhirnya BRI melakukan eksekusi terhadap tanah dan rumah milik Sulasmi yang diwariskan kepada Tities Sriyani tersebut secara *parate* tidak melalui prosedur *aanmaning*.

Sejak awal BRI Kudus dalam membuat kebijakan piutang tidak didasarkan pada kondisi dan kedudukan Debitor, yang pada akhirnya ahli waris dari pada Debitor yang tidak tahu dan memahami isi perjanjian antara BRI dan Sulasmi harus menanggung kerugian tanpa dapat membela diri. Keadaan demikian inilah yang dinamai dengan penyalahgunaan keadaan.²³⁰ Menurut Peneliti hal ini terjadi dikarenakan tidak adanya Lembaga dan sistem pengawasan terhadap jalannya Pasal 6 UUHT tersebut.

Pemberian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat memerlukan skema yang lebih hati-hati dan prosedur yang ketat untuk meminimalkan risiko. Bank harus memastikan bahwa hak atas tanah tersebut dapat dijamin dan memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku sebelum menyetujui kredit. Selain itu, debitor harus menyadari tanggung jawab dan

²³⁰ Tities Sriyani, Wawancara Pribadi Dengan Ahli Waris Debitor Yang Dirugikan Oleh Kebijakan BRI Terkait Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Di Kabupaten Kudus, Wawancara Dilakukan Pada 12 September 2020.

kewajibannya dengan menggunakan tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan.

4.5 Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Jaminan Kredit Bank

Kepemilikan sertipikat hak atas tanah sangatlah penting untuk memberikan perlindungan terhadap rakyat Indonesia mengenai hak atas tanah yang bersangkutan serta untuk menciptakan tujuan dari pembentukan UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum. Dalam hal untuk dapat mewujudkan kepastian hukum tersebut diselenggarakan pendaftaran tanah.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA diadakan pendaftaran tanah oleh pemerintah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah untuk menjamin kepastian hukum dan ayat (2) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran atas hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut, pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat merupakan rangkaian dari pendaftaran tanah.²³¹

Tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian hukum yang terdiri dari obyek, subyek dan hukumnya yang berkaitan dengan konstruksi

²³¹ Harsono, B. 2011, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Ke Djambatan, Jakarta, hlm. 87.

hukum. Hal ini disebutkan di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA jo Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²³²

Pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia yaitu sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak tidak berlaku mutlak, dalam hal ini berarti bahwa sertipikat tanda bukti hak masih dapat dibatalkan apabila sertipikat tersebut cacat hukum. Sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah, pihak yang merasa memiliki atau mengklaim tanah tersebut, masih dapat mengajukan keberatan hukum dengan melakukan gugatan atas hak kepemilikan tanah tersebut serta dapat mengupayakan pembatalan sertipikat yang telah diterbitkan atas dasar adanya putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.²³³

Masyarakat berhak atas kepemilikan hak atas tanah dengan dilakukannya pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah itu sangat penting karena untuk memberikan kejelasan atau keterangan agar tidak menimbulkan permasalahan dalam bidang pertanahan terutama terhadap status tanah. Pendaftaran tanah disebut dengan istilah kadaster hak terdiri atas peta dan daftar mengenai bidang tanah yang menguraikan keadaan hukum bidang tanah tersebut, mengenai luas dan lokasinya, mengenai subyek haknya, riwayat pemilik tanah serta perbuatan hukumnya. Pembukuan bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah demikian belum

²³²Budhayati, C. T, 2018, *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*, 2 April, hlm. 125–138.

²³³ Oeloem, F, 2015, *Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif* 0–2, hlm. 71.

ada sertipikatnya sebagai tanda bukti haknya hal ini merupakan tujuan pendaftaran tanah.²³⁴

Pelaksanaan pendaftaran tanah dengan adanya peran masyarakat dalam kegiatan pendaftaran tanah akan membuka banyak kemudahan sehingga masyarakat lebih bergairah untuk mendaftarkan tanahnya, hal yang paling penting untuk membuktikan adanya hak atas tanah dengan melakukan pendaftaran hak atas tanah dengan meminta kepada Kantor Pertanahan agar tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh seseorang maupun badan hukum dicatat identitasnya di Kantor Pertanahan dan kepada pemegang hak yang sah. Pendaftaran tanah yaitu apabila tanah yang dikuasai tersebut mempunyai catatan identitas tanah yang memuat mengenai jenis haknya, luasnya, keadaanya, batas dan letaknya, serta siapa yang memiliki atau menguasai dan mempunyai ciri khas yang lain.²³⁵

Dalam Pasal 19 UUPA mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Namun dalam hal ini terjadi pertentangan antara Pasal 19 UUPA dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 mengenai jaminan kepastian hukum, dimana dikatakan bahwa di dalam Pasal 19 UUPA untuk menjamin kepastian hukum dengan melakukan pendaftaran tanah dan hasil dari pendaftaran tanah inilah

²³⁴ Thalib, S, 1985, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara, Jakarta, hlm. 52.

²³⁵ Siahhaan, M, 2003, *Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. hlm. 23.

yang berupa sertipikat yang dapat menjamin suatu hak kepemilikan seseorang mengenai suatu bidang tanah.

Ketentuan Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa sertipikat sebagai suatu jaminan kepastian hukum tersebut masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu dan pihak lain tersebut bisa membuktikan sebaliknya. Jaminan kepastian hukum tersebut setelah melakukan pendaftaran tanah dan hasil yang diperoleh dari pendaftaran tanah tersebut berupa sertipikat yang sebenarnya menjadi alat pembuktian apabila terjadi suatu sengketa.

Hakim dapat memeriksa dan memutus suatu perkara sengketa dengan melihat bahwa diantara dua pihak yang bersengketa untuk membuktikan masing-masing di muka pengadilan. Pihak-pihak yang bersengketa tersebut mengenai obyek pendaftaran tanahnya yang terdiri dari jenis hak atas tanah, pemegang haknya, keterangan fisik tentang tanah, beban diatas tanah, dan peristiwa hukum yang terjadi, maka Hakim dapat memutuskan siapa pemilik hak atas suatu tanah tersebut setelah membuktikan obyek pendaftaran tanah tersebut. Dalam membuktikan siapa yang berhak atas suatu bidang tanah tersebut maka yang berhak memutus yaitu pengadilan.

Pembuktian dari kepemilikan atas suatu kebendaan maka harus adanya alat bukti yang kongkrit, dan alat bukti yang lazim berlaku yaitu bukti administratif, bukti fisik, dan bukti yuridis, termasuk sebagai kepemilikan tanah. Jika tidak ada alat bukti yang sah, maka secara bukti administratif dan yuridis, seseorang yang memiliki tanah dan segala kebendaannya dianggap tidak pernah

ada. Setelah dilakukan pembuktiannya, maka pemegang alat bukti yang paling lengkap dan cara peralihan hak serta pembuatan alat bukti inilah sebagai pemilik sah sebenarnya.²³⁶

Sertipikat hak atas tanah merupakan bukti resmi kepemilikan yang diakui oleh negara dan menawarkan kepastian hukum. Namun, ada situasi di mana tanah belum bersertipikat dan proses sertipikat belum selesai atau tidak dilakukan pendaftaran, sedangkan pemilik tanah ingin menggunakan tanah tersebut sebagai jaminan untuk memperoleh kredit dari bank. Hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam jaminan kredit bank merupakan area yang berisiko dan membutuhkan pertimbangan yang matang. Bank harus mengevaluasi secara hati-hati dan memastikan bahwa langkah-langkah telah diambil untuk mengamankan posisi bank, sebelum menyetujui kredit. Debitor harus menyadari bahwa proses ini bisa memakan waktu dan kompleks, serta mungkin mempengaruhi ketentuan kredit yang debitor dapatkan.

4.6 Penerapan Pendaftaran Tanah Dalam Penyelesaian Pembuktian Sertipikat Hak Atas Tanah

Perlindungan tanah memiliki peran penting dalam penyelesaian pembuktian sertipikat hak atas tanah. Pendaftaran tanah dilakukan melalui rangkaian kegiatan, seperti pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah, serta pelestarian atas adanya hak tersebut dan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian

²³⁶ Iskandar syah, M, 2015, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta, hlm. 45.

yang autentik, dalam pendaftaran tanah, sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah. Sertipikat hak atas tanah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui suatu proses pendaftaran tanah, untuk memperoleh kepastian hukum, seseorang harus memiliki sertipikat sebagai alat bukti atas kepemilikan hak atas tanah.

Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam hal ini selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Selama tidak dapat dibuktikan kepada pihak yang menyangkal, maka data yang tercantum sebagai data fisik dan data yuridis dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik di dalam perbuatan hukum sehari-hari ataupun dalam berperkara di pengadilan hal ini terdapat di penjelasan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.²³⁷

Sertipikat bukan sebagai alat bukti yang mutlak karena dalam pelaksanaannya kemungkinan masih dapat dinyatakan batal atau tidak memiliki kekuatan hukum yang disampaikan oleh putusan pengadilan. Sehingga pihak yang mempunyai kepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan agar pengadilan dapat memutuskan sertipikat hak atas tanah tertentu tidak memiliki kekuatan hukum.

Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diuraikan lebih lanjut bahwa dalam sistem publikasi negatif

²³⁷ Soerodjo, I, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm. 29.

memiliki kelemahan bahwa apabila pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat maka kemungkinan menghadapi gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Pihak yang satu tetap pada prinsipnya sedangkan pihak yang lain menunjukkan itikad baik kepada pihak tersebut bahwa sebagai pemegang hak dengan adanya sertifikat sebagai alat buktinya.

Dalam mengatasi kelemahan hukum tanah Indonesia maka berdasarkan hukum adat menggunakan lembaga “*rechtsverwerking*”. Batas waktu 5 tahun dapat berlaku apabila memenuhi 3 (tiga) persyaratan yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan secara sah dan menghasilkan produk hukum yaitu sertifikat yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali dilakukan pengumuman terhadap tanah yang telah diteliti sebelum dibuatkannya pembukuan hak atas tanah.

Penerapan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 terhadap kasus-kasus konkrit yang akan mempertimbangkan adalah hakim, terpenuhinya syarat-syarat bagi penerapannya sebagaimana halnya penerapan lembaga “*rechtsverwerking*” pada tanah-tanah adat karena pengaturannya masih dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Dalam menimbang berat ringannya kepentingan pihak yang bersengketa maka Hakimlah yang mempunyai tugas tersebut serta dalam rangka hukum tanah nasional, maka ketentuan ini perlu diatur dalam bentuk undang-undang.²³⁸

²³⁸ Harsono, B, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm.43.

Pembuktian sertipikat hak atas tanah yang harus dibuktikan yaitu :
Pertama Jenis Hak. Sertipikat dapat diketahui, apakah tanah tertentu yang disebut didalamnya berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Berapa lama hak itu diberikan serta kapan berakhir. Dalam mengetahui jenis hak itu karena ditulis di bagian sampul dalam sertipikat dan dikolom pertama bagian atas dari buku tanah. Kedua Pemegang Hak, di dalam kolom kedua di atas dari buku tanah dapat dibaca Nama pemegang hak. Pemegang hak berganti, dan adanya pembagian waris, adanya hibah maka harus ditulis data yang baru dan data yang lama dicoret.

Ketiga, Keterangan Fisik. Dalam sertipikat terdapat surat ukur, maka untuk mengetahui sertipikat kita tahu bahwa tentang luas, panjang, lebar tanah. Selain itu dalam surat ukur juga digambarkan bentuk fisik tanah, apakah berupa segi enam atau segi empat dan sebagainya. Letak dan batas-batas tanah juga dijelaskan dalam sertipikat, dan keadaan tanah (misalnya : gunung atau rawa) dan bangunan yang berada di atas tanah itu, atau seperti ada Hak Sewa atau Hak Guna Bangunan.

Keempat, Peristiwa yang berhubungan dengan tanah. Hal yang berkaitan dengan tanah tertentu juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran tanah dalam sertipikat, Misalnya hibah atau jual beli atau lelang maupun inbreng (pemasukan) ke dalam suatu perusahaan atau jika terjadi penyitaan maupun

terjadinya pewarisan serta beban-beban yang disebutkan diatas dan penghapusannya.²³⁹

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung, telah ditegaskan mengenai instansi mana yang berwenang membatalkan sertipikat, yaitu : Putusan Mahkamah Agung No. 350 K/Sip/1968 tanggal 3 Mei 1969, menyatakan bahwa batal sertipikat yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah bukan termasuk wewenang dari Pengadilan, melainkan semata-mata wewenangnya hanya administrasi, sehingga pihak yang dimenangkan oleh Pengadilan wajib meminta pembatalan sertipikat itu kepada instansi Agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperolehnya itu.

Putusan Mahkamah Agung No. 716K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 (Putusan Mahkamah Agung No.716/Sip/1973, 1973) adalah Pengeluaran atau pencabutan dan pembatalan sertipikat merupakan wewenang dari kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri.²⁴⁰

Putusan Mahkamah Agung tersebut pengadilan harus menilai dari semua sudut pandang bukan hanya pada siapakah yang berhak atas sertipikat tersebut. Meneliti, memeriksa dan membuktikan asal usul pemilikan tanah yang tercantum dalam sertipikat maka terlebih dahulu hakim melihat bahwa apakah keterangan dalam sertipikat itu benar atau tidak, serta dalam sertipikat tersebut apakah mempunyai kekuatan hukum atau tidak. Hakim dapat menganggap

²³⁹ Perangin, E, 2006, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, hlm. 32.

²⁴⁰ Abdurrahman, 203, *Aspek tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*, Cetakan Ke Alumni, Bandung, hlm. 76.

keterangan yang dituangkan dalam sertipikat sebagai hal yang benar, dan jika faktanya benar maka akan mempunyai kekuatan hukum, dan adanya alat pembuktian lain yang lebih kuat yang dapat memberikan pembuktian.

Ketentuan Pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, ”Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.”

Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2018 Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) :

(1) Untuk keperluan pembuktian hak, Panitia adjudikasi PTSL melakukan penelitian data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21.

- (2) Dalam hal bukti kepemilikan tanah masyarakat tidak lengkap atau tidak ada sama sekali maka dapat dilengkapi dan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang pemilikan dan/atau penguasaan fisik bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan.
- (3) Unsur itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kenyataan secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Itikad baik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan pernyataan pemohon/peserta Ajudikasi PTSL yang menyatakan:
- a) tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dimiliki atau tidak dalam keadaan sengketa; dan
 - b) tidak termasuk atau bukan merupakan:
 - 1) aset Pemerintah, Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan
 - 2) Kawasan Hutan.
- (5) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan:
- a) disaksikan paling sedikit oleh 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat bukan alat bukti kepemilikan benda objek jaminan hak tanggungan. Sehingga jelas bahwa selain tidak berkeadilan bagi debitor, adanya parate eksekusi menurut Pasal 6 UUHT juga menimbulkan

masalah baru bagi pemenang lelang yaitu ketidakpastian hukum terkait kepemilikan benda objek jaminan hak tanggungan.

- b) dibuat berdasarkan keterangan yang sebenar-benarnya dan dapat dipertanggungjawabkan baik secara perdata maupun pidana, dan apabila di kemudian hari terdapat unsur ketidakbenaran dalam pernyataannya bukan merupakan tanggung jawab Panitia Ajudikasi PTSL.

Pendaftaran tanah sangat penting karena dapat memberikan kepastian hukum dan mencegah terjadinya konflik pertanahan. Pendaftaran tanah dilakukan oleh Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kegiatan Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis dan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadis.

Menurut Peneliti tanah-tanah yang ada saat ini masih ada yang belum disertipkatkan oleh pemegang haknya. Pemerintah melalui program Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) bertujuan mengatasi permasalahan ini dan berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria. Program ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum atas hak tanah yang dimiliki masyarakat dan mempercepat pemenuhan legalitas tanahnya agar mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.

Pemerintah saat ini, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) sedang menjalankan program sertifikasi tanah

terhadap seluruh bidang tanah-tanah di Indonesia, meliputi tanah milik masyarakat hingga tanah aset milik pemerintah yaitu kegiatan PTSL yang diatur dalam Permen Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. PTSL merupakan inovasi yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk percepatan pendaftaran tanah secara serentak bagi semua obyek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan. Program PTSL ini merupakan Upaya pemerintah mempercepat sertifikasi bidang-bidang tanah diseluruh Indonesia.

PTSL merupakan program pemerintah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanah kepada masyarakat yang belum memiliki sertifikat tanah. Program ini dilakukan melalui pendaftaran tanah sistematis dengan biaya yang terjangkau dan proses yang cepat. Program PTSL yang dilaksanakan pemerintah selain masyarakat memperoleh kepastian hukum atas tanahnya, juga memperoleh hak ekonomi, artinya dengan adanya sertifikat tanah, masyarakat lebih mudah mendapatkan modal dan salah satu penyebab peningkatan kesejahteraan ekonomi dan mendorong pertumbuhan ekonomi masyarakat.

Pendaftaran tanah merupakan proses administratif penting yang memberikan kepastian hukum atas hak atas tanah kepada pemiliknya. Sertifikat yang dikeluarkan sebagai hasil dari pendaftaran tanah merupakan bukti kuat kepemilikan dan dapat digunakan dalam berbagai transaksi hukum, termasuk dalam pemberian kredit perbankan. Penerapan pendaftaran tanah sangat penting

dalam sistem hukum tanah, menjamin kepastian hukum dan membantu dalam penyelesaian pembuktian sertipikat hak atas tanah.

4.7 Analisis Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Yang Belum Bersertipikat Dalam Perjanjian Kredit Bank Menggunakan Teori Bekerjanya Hukum

Bank adalah lembaga keuangan yang mempunyai kegiatan utama menerima simpanan Giro, tabungan dan deposito dan juga dikenal sebagai tempat meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkan dana, selain itu juga dikenal sebagai tempat menukar uang dan lain sebagainya. Aktivitas perbankan tidak terlepas dengan bidang keuangan yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, setelah itu diputar kembali dengan mengalokasikan dana masyarakat dalam bentuk pinjaman dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan.

Pelaksanaan kredit perbankan biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, dan jaminan kredit.²⁴¹ Kegiatan alokasi dana yang sangat penting, yaitu dalam bentuk pinjaman biasa disebut dengan kredit bagi Bank umum (yang berprinsip konvensional dan bank perkreditan rakyat) dan pembiayaan bagi Bank yang berprinsip syariah.

Ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank

²⁴¹ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 57.

dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam 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. Perbedaan kredit yang diberikan oleh bank umum (berprinsip konvensional) dan bank perkreditan rakyat dengan pembiayaan oleh bank berprinsip syariah terletak pada keuntungan, jika bank umum dan bank perkreditan rakyat keuntungannya diperoleh dari bunga sedang bank syariah keuntungan diperoleh dari imbalan atau bagi hasil.

Kredit berasal dari bahasa latin yaitu “*Credere*” artinya percaya, dalam arti luas kredit diartikan sebagai kepercayaan, maksudnya adalah pemberi kredit percaya kepada penerima kredit bahwa kredit yang diberikan pasti akan kembali sesuai dengan perjanjian, dan Penerima kredit yang menerima kepercayaan mempunyai kewajiban untuk membayar tepat waktu sesuai jangka waktu yang diperjanjikan, dalam dunia bisnis kata “kredit” diartikan sebagai kesanggupan akan meminjam uang.²⁴²

Setiap tahapan pemberian kredit mengandung unsur kepercayaan meskipun kredit itu tidak hanya sekedar kepercayaan, namun untuk meyakinkan bank, bahwa calon debitor benar-benar dapat dipercaya, terlebih dahulu bank wajib mengadakan analisis kredit yang mendalam. Analisis kredit ini meliputi

²⁴² Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, hlm. 67.

latar belakang calon debitur, usahanya prospek atau tidak, jaminan yang diberikan calon debitur dan lain sebagainya, kesemuanya bertujuan agar bank yakin kredit yang diberikan benar-benar aman dan akan kembali.

Pelaksanaan pemberian kredit menurut Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bank dalam melaksanakan kegiatan usahanya berupa pemberian kredit diantaranya: (1) bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan. (2) Memiliki menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia²⁴³.

Analisis kredit dilakukan dalam rangka permohonan kredit yang diajukan oleh calon debitur, ini menjadi sangat penting karena mengenai keyakinan bank terhadap kemampuan dan kesanggupan debitur untuk dapat melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan bank, sebelum kredit diberikan, bank harus melakukan penilaian dengan cermat seksama tentang kondisi debitur.

Bank harus merasa yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit diberikan. Penjelasan pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah : (1) Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap

²⁴³ M. Bahsan., 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, hlm. 87.

watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari Debitor. (2) Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan Debitor mengembalikan utangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan di atas, untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari Debitor, meskipun agunan hanya merupakan salah satu unsur dalam pemberian kredit dan jika unsur-unsur lain telah memberikan keyakinan kreditor, maka agunan (*collateral*) tetap diwajibkan. Pemberian kredit oleh bank harus dilakukan dan berpegang pada beberapa prinsip yaitu:²⁴⁴

1. Prinsip Kepercayaan

Kredit yang berarti kepercayaan, maka pemberian kredit harus diikuti dengan kepercayaan yaitu kepercayaan dari kreditor akan bermanfaatnya kredit yang diberikan serta kepercayaan bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya (hutangnya), untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan,

²⁴⁴ Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, hlm. 56.

maka prinsip kehati-hatian harus dipegang kreditor karena untuk melihat calon debitur apakah memenuhi kriteria pemberian kredit atau tidak.

2. Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) adalah wujud konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam pemberian kredit. Wujud prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit adalah usaha pengawasan yang dilakukan internal bank itu sendiri, maupun pengawasan eksternal (Bank Indonesia)., Pengawasan kredit yang dilakukan Bank Indonesia bertujuan dalam rangka penegakan prinsip kehati-hatian sehingga regulasi dan kebijakan bank diperketat, demikian pula mengenai keharusan adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit sebenarnya mempunyai tujuan yaitu agar kredit yang diberikan secara hati-hati, sehingga dengan adanya jaminan, debitur akan termotivasi membayar kreditnya.

Prosedur dan Penilaian kredit yang benar, dapat dilakukan dengan berbagai cara bertujuan untuk mendapatkan keyakinan tentang debitornya. Kriteria penilaian biasanya yang dilakukan oleh bank dengan analisis/prinsip 5 (lima) C yaitu :

1. *Character*, salah satu unsur yang harus diperhatikan bank sebelum kredit diberikan, penilaian meliputi kepribadian/watak dari calon debitornya. *Character* adalah suatu keyakinan bank tentang sifat atau watak dari calon debitornya yang akan diberikan kredit, benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari kehidupan sehari-hari calon debitur misalnya tentang pekerjaannya, gaya hidupnya, keadaan keluarganya, hobinya dll. Sifat atau

watak yang tidak baik menimbulkan perilaku buruk misal debitor tidak mau membayar hutang. Penilaian ini bertujuan untuk mengetahui kejujuran dan iktikad baik calon debitor untuk mengembalikan kreditnya (hutangnya) dikemudian hari.

2. *Capacity*, seorang calon debitor harus diketahui kemampuan bisnisnya, management usahanya sehingga bank yakin bahwa usaha yang dibiayai tepat sasaran, sehingga dapat dipridiksi kemampuan untuk melunasi hutangnya. Kemampuan bisnisnya ketika kecil, maka tidak layak diberikan kredit dengan skala besar. Kemampuan berbisnis biasanya dikaitkan dengan pendidikannya, juga kemampuan dalam memahami peraturan dan ketentuan-ketentuan pemerintah, selain itu kemampuan dalam menjalankan usahanya, yang pada akhirnya akan terlihat kemampuan dalam mengembalikan kredit yang telah diterima.
3. *Capital* adalah permodalan debitor, ini sangat penting diketahui kreditor karena permodalan akan berpengaruh terhadap kemampuan debitor membayar kreditnya. Penggunaan modal efektif atau tidak dilihat dari laporan keuangannya, selain itu harus dilihat sumber modal yang ada saat ini, apakah hanya dari usaha yang dibiayai atau ada sumber usaha lain, yang puncaknya akan terlihat kemampuan mengembalikan kredit. Prakteknya bank hanya membiayai sebagian modal yang dibutuhkan selebihnya debitor harus menyediakan modal sendiri sedangkan kekurangannya dibiayai kredit Bank.

4. *Collateral*, merupakan jaminan yang diberikan oleh calon debitur dan tidak diragukan lagi betapa pentingnya fungsi agunan karena undang-undang mensyaratkan bahwa agunan mesti ada dalam setiap pemberian kredit (penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan) meskipun agunan tersebut hanya berupa hak tagih dari usaha/proyek yang dibiayai. Agunan merupakan pilihan terakhir (*the last resort*) bagi kreditor, yang akan direalisasi/dieksekusi jika kredit benar-benar dalam kondisi bermasalah/macet. *Collateral* (agunan) menjadi penting dan diperlukan guna menanggung pembayaran kredit macet/kredit bermasalah yang disebabkan debitur wanprestasi, maka debitur wajib menyediakan jaminan yang berkualitas dan mudah dicairkan minimal nilainya sebesar kredit yang diberikan.
5. *Condition of Economi*, penilaian kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan masa yang akan datang sesuai sektor masing-masing serta prospek usaha yang dijalankan. Penilaian sektor usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

Bank berkeinginan kredit yang diberikan menjadi kredit tidak bermasalah dikemudian hari, oleh sebab itu bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan prospek usaha debitur (*condititon of economi*) yang disebut dengan prinsip 5 C, hal ini menjadi sangat penting dan harus menjadi standart baku atau pedoman bagi bank, agar kredit yang diberikan tidak

menjadi macet/menjadi kredit bermasalah dan sebagai dasar pedoman pemberian kredit.

Masyarakat yang membutuhkan dana untuk tambahan modal usaha atau keperluan konsumtif lainnya, asset yang dimiliki satu-satunya tanah yang belum bersertipikat dalam prakteknya sulit mendapatkan kredit yang dibutuhkan karena jaminan yang diberikan tanah yang belum bersertipikat. Program sertifikasi tanah melalui PTSL sangat membantu masyarakat dalam rangka mensertipikatkan tanahnya. Tanah yang belum bersertipikat menjadi penting manakala tanahnya digunakan sebagai jaminan hutang, sehingga untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum baik kepada pemberi kredit maupun penerima kredit, maka tanah yang menjadi jaminan kredit, harus tanah yang sudah bersertipikat.

Pemberian kredit di bank agar dapat berjalan lancar biasanya yang diberikan agunan berupa tanah karena jaminan tanah mudah dijual dan harganya tidak menurun, baik itu tanah yang sudah bersertipikat maupun tanah yang belum bersertipikat. Bab ini fokus terhadap pengaturan jaminan hak atas tanah yang bersertipikat dalam perjanjian kredit bank yang dianalisis menggunakan teori bekerjanya hukum dari Chambliss dan Seidman yang menyatakan bahwa tindakan apapun yang akan diambil oleh pemegang peran, lembaga-lembaga pelaksana maupun pembuat undang-undang selalu berada dalam lingkup kompleksitas kekuatan-kekuatan sosial, budaya, ekonomi dan politik dan lain sebagainya.

Seluruh kekuatan-kekuatan sosial selalu ikut bekerja dalam setiap upaya untuk memfungsikan peraturan-peraturan yang berlaku, menerapkan sanksi-sanksinya, dalam seluruh aktivitas lembaga-lembaga pelaksanaannya. Akhirnya peran yang dijalankan oleh lembaga dan pranata hukum itu merupakan hasil dari bekerjanya berbagai macam faktor.

Berdasarkan teori bekerjanya hukum dari William Chamblis dan Robert B. Seidman.²⁴⁵ dalam masyarakat dipengaruhi oleh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum. Teori ini digunakan untuk menganalisis permasalahan pertama, karena teori ini berkaitan dengan lembaga-lembaga pembuat hukum, penegak hukum, maupun kekuatan-kekuatan sosial, antara lain politik budaya masyarakat, dan wangsa. Kekuatan-kekuatan sosial itulah yang kemudian menyebabkan hukum mengalami dinamika.

Pengaruh kekuatan-kekuatan sosial, lembaga-lembaga pembuat hukum dan lembaga-lembaga pelaksana hukum ini, diantaranya lembaga keuangan perbankan untuk dapat mendapatkan fasilitas kredit. Pemegang Hak Tanggungan yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan jaminan dengan obyek hak tanggungan yang terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas.

Hak Tanggungan menimbulkan adanya avalis atau penanggung dalam pelaksanaan kredit. Avalis atau penanggung wajib memenuhi ketentuan yang

²⁴⁵ William J. Chamblis dan Robert B. Seidman, 1971, *Law, Order, and Power*, Reading, Mass Addison, Wesley, hlm. 21.

diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara jo Pasal 1338 KUHPerdara. Pada umumnya avalis selalu dimuat dalam perjanjian pokok perkreditan namun biasanya avalis juga selalu dituangkan kembali dalam perjanjian tambahan (*accessoir*).

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. Praktik pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan dalam kegiatan perbankan hendaknya dapat pula dilaksanakan sesuai dengan apa yang telah diatentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah dimaksudkan guna memberi dan memberikan perlindungan yang seimbang dan baik terhadap penerima kredit dan pemberi kredit dengan diperlakukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum pula.²⁴⁶

Hak Tanggungan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian kredit, kepastian dan perlindungan hukum tersebut bisa dilihat dari adanya syarat spesialitas dan syarat publisitas. Perlindungan hukum dibagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan Hukum Preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.

²⁴⁶ Ignatius Ridwan Widyadharma, *Ibid*, hlm. 67.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasanbatasan dalam melakukan suatu kewajiban, sedangkan Perlindungan hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.²⁴⁷

Perlindungan hukum preventif yang diberikan untuk pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan dapat diberikan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam pembuatan APHT Pejabat Pembuat Akta Tanah akan melibatkan pihak ketiga pemilik tanah secara langsung dari awal sampai selesainya pembuatan APHT. Proses pembuatan APHT Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menerangkan berbagai hal yang tercantum dalam APHT serta menerangkan segala akibat apabila Debitor wanprestasi yang dapat mengakibatkan pemberi Hak Tanggungan dirugikan.

Hasil wawancara dengan Kepala Kantor Bank BUMN 1²⁴⁸ bahwa sebelum PPAT menerima permohonan pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun SKMHT terlebih dahulu harus dipastikan data yuridis maupun data fisik dari tanah yang akan menjadi jaminan hutang seperti telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan, sudah ada Peta Bidang Tanah dan dokumen-dokumen pendukung lainnya. Adapun Faktor-faktor yang

²⁴⁷ Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta, hlm. 20.

²⁴⁸ Wawancara Dengan Kepala Kantor BUMN 1, Tanggal 22 Oktober 2023.

mempengaruhi lembaga-lembaga pemegang peran dalam menjaminkan tanah petok D, Letter C atau Girik diantaranya :

1. Faktor Masyarakat

Kesadaran hukum dari masyarakat yang masih kurang, kesadaran hukum ini agar berjalan tertib dan teratur harus didukung dengan adanya suatu tatanan atau suatu aturan agar masyarakat memahaminya. Masyarakat memerlukan tanda bukti haknya sebagai jaminan untuk mengambil kredit di bank. Bank menentukan persyaratan khusus tentang jaminan yang diserahkan oleh masyarakat, yaitu adanya kewajiban bagi masyarakat sebagai calon debitur agar menyediakan tanda bukti hak kepemilikannya secara lengkap. Bank dalam mewujudkan fungsinya sebagai pihak pemberi kredit memberikan kredit dengan ketentuan pemohon kredit menyediakan jaminan.

Dalam hal ini masyarakat baik perorangan maupun badan hukum yang mempunyai kegiatan usaha selama tidak termasuk dalam kegiatan usaha yang dilarang untuk dibiayai, masyarakat diwajibkan menyediakan jaminan, seringkali berupa tanah dan bangunan yang berupa SHM, SHGU, SHGB dan/atau Petok D, Letter C atau Girik. Jaminan tanah yang berupa Petok D, Letter C atau Girik yang dijaminkan masyarakat kepada bank tersebut akan dibebani dengan hak tanggungan yang terlebih dahulu akan dibuatkan.

Ketentuan Pasal 15 ayat (4) UUHT dan dalam pasal 10 ayat (3) menjelaskan pemberian hak tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan untuk pendaftaran hak atas tanah khusus untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama. UUHT memberi peluang terhadap tanah

yang belum terdaftar dapat menjadi agunan hutang akan tetapi masyarakat diwajibkan untuk segera melegalkan tanahnya agar mempunyai tanah bukti hak kepemilikan berupa sertipikat.

2. Faktor Budaya

Aspek budaya yang berkaitan dengan tanah petok D, Letter C atau Girik secara umum diperoleh dari Pewarisan. Pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat tentang tanah petok D, Letter C atau Girik untuk segera dilakukan pendaftaran tanah masih minim sehingga sebagian besar belum didaftarkan, ini sebuah kenyataan mengenai tanah-tanah di Indonesia. Masyarakat beranggapan jika tanah telah dikuasai dan dimiliki secara bertahun-tahun sudah menjadi miliknya dan tidak perlu diproses sertipikat, selain itu masyarakat menganggap biaya untuk persertipikatan tanah mahal, dampaknya adalah tanah yang sudah didaftarkan jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan.

Mayoritas masyarakat Indonesia enggan melaksanakan pendaftaran tanah atas tanah miliknya atau tempat tinggal yang masyarakat kuasai atau miliki, karena masyarakat merasa tidak ada permasalahan hukum apapun dan tidak ada pihak lain yang merasa dirugikan atas kepemilikan tanahnya. Kewajiban untuk segera mendaftarkan tanah-tanah yang belum bersertipikat telah diperintahkan oleh pasal 19 UUPA. Masyarakat masih merasa aman dan nyaman hanya dengan memiliki Petok D, Letter C atau Girik ataupun Surat Tanda Pembayaran Pajak Terhutang (SPPT), sehingga bagi masyarakat melaksanakan pendaftaran tanah merupakan hal yang belum dianggap

penting dan serius, kecuali ada alasan-alasan yang mendesak sehingga masyarakat terdorong untuk mendaftarkan tanahnya.

3. Faktor Hukum

Peraturan mengenai Hak Tanggungan khususnya tanah yang belum terdaftar (petok D, Letter C atau Girik) diatur pada pasal 10 ayat (3) UUHT adalah:

“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. kemudian jika dikaitkan dengan pasal 4 Ayat (1) UU Hak Tanggungan.“

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah : a. Hak Milik, b. Hak Guna Usaha, c. Hak Guna Bangunan. sedangkan Ayat (2) disebutkan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 10 ayat (3) UUHT saling berbenturan hal ini menunjukkan tidak konsistennya perangkat hukum yang dibuat. Penyelenggaraan hukum yang tidak konsisten tidak akan membuat masyarakat mau mengandalkannya sebagai perangkat norma yang mengatur kehidupan bersama. Konsistensi dalam penyelenggaraan hukum menjadi sangat potensial untuk menghasilkan kepastian hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

4. Faktor Sarana dan Prasarana

Sosialisai dalam bidang hukum pertanahan terutama yang berkaitan dengan peningkatan kesadaran hukum masyarakat akan pentingnya melakukan legalitas formal terkait dengan kepemilikan tanah. Dan kurangnya pemahaman tentang arti pentingnya tanah untuk disertipikatkan. Kenyataan yang ada di masyarakat masih belum memahami pentingnya melakukan legalitas formal terkait dengan kepemilikan tanah karena tingkat kesadaran hukum masyarakat pada umumnya masih rendah dan adanya anggapan bahwa proses melakukan legalitas formal terkait dengan kepemilikan tanah memerlukan biaya yang banyak serta prosedurnya dianggap rumit.

Faktor pendukung kurangnya tingkat kesadaran masyarakat terkait dengan tanah yang belum bersertipikat, pertama adalah karena selama dikuasai dan dimiliki tidak ada yang menggugat dan tidak ada yang mempermasalahkan meskipun tanahnya masih petok D, Letter C ataupun Girik masih bisa menjadi jaminan hutang. Faktor pendukung kedua adalah kurang kesadaran dan tertib administrasi kantor Desa setempat, tertib administrasi berupa data tanah-tanah yang belum terdaftar maupun tanah yang sudah terdaftar.

Suatu keharusan kantor desa setempat untuk mencatat peralihan haknya kepada siapa, dengan cara apa dan kapan waktu peralihannya. Persoalan ini menjadi sangat penting karna untuk menuju tertib administrasi pertanahan tidak hanya tugas dari Kantor Pertanahan sebagai lembaga pencatat permohonan, peralihan, pewarisan maupun pembebanan hak

namun tertib administrasi harus dimulai dari lembaga tingkat bawah agar masyarakat mengetahui bahwa tanah yang dimiliki belum terdaftar.

Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi tidak mempunyai data yang akurat tentang adanya kepemilikan tanah yang belum terdaftar maupun tanah yang belum terdaftar yang menjadi obyek jaminan hutang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tanggal 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia.²⁴⁹

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa, yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun.

Pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

²⁴⁹ Harsono, B. 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm. 35.

Pendaftaran tanah dilakukan oleh setiap orang yang berkepentingan atas suatu tanah. Tanah yang sudah didaftarkan akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.²⁵⁰

Bentuk legalitas formal terhadap hak atas tanah yaitu dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan telah diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Salah satu tujuan dari pendaftaran tanah adalah memberikan kepastian hukum hak atas tanah yang dimiliki. Kepastian hukum hak atas tanah dapat diperoleh pemegang hak atas tanah dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan rakyat dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.²⁵¹

Sasaran dari kepastian hukum hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada /tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu

²⁵⁰ Soerodjo, *Ibid*, hlm. 47.

²⁵¹ Rahman, A., Asyhadie, Z., Andriyani, S., & Mulada, D. A.. 2020, *Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris, Jurnal Kompilasi Hukum*, hlm. 5.

letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.²⁵²

Menurut Sumardjono,²⁵³ bahwa “terbitnya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilatar belakangi oleh kesadaran akan semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.

5. Faktor Ekonomi

Tanah merupakan kebendaan yang mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan karenanya tanah dianggap hal penting dalam sebuah masyarakat. Tanah merupakan agunan yang sering diserahkan oleh debitor pada kreditor. Masyarakat di desa banyak yang mempunyai agunan tersebut berupa Petok D, Letter C atau Girik yang kadangkala diperoleh dari jual beli maupun diperoleh dari hasil warisan. Peralihan hak yang terjadi di masyarakat pedesaan masih banyak yang hanya di alihkan secara dibawah tangan tanpa disertai dengan pendaftaran ke kantor pertanahan.

²⁵² Effendie, B, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*. Alumni, Bandung, hlm. 63.

²⁵³ Sumardjono, M. S. W. 1997, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah. Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait : Suatu Proses sosialisasi dan Tantangannya*. Yogyakarta, hlm. 94.

Menurut Peneliti bahwa tanah Petok D, Letter C atau Girik bukanlah bukti hak atas tanah yang akhirnya tidak dapat dibebani hak tanggungan. Dalam praktik Lembaga Perbankan, tidak semua Bank mau menerima jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari petok D, Letter C atau Girik, dalam penelitian ini hanya Bank BUMN 1 melalui kantor unit-unitnya yang memberikan kredit dengan menerima jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari petok D, Letter C atau Girik.

Kondisi agunan yang belum bersertipikat tetap diterima Bank BUMN 1 selain karena UUHT memberi peluang serta dikarenakan untuk pemerataan dan keadilan agar seluruh lapisan masyarakat mendapat fasilitas kredit. Kredit yang diberikan Bank BUMN 1 melalui kantor unit-unitnya tidak hanya kepada masyarakat yang jaminan hutangnya berupa tanah yang telah bersertipikat, tetapi diberikan juga terhadap jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari Petok D, letter C atau Girik. Hal ini dimaksudkan agar iklim ekonomi dapat tumbuh dan berkembang diberbagai sektor usaha.

Menurut Teori Chambliss dan Seidman tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat, dipengaruhi oleh berbagai faktor. Faktor-faktor tersebut meliputi masyarakat itu sendiri. Masyarakat sebagai pemegang peran diharapkan mampu bertindak sesuai dengan peraturan yang ada, telah memberikan petunjuk kepadanya. Berdasarkan lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi lebih

bertindak sebagai pengontrol dan sekaligus merespons fungsi dan aturan tersebut.

Seseorang pemegang peran sebagai respon terhadap peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, dari aktivitas pelaksanaannya, serta dari seluruh kompleks kekuatan sosial, politik, dan lain sebagainya yang bekerja atas dirinya. Tindakan apa yang akan diambil oleh lembaga pelaksana sebagai respon terhadap peraturan-peraturan hukum, sangat tergantung dan dikendalikan oleh peraturan hukum yang berlaku, dari sanksi-sanksinya, dan dari seluruh kompleks kekuatan sosial, politik, dan lain sebagainya serta umpan balik yang datang dari pemegang peran dan birokrasi.

Hasil wawancara dengan GAN,²⁵⁴ sebagai Kepala Kantor Unit BUMN1 bahwa pemberian kredit oleh Bank dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat dipengaruhi oleh lembaga bekerjanya hukum sebagai respon terhadap peraturan-peraturan hukum, yang meliputi faktor internal dan faktor eksternal sebagai berikut:

1. Faktor Internal

Bank dalam memberikan kredit tentunya harus ada jaminan yang disediakan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jaminan yang disediakan biasanya dan sering diminta Bank adalah benda tidak bergerak berupa tanah baik itu sudah bersertipikat maupun belum bersertipikat sebab

²⁵⁴ Wawancara Dengan GAN, *Sebagai Kepala Kantor Unit BUMN1*, Tanggal 23 Oktober 2023.

jaminan berupa tanah bila dijual peminatnya banyak dan jaminan tersebut mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan daya jual akan terus meningkat. Bank dalam menerima jaminan berupa tanah yang belum bersertipikat pertimbangannya adalah :

- a. peraturan perundang-undangan mengatur tentang jaminan tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) yang diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT.
- b. Kebijakan Internal Bank dan karakter serta prospek usaha pemohon kredit. Tidak semua kredit dapat menggunakan agunan tanah yang belum bersertipikat hanya kredit tertentu saja yaitu :
 1. Kredit Usaha Rakyat (KUR) maksimal kredit sampai dengan 50 juta, agunan utama adalah usaha debitor, namun Bank mensyaratkan harus ada agunan tambahan (bersifat tangible administrative) tidak wajib, hampir semua Kantor Unit Bank BRI Banyuwangi menggunakan agunan tambahan berupa tanah, baik itu agunan tanah sudah bersertipikat maupun belum bersertipikat dan agunan tersebut tanpa pengikatan perjanjian jaminan. Berdasarkan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2023, tanggal 31 Januari 2023 terhadap Kredit Usaha Rakyat (KUR) dengan plafond kredit maksimal 100 Juta Bank dilarang meminta agunan lain selain usaha Debitor.
 2. Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) plafond maksimal sampai dengan 500 juta agunan tambahan bersifat wajib, baik itu benda bergerak

maupun benda tidak bergerak berupa tanah bersertipikat maupun belum bersertipikat. Bilamana agunan yang digunakan debitor belum bersertipikat maka syaratnya tanah tersebut harus diproses sertipikat dengan pembiayaan dari kredit yang diberikan serta Bank menunjuk Notaris-PPAT untuk membantu proses persertipikatannya. Hal yang paling mendasari Bank dapat menerima agunan kredit tanah yang belum bersertipikat adalah karena undang-undang mengaturnya juga karena regulasi dan pernyataan Pejabat Internal Bank bahwa boleh menerima tanah yang belum bersertipikat atas nama debitor sendiri.

2. Faktor Eksternal

UUHT memberikan ruang terhadap jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari Petok D, Letter C atau Girik tujuannya untuk pemerataan, menumbuhkan iklim ekonomi serta memberikan rasa keadilan kepada seluruh masyarakat.

Pertimbangan Bank dalam menerima jaminan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat karena UUHT memberi peluang dijadikan jaminan utang. namun dalam prakteknya tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari Petok D, Letter C atau Girik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, hal ini disebabkan tanah tersebut belum lahir tanda bukti haknya yang berupa sertipikat hak atas tanah. Jaminan tanah tersebut dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada kreditor maka UUHT memberi jalan keluar yaitu didahului dengan pembuatan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diuraikan dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT yaitu :

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”.

Dalam penjelasan dari Pasal 15 ayat (4) UUHT yaitu :

“Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya”.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Menurut Peneliti bahwa Tanah yang belum bersertipikat yang kepemilikan tanahnya berupa tanah adat, krawangan desa, Kutipan Petok D, Letter C atau Girik dapat menjadi jaminan hutang sesuai dengan Pasal 10 ayat (3) UUHT, akan tetapi tanah tersebut tidak dapat dibebani Hak Tanggungan

sehingga jika Debitor wanprestasi dan tanah yang menjadi jaminan belum selesai pengurusan sertifikatnya, maka jaminan itu tidak dapat dieksekusi kreditor.

Dalam menganalisis pengaturan jaminan hak tanggungan yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank menggunakan teori bekerjanya hukum, pertama harus mempertimbangkan bahwa tanah yang belum bersertipikat seringkali menimbulkan masalah dalam hal kepastian hukum. Kreditor mungkin kesulitan mengeksekusi jaminan jika debitor gagal memenuhi kewajiban karena tidak ada sertipikat yang bisa dieksekusi. Selain itu pemberian kredit dengan jaminan seperti ini memerlukan prosedur yang lebih ketat dan penilaian risiko yang lebih tinggi. Bank harus mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi dari tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan.

Dalam prakteknya, pengaturan jaminan hak tanggungan yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank membutuhkan prosedur yang hati-hati dan pertimbangan mendalam. Teori bekerjanya hukum dalam masalah ini harus ada keseimbangan antara kebutuhan akan kepastian hukum dan kebutuhan untuk melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah. Proses ini juga harus memastikan bahwa hukum diterapkan dengan adil dan transparan, dengan mekanisme penegakan yang efektif untuk menghindari penyalahgunaan dan mendorong keadilan sosial.

BAB V

REKONSTRUKSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM

PERJANJIAN KREDIT BANK UNTUK MEWUJUDKAN

KEPASTIAN HUKUM

**5.1 Landasan Filosofis Pancasila Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat
Dapat Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan**

Pengaturan hak atas tanah diatur pada Pasal 2 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-undang Dasar pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan sebutan Undang-undang pokok Agraria (UUPA) menyebutkan: "Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa-untuk mencapai apa yang ditentukan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak bukan sebagai pemilik tanah, namun sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) Negara bertindak selaku Badan Penguasa. ketentuan dalam pasal 2 ayat 1 yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara", dikuasai bukan berarti "dimiliki".

Penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya oleh negara dikenal dengan sebutan Hak Menguasai Negara. Pasal 2 ayat 2 UUPA menetapkan bahwa hak menguasai negara memberi wewenang untuk²⁵⁵ :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaannya.
 - b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu.
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukkkum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- tujuan hak menguasai negara atas bumi, air, ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.

Hak Atas Tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Kata “mempergunakan” berarti hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan. Perkataaan “mengambil manfaat” berarti tanah itu digunakan untuk kepentinga bukan mendirikan bangunan, misalnya , pertanian, perikanan, peternakan dan perkebunan²⁵⁶

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2 yaitu :

²⁵⁵ Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, PT.Adhitya Andrebina Agung, hlm. 90.

²⁵⁶ *Ibid.*, hlm. 78.

1. Wewenang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya termasuk tubuh bumi, air, dan ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan.
2. Wewenang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya.

Penguasaan hak atas tanah memberi kewenangan kepada pemegang haknya bebas untuk mengalihkan, menjaminkan, menggunakan, mengusahakan tanahnya untuk keperluan apapun selama tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi ataupun kesusilaan.

Hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan, dengan syarat pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 Ayat (3) UU Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dilakukan dengan 2 (dua) cara, pertama melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (4) UUHT menyebutkan bahwa : Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Penggunaan SKMHT dilakukan karena data-data tanah belum lengkap, baik data fisik maupun data yuridis, kedua langsung dengan Akta

Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yang menjadi dasar utamanya adalah karena ketentuan perundang-undangan. Pejabat yang berwenang membuat ke-2 (dua) akta tersebut yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT dilarang membuat akta yang tidak sesuai dengan standart baku peraturan menteri Negara Agraria. Bentuk akta dan tata cara pengisian akta harus dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria, sebagaimana dinyatakan Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 yaitu :

- (1) Bentuk akta yang dipergunakan di dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2), dan tata cara pengisian dibuat sesuai dengan Lampiran Peraturan ini yang terdiri dari:
 - a. Akta Jual Beli; .
 - b. Akta Tukar Menukar;
 - c. Akta Hibah;
 - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan; .
 - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik;
 - h. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
- (2) Dihapus.
- (3) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (2) tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan pada ayat (1)
- (5) Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur pada ayat (1).

Pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan tanah, PPAT harus mengikuti petunjuk teknis Lampiran PMA/Kepala BPN nomor 8 Tahun 2012. Jenis akta-akta sebagaimana yang dimaksud pada Lampiran peraturan menteri tersebut, salah satunya adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

(SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan isiannya memuat tentang petunjuk teknis pengisian obyek tanah yang belum terdaftar (tanah petok D, Letter C atau Girik). Pertimbangan Bank menerima jaminan tanah yang belum bersertipikat karena aturan perundang-undangan dan aturan internal bank membolehkan dan pertimbangan lainnya adalah karakter serta prospek usaha dari debitor.

Berdasarkan rasa keadilan sebagaimana sila ke-5 (lima) pancasila “keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”, masyarakat dapat memperoleh kredit meskipun jaminan yang diberikan belum bersertipikat, namun disisi lain agunan tanah belum bersertipikat, belum dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada penerima jaminan, sehingga keadilan yang diharapkan tidak berimbang sehingga penerapan keadilan antara hak dan kewajiban tidak disalurkan secara berimbang dalam masyarakat, untuk mewujudkan keadilan yang berimbang, perlu adanya sikap adil yang tidak memihak dan memberikan hak yang seharusnya kepada setiap orang tanpa terkecuali²⁵⁷.

Pembahasan tentang hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank berdasarkan Pancasila yang berkeadilan sosial, hak atas tanah yang belum bersertipikat tetap dapat dijadikan jaminan karena peraturan perundang-undangan, selain itu untuk pemerataan, menumbuhkan iklim ekonomi serta memberikan rasa keadilan kepada seluruh masyarakat. Hak atas tanah meskipun

²⁵⁷ <https://www.gamedia.com/literasi/contoh-sikap-adil>. diakses tanggal 12 Januari 2024 jam 23.00 WIB.

belum bersertipikat, masih mempunyai nilai dan diakui sebagai jaminan kredit dalam perjanjian kredit bank. Hal ini sesuai dengan asas keadilan dalam hukum perjanjian kredit, di mana setiap pihak harus mematuhi kesepakatan yang telah dibuat, meskipun tanah yang sudah bersertipikat seringkali menjadi jaminan yang diutamakan, namun dalam praktek perbankan, tanah yang belum bersertipikat pun dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit²⁵⁸.

Penjelasan pasal 8 Ayat (1) UU nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, agunan merupakan salah satu unsur dalam pemberian kredit, meskipun unsur-unsur yang lain telah memberikan keyakinan bank, namun agunan tetap diwajibkan disediakan, sekalipun undang-undang tersebut tidak secara khusus menyebutkan mengenai macam agunan yang diberikan, misalnya agunan berupa hak atas tanah yang belum bersertipikat atau sudah bersertipikat, namun prinsip-prinsip hukum perjanjian kredit dan jaminan tetap berlaku, dalam rangka keadilan dan kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat, dengan demikian walaupun hak atas tanah belum bersertipikat, dalam perjanjian kredit bank, hak atas tanah tersebut dapat dijadikan jaminan sesuai dengan kesepakatan para pihak dan asas keadilan, yang sejalan dengan nilai-nilai Pancasila dan peraturan perundang-undangan.

Keberadaan Pancasila sebagai dasar negara pada Alinea Keempat Pembukaan UUD NRI Tahun 1945 dapat terlihat jelas, hal ini ditunjukkan dengan

²⁵⁸ Rudyanti 2016. Keadilan Dalam Perjanjian. Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai Vol. 1 No. 1, 2-33.

bunyi dari pada Alinea Keempat Pembukaan UUD NRI Tahun 1945 yang menyatakan bahwa:

“Kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut menjalankan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasarkan kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan Yang Adil Beradab, Persatuan Indonesia, Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan Dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia”.

Konsekuensi bahwa di negara Indonesia Hak Asasi Manusia seluruh golongan masyarakat diakui, dihargai, dan dilindungi. Guna mewujudkan hal itu maka negara Indonesia menganut sistem demokrasi Pancasila yang mana menjadikan hukum sebagai landasannya. Pancasila merupakan penuntun bagi negara untuk mewujudkan konsep negara hukum yang demokratis, agamis, serta humanis.

Pendapat Mahfud M. D. bahwa Pancasila merupakan landasan serta sumber dari segala sumber bagi politik hukum nasional. Pancasila dan serta Pembukaan UUD NRI Tahun 1945 memuat berbagai cita-cita bangsa Indonesia yang merupakan *rechtsidee* yaitu menciptakan negara yang mampu menciptakan keadilan sosial dengan berlandaskan nilai moral Ketuhanan, kemanusiaan, persatuan melalui demokrasi gotong-royong bukan melalui demokrasi barat. Guna mewujudkan hal tersebut jelas dibutuhkan negara hukum Pancasila.

Menurut Padmo Wahyono negara hukum Pancasila adalah negara hukum yang berakar dari asas kekeluargaan yang dimana kepentingan sosial yang paling utama namun dengan tetap menghargai dan mengakui serta melindungi hak kemanusiaan perorangan. Sejalan dengan pandangan Wahyono tersebut Muhammad Tahir Azhary menambahkan kembali asas kerukunan dalam pemikiran terkait negara hukum Pancasila yang berakar pada asas kekeluargaan. Kehidupan berbangsa dan bernegara akan tetap menjunjung tinggi nilai kebersamaan dan kekeluargaan yang mana hal itu membuat kehidupan berbangsa dan bernegara menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sehingga dalam menjalankan kehidupan berbangsa dan bernegara akan mampu terwujud upaya dalam mempertahankan persatuan bangsa dan kesatuan wilayah NKRI.²⁵⁹

Menurut Philipus M. Hadjon elemen-elemen dari negara hukum Pancasila terdiri dari:²⁶⁰

- a. Keserasian hubungan antara rakyat dan negara yang berlandaskan pada kerukunan;
- b. Hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara;
- c. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir;
- d. Keseimbangan antar hak dan kewajiban.

Negara hukum di Indonesia merupakan negara hukum Pancasila yang selain berlandaskan pada hukum juga berlandaskan pada norma tertinggi yaitu

²⁵⁹ Sarja, 2016, *Negara Hukum Teori Dan Praktek*, Thafamedia, Yogyakarta, hlm. 67-68.

²⁶⁰ *Ibid*, hlm. 68-69.

Pancasila. Hukum pertanahan nasional yang seharusnya berlandaskan Pancasila yang bertujuan tidak lain mewujudkan hal-hal sebagaimana yang dinyatakan dalam Alinea Keempat Pembukaan UUD NRI Tahun 1945.

Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum Kaelan menyatakan bahwa:²⁶¹ Nilai-nilai Pancasila sebagai dasar filsafat negara Indonesia pada hakikatnya merupakan suatu sumber dari segala sumber hukum dalam negara Indonesia. Sumber dari segala sumber hukum secara objektif merupakan suatu pandangan hidup, kesadaran, cita-cita hukum, serta cita-cita moral yang luhur yang meliputi suasana kejiwaan, serta watak bangsa Indonesia.

Berkaitan dengan tujuan hukum, Sri Endah menyuarakan bahwa:²⁶² Hukum Nasional adalah sistem hukum Pancasila, maka sudah sepatutnya dikaji dan dikembangkan hukum yang mengandung nilai-nilai Pancasila artinya hukum yang berorientasi pada nilai Ketuhanan Yang Maha Esa, hukum yang berorientasi pada nilai Kemanusiaan Yang Adil Dan Beradab, hukum yang berlandaskan pada nilai Persatuan, dan hukum yang dijiwai oleh nilai Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan Dalam Permusyawaratan/Perwakilan dan nilai Keadilan Sosial Bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

Sejalan dengan pandangan dari Sri Endah di atas, Notonagoro menyatakan bahwa:²⁶³ tolok ukur filsafat praktis hukum nasional Indonesia adalah Pancasila yang merupakan abstraksi dari nilai-nilai luhur masyarakat

²⁶¹ Kaelan, *Op, cit*, hlm. 77.

²⁶² Sri Endah Wahyuningsih, 2013, *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, UNDIP, Semarang, hlm. 68.

²⁶³ *Ibid*, hlm. 69.

Indonesia yang didalamnya terkandung cita-cita bangsa yaitu masyarakat yang adil dan makmur baik secara materiil maupun spritual, dan kehidupan masyarakat Indonesia seutuhnya.

Barda Nawawi Arief menyatakan bahwa:²⁶⁴ pembangunan hukum merupakan upaya membangkitkan kembali nilai-nilai yang hidup di masyarakat, untuk kemudian dikaji secara mendalam sebagai bahan penyusunan hukum nasional, jelas merupakan kewajiban dunia akademik. Sungguh suatu hal yang sangat ironik apabila kebanyakan lulusan fakultas hukum lebih banyak memahami dan menguasai nilai-nilai hukum yang hidup dikalangan bangsanya sendiri.

Barda Nawawi Arief menyatakan²⁶⁵ bahwa pembaharuan hukum pada hakikatnya merupakan upaya reorientasi dan reevaluasi dari nilai-nilai sosio-politik, sosio filosofik, sosio-kultur yang melandasi dan memberi isi terhadap muatan-muatan normatif dan substantif hukum yang dicita-citakan.

Barda Nawawi Arief menyatakan²⁶⁶ sistem hukum nasional di samping hendaknya dapat menunjang pembangunan nasional dan kebutuhan pergaulan internasional, juga harus bersumber dan tidak mengabaikan nilai-nilai dan aspirasi yang hidup dan berkembang di dalam masyarakat, nilai-nilai yang hidup di dalam masyarakat itu dapat bersumber atau digali dari nilai-nilai hukum adat.

²⁶⁴ Barda Nawari Arief, 2004, *Beberapa Aspek Kebijakan Penegakan dan Pengembangan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 125.

²⁶⁵ Barda Nawawi Arief, 2013, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 32.

²⁶⁶ Barda Nawawi Arief, 2008, *Beberapa Aspek Kebijakan Penegakan dan Pengembangan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 117.

Berdasarkan beberapa pendapat tersebut diatas menurut peneliti yang paling relevan dengan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank berdasarkan pancasila adalah pendapat menurut Philipus M. Hadjon hal ini karena hubungan antara hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank berdasarkan Pancasila dan pendapat Philipus M. Hadjon yaitu mengenai elemen-elemen negara hukum Pancasila dapat dilihat melalui prinsip-prinsip yang mendasari pengaturan dan penyelesaian masalah tanah serta perjanjian kredit di Indonesia. Berikut ini adalah eksplorasi hubungan tersebut yaitu :

- a. Keserasian hubungan antara rakyat dan negara yang berlandaskan pada kerukunan, dalam konteks hak atas tanah yang belum bersertipikat dan perjanjian kredit bank, keserasian hubungan antara rakyat dan negara terwujud melalui kebijakan dan regulasi yang diarahkan untuk melindungi hak-hak pemilik tanah meskipun belum bersertipikat. Negara, melalui peraturan perundang-undangannya, harus memastikan bahwa proses pendaftaran tanah dan pemberian kredit berlangsung dengan adil dan tidak merugikan pihak manapun. Ini mencerminkan kerukunan dan perlindungan negara terhadap rakyatnya.
- b. Hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara. Penerapan prinsip ini dapat dilihat dari cara negara menangani masalah hak atas tanah dan kredit. Harus ada keseimbangan antara kekuasaan legislatif dalam membuat undang-undang, kekuasaan eksekutif dalam menjalankan undang-undang, dan kekuasaan yudikatif dalam menyelesaikan sengketa.

Proses pemberian sertipikat tanah dan perjanjian kredit harus sesuai dengan hukum yang berlaku dan diawasi secara ketat untuk mencegah penyalahgunaan.

- c. Prinsip penyelesaian sengketa secara musyawarah dan peradilan merupakan sarana terakhir, dalam hal terjadi sengketa terkait hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam konteks perjanjian kredit, prinsip Pancasila mendorong penyelesaian masalah terlebih dahulu melalui musyawarah untuk mencapai mufakat. Peradilan dianggap sebagai sarana terakhir apabila penyelesaian secara musyawarah tidak berhasil. Pendekatan ini mengutamakan keharmonisan dan mencari solusi yang adil bagi semua pihak yang terlibat.
- d. Keseimbangan antar Hak dan Kewajiban, dalam setiap perjanjian kredit yang melibatkan tanah, baik yang bersertipikat maupun yang belum, harus ada keseimbangan antara hak dan kewajiban bagi semua pihak, termasuk bank, peminjam, dan negara. Hak pemilik tanah untuk menggunakan propertinya sebagai jaminan kredit harus seimbang dengan kewajiban mereka untuk memenuhi syarat-syarat kredit sesuai dengan perjanjian. Demikian pula, bank memiliki hak untuk meminta jaminan tetapi juga wajib memberikan layanan yang adil dan tidak eksploitatif.

Melalui penerapan elemen-elemen negara hukum Pancasila seperti yang diuraikan oleh Philipus M. Hadjon, dapat dilihat bahwa hubungan antara hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank dengan prinsip-prinsip negara hukum mencerminkan upaya menciptakan keserasian, keadilan, dan keseimbangan dalam semua aspek hukum dan pemerintahan. Ini

menunjukkan betapa pentingnya Pancasila sebagai dasar dalam pengaturan dan penyelesaian masalah tanah dan kredit di Indonesia, dengan tujuan utama menciptakan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

5.2 Jaminan Hak Tanggungan Yang Belum Bersertipikat Dalam Perjanjian Kredit Bank

Jaminan hak tanggungan yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank dapat dilakukan dengan cara membuat akta Surat Kuasa Membebaskan hak Tanggungan (SKMHT) sesuai dengan Pasal 15 Ayat (4) UUHT. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang diberikan oleh pemilik tanah kepada bank sebagai jaminan atas kredit yang diberikan, meskipun tanah belum bersertipikat, jaminan dapat diberikan dengan cara membuat perjanjian jaminan antara pemilik tanah dan bank, dengan syarat tanah yang dijadikan jaminan sudah memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan telah terbit peta bidang tanah (PBT yang dikeluarkan Kantor Pertanahan setempat serta dokumen dan data pendukung lainnya, namun sebelum memberikan jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat, bank wajib memastikan bahwa tanah yang menjadi jaminan, benar-benar milik pemberi jaminan dan tidak sedang dalam sengketa atau masalah hukum lainnya.

Pengalihan hak milik benda jaminan hak tanggungan yaitu dengan langkah yang pertama-tama melakukan permohonan penetapan eksekusi kepada pengadilan untuk dilakukan pengosongan dan *clear and clean* terhadap benda objek jaminan hak tanggungan sehingga pada saat dilakukan roya objek jaminan hak tanggungan tidak mengalami masalah sebagaimana diatur dalam SEMA

Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Lelang Hak Tanggungan dilakukan oleh Kreditor melalui kantor lelang apabila Pemberi Hak Tanggungan tidak mau mengosongkan objek lelang maka eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan. Sebelum pelelangan seharusnya objek dimohonkan untuk dapat dieksekusi terlebih dahulu di pengadilan agar objek jaminan hak tanggungan tersebut setelah dilakukan lelang dapat diroya, mengingat dasar untuk roya adalah sertipikat hak milik yang jelas bukan risalah lelang. Eksekusi juga perlu mengingat adanya syarat penyerahan yuridis dalam setiap peralihan hak atas benda objek benda jaminan hak tanggungan.

Tata cara penyerahan hak atas benda yang menjadi objek jaminan ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tepatnya dalam Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran menyatakan : bahwa harus adanya penyerahan yuridis dalam setiap jual beli tanah guna syarat penyusunan hak menguasai tanah yang jelas. Ketentuan Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran mengharuskan adanya syarat terang dalam hal pembuatan hak atas tanah.

Penyerahan yuridis hak milik atas benda yang menjadi objek jaminan hak tanggungan oleh Debitor kepada Kreditor, maka syarat adanya *juridische levering* tidak dapat terwujud sehingga hal ini juga akan berakibat pada tidak dapatnya Kreditor melakukan roya terhadap benda objek jaminan setelah dilelang bila dilakukan tanpa didahului dengan adanya eksekusi dari pengadilan terlebih dahulu. Peran peradilan dalam eksekusi benda jaminan hak tanggungan perlu dipertegas dalam UUHT.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT apabila Debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan. Kedudukan Debitor sangat lemah dan membuka celah terjadinya penyalahgunaan keadaan oleh Kreditor terhadap Debitor dalam pelaksanaan eksekusi benda objek jaminan hak tanggungan secara parate. Hak perorangan atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perorangan, sekelompok orang, secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai, menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah tertentu.²⁶⁷

Secara yuridis menurut UUPA, tanah adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Hak atas tanah adalah hak yang untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang

²⁶⁷ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 83.

dihakikinya. Perkataan menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan, sedangkan perkataan mengambil “manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, melainkan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA mengatur tentang pemberian hak atas tanah kepada perorangan, yang menyebutkan bahwa: “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 (bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagaimana organisasi kekuasaan seluruh rakyat) ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Tanah yang belum memiliki sertipikat ialah dulunya merupakan tanah adat atau tanah yang pernah digunakan untuk kegiatan seperti pertanian di zaman dulu, namun tidak melakukan pendaftaran di kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional/Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan) setempat. Dalam Pasal 1 angka 23 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

“Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah”.

Seluruh tanah yang belum bersertipikat harus melalui pendaftaran konversinya kepada Negara melalui Kantor Pertanahan setempat. Selanjutnya, akan memperoleh tanda bukti Hak yang disebut dengan Sertipikat Hak Atas Tanah. Kepemilikan Hak Atas Tanah harus dinyatakan oleh pemegang haknya/pemilikinya yang dinyatakan dengan sertipikat. Dalam Pasal 4 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan, “untuk memberikan kepastian serta Perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.”

Sertipikat sebagai hasil dari pendaftaran tanah ialah kuat alat bukti, Apabila dikemudian hari terdapat perselisihan, perselisihan ini dilimpahkan ke Peradilan Umum, yaitu pengadilan negeri yang di mana masyarakat dapat melakukan upaya hukum agar dapat memperjuangkan haknya serta mempertahankan hak tersebut dengan mengajukan bukti-bukti yang dimiliki. Kepemilikan tanah wajib dibuktikan dengan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat dalam pembuktian untuk meyakinkan pemilik tanah adalah pihak yang berhak dan berwenang atas tanah miliknya.

Tanah di Indonesia tidak semuanya memiliki sertipikat, ada di beberapa wilayah/daerah hingga kota-kota besar tanahnya belum bersertipikat, sebagaimana yang di atur di dalam UUPA. Tanah tersebut hanya didasari dengan girik ataupun petok D, tanah yang hanya didasari hal tersebut, merupakan tanah adat/hak lama yang belum melakukan pendaftaran sertipikat. UUPA mendorong kepada masyarakat untuk melakukan konversi dari tanah yang hanya

mempunyai Petok D menjadi tanah yang bersertipikat, namun apabila melihat di dalam prakteknya kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya/mengkonversi dari petok D menjadi sertipikat sangat kurang.

Hak milik tanah terdapat dua (2) hal yang menjadi aspek supaya bukti tersebut dinyatakan sempurna, antara lain : Bukti Surat yang ada serta terdapat bukti fisik.²⁶⁸ Maksud dari dua aspek pembuktian tersebut ialah kepemilikan tanah dianggap sempurna atau sah ketika ada pembuktian tertulis (misal, sertipikat hak atas tanah) dan bukti fisik (misal, penguasaan fisik atas tanah)..

Sebidang tanah yang belum menyelesaikan prosesnya atau bisa juga hanya petok D, sebenarnya bukan termasuk kepemilikan hak atas tanah. Menurut UUPA, kedudukan sertipikat lebih tinggi daripada girik ataupun Petok D, dikarenakan girik dan Petok D hanya berupa kuasa agar dapat menguasai tanah dan sebagai pembayar pajak atas tanahnya.

Sertipikat dapat dikatakan legal apabila orang (yang mempunyai hak atas tanah) dapat meyakinkan dirinya selaku pemilik yang legal di mata hukum. Bukti tulisan serta pengakuan ialah bukti kepemilikan sebelum terjadinya sengketa dalam kepemilikan tanah. Jika sudah masuk ke dalam ranah sengketa dengan pihak lain, maka dibutuhkan bukti saksi, persangkaan dan sumpah.

Tanah disebut dengan Tanah negara, apabila tanah itu bukan merupakan tanah adat atau tanah yang pernah digunakan untuk kegiatan seperti pertanian di zaman dulu, namun tidak melakukan pendaftaran di kantor Kementerian Agraria

²⁶⁸ Albert, *Kajian Yuridis tentang eksistensi hak milik atas tanah yang belum bersertipikat*, Jurnal Lex Crimen Vol 5, Juli 2016, hlm.45.

dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan setempat) selanjutnya disebut Kantor ATR/BPN. Dalam penggolongannya terdapat 2 (dua) macam, antara lain,:

- a. Tanah hak, di dalam Pasal 16 UUPA dikatakan tanah hak yaitu tanah yang telah dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah; dan
- b. Tanah Negara, sebidang lahan yang tidak sedang di tempati atau warga tidak mempunyai hak memiliki, yang demikian merupakan tanah negara.

Masyarakat yang ingin melegalkan status hukumnya menjadi sertipikat, sebaiknya melalui proses pendaftaran pada kantor ATR/BPN, hal tersebut sesuai ketentuan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, apabila tanah berasal tanah adat atau tanah yang pernah digunakan untuk kegiatan seperti pertanian di zaman dulu, namun tidak melakukan pendaftaran di kantor ATR/BPN, ataupun tanah hak barat masa penjajahan belanda, seharusnya melakukan pendaftaran pada kantor pertanahan agar dapat menjadi sertipikat, atau tanah yang berasal dari Petok D, dengan transaksi jual beli maupun tanah adat di daftarkan ke Kantor pertanahan. Tanah tanpa sertipikat hanya memberikan ruang hak kepada pihak yang menguasai tanah tersebut untuk memiliki namun belum dapat dikatakan sebagai hak milik. Surat tanah yang keabsahannya tinggi serta kuat dalam dokumen kepemilikan tanah.²⁶⁹

Hak milik atas tanah adalah hak yang paling kuat dan paling penuh di antara semua hak-hak atas tanah lainnya. Hak milik atas tanah dapat digunakan untuk kepentingan apapun dan dapat diwariskan. Hak milik atas tanah hanya

²⁶⁹ Limbong, 2000, Hukum Pertanahan, Prestasi Pustaka, Jakarta hlm. 5.

diperuntukan untuk berkewarganegaraan tunggal Indonesia. Hak milik atas tanah harus memperhatikan fungsi social atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan masyarakat. Apabila melihat sekilas tentang terjadinya hak milik, ada beberapa cara, antara lain :

- a. Menurut penetapan UU/*passiojuristic*; dan
- b. Menurut Hukum Adat/*Passesio Naturalis*²⁷⁰

Proses terjadinya hak atas tanah di Indonesia dapat melalui penetapan Pemerintah yang berdasar pada Undang-Undang yang ada dan dapat juga melalui ketentuan hukum adat yang berlaku disetiap daerah. Hingga saat ini di Indonesia masih terdapat tanah yang tidak mempunyai sertipikat Hak Atas Tanah. Tanah yang sudah bersertipikat bisa saja menimbulkan sengketa, apalagi yang belum memiliki sertipikat, besar kemungkinan menimbulkan sengketa dikarenakan belum adanya bukti yang kuat.

Wilayah NKRI terdapat banyak status tanah antara lain Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dalam prakteknya masyarakat terkadang belum mengetahui status tanah yang dimiliki. Bukti sebidang tanah belum bersertipikat, yaitu melihat tanah yang dulunya merupakan tanah adat atau tanah yang pernah digunakan untuk kegiatan seperti pertanian di zaman dulu serta hanya mempunyai dasar petok D. Masyarakat tidak mengetahui dengan

²⁷⁰ Albert, *Op.cit.*, hlm. 47.

status tanah yang ditempati, kebanyakan apabila tanah adat hanya berdasar pada petok D saja.

Hak tanggungan merupakan lembaga jaminan hak atas tanah, masyarakat yang ingin melakukan peminjaman terlebih dahulu menandatangani perjanjian kredit, sedangkan Obyek Hak Tanggungan tanah yang diberikan masih dalam proses pengurusan/penerbitan haknya, hal itu diatur dalam UUHT. Pemberian obyek Jaminan tanah yang berasal dari tanah adat yaitu petok D, yang sudah dalam konversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA keabsahannya diakui.

Pemberian hak tanggungan objek jaminan tanah dalam proses pengurusan/konversi ke suatu hak atas tanah, dibantu Notaris-PPAT dalam pembuatan Perjanjian Penjaminannya berupa pembuatan akta SKMHT, sebagaimana ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT. Dalam skema di bawah ini dijelaskan proses hak tanggungan dapat dilakukan diawali dengan pembuatan perjanjian kredit serta syarat pinjaman antara Kreditor dengan Debitor. Jika objek jaminannya masih belum dilakukan konversi sertipikat dalam hal ini masih berbentuk petok D, maka harus dilakukan proses konversi menjadi sertipikat ke kantor ATR/BPN.

Proses pendaftaran tanahnya dilakukan oleh Notaris-PPAT sebagai pejabat yang berwenang melakukan pembuatan SKMHT. Jangka waktu SKMHT obyek tanah belum terdaftar/belum bersertipikat selama 3 (tiga) sesudah diberikan sertipikat dan wajib diikuti dengan pembuatan APHT. APHT yang dibuat oleh PPAT wajib di daftarkan ke kantor ATR/BPN. Apabila proses

sertipikat tanah adat melebihi jangka waktu yang diberikan, maka Kreditor dan Debitor menandatangani pembaruan SKMHT baru.

Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah yang berasal dari tanah adat (petok, Girik, Letter C) dimungkinkan asalkan pemberiannya dilaksanakan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah. Berdasar rasa keadilan agar seluruh masyarakat dapat memperoleh kredit meskipun jaminan yang diberikan belum bersertipikat. Pemegang hak yang belum memiliki sertipikat agar dapat memperoleh pinjaman selain untuk modal usaha, kredit yang diperoleh dari Bank, juga dapat membiayai pengurusan tanahnya. Dalam hal ini untuk mendorong masyarakat yang belum memiliki sertipikat untuk melakukan pensertipikatan terhadap tanahnya.

Kredit lembaga perbankan dalam praktik kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan suatu yang asing lagi, bahkan kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan.²⁷¹ Kegiatan pinjam-meminjam tidak hanya dapat dilakukan antar sesama masyarakat akan tetapi juga dapat dilakukan oleh lembaga keuangan dan lembaga sosial pemberi pinjaman. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia yang bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

²⁷¹ M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 73.

Masyarakat sebagai pelaku kegiatan bisnis membutuhkan suatu modal guna menunjang kegiatan dan kelangsungan usahanya, dimana dalam mendapatkan pinjaman modal seringkali dan senantiasa di peroleh dari lembaga perbankan.²⁷² Fungsi Bank yaitu sebagai perantara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (*lacks of funds*) dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian.²⁷³ Kredit perbankan yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditor sebagai pihak pemberi pinjaman dengan Debitor sebagai pihak berhutang.

Pemberian fasilitas kredit yang diberikan oleh Bank dapat menimbulkan risiko, adapun risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kredit, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko hukum.²⁷⁴ Pihak bank selaku Kreditor dapat memberi syarat berupa jaminan untuk meminimalkan risiko dan untuk menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum. Jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitor terhadap barang-barangnya.²⁷⁵

Dalam perjanjian kredit, pihak yang melanggar kewajiban tidak melaksanakan atau melanggar kewajiban yang dibebankan kepadanya maka

²⁷² Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Prenada media Group, Jakarta, hlm. 57.

²⁷³ Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 17.

²⁷⁴ Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Jakarta, hlm. 2.

²⁷⁵ Salim HS, 2006, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis, BW*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 21.

dapat dinyatakan lalai (wanprestasi) dan atas dasar itu dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum berdasarkan wanprestasi.²⁷⁶ Jika Debitor wanprestasi, Kreditor pemegang jaminan Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain (*droit de preference*).²⁷⁷

Tanah menjadi salah satu benda yang sangat lazim untuk dijadikan jaminan. Dalam UUPA, hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Menurut Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 UUPA, Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebankan Hak Tanggungan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam UUHT.

Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT menyatakan bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya.

Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang

²⁷⁶ A. A. Pradnyaswari, 2013, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan, Rent A Car*, Jurnal Advokasi FH Unmas, Vol. 3/No. 2.61, hlm. 127.

²⁷⁷ Putri Paramita, 2015, *Eksistensi dan Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Hutang dalam Perjanjian Kredit di Bank*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, hlm. 72.

merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kreditor sebagai pemegang sertifikat hak atas tanah sebagai suatu jaminan kebendaan memiliki kedudukan yang berbeda-beda. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) kreditor dikenal dengan 3 (tiga) jenis, yaitu:

1. Kreditor Konkuren, adalah para kreditor secara bersama-sama memperoleh pelunasan (tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan pada besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan Debitor tersebut.
2. Kreditor Preferen, adalah kreditor yang oleh undang-undang, semata-mata karena sifat piutangnya, mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dan mempunyai hak istimewa.
3. Kreditor Sparatis, adalah kreditor pemegang hak jaminan kebendaan in rem, yang dalam KUHPdata disebut dengan nama gadai dan hipotek, yang mempunyai kewenangan hak untuk dapat menjual/mengeksekusi sendiri objek jaminan, tanpa putusan pengadilan (*parate eksekusi*).

Dalam mencapai keadilan dengan diundangkannya UUHT, merupakan wujud dari tujuan UUPA dalam memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat mengenai hak-hak atas tanah termasuk hak

jaminan atas tanah. Perlindungan Hukum yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan dalam UUHT sebagai bentuk keistimewaan yaitu:

1. *Droit De Preference*, artinya hak kebendaan yang lebih dulu terjadi akan lebih diutamakan daripada yang terjadi kemudian atau sering juga disebut asas prioritas.²⁷⁸
2. *Droit De Suite*, merupakan salah satu ciri hak kebendaan, yakni suatu hak yang terus mengikuti pemilik benda, atau hak yang mengikuti bendanya di tangan siapapun (*het recht volgt de eigendom van de zaak*). *Droit de suite* memberikan kepastian kepada kreditor mengenai haknya untuk memperoleh pelunasan dari hasil penjualan atas tanah penguasaan fisik atau hak atas tanah penguasaan yuridis, yang menjadi obyek hak tanggungan bila debitor wanprestasi, sekalipun tanah atau hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan itu dijual oleh pemiliknya.
3. Kepailitan pemberi Hak Tanggungan, kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hal yang diperolehnya menurut UUHT. Obyek Hak Tanggungan tidak termasuk dalam boedel kepailitan sebelum kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang bersangkutan yang dinyatakan pailit pemberi Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai jaminan.
4. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, ketentuan yang juga memberikan kedudukan istimewa kepada Kreditor pemegang Hak Tanggungan adalah

²⁷⁸ Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan JILID II*, Ind-Hill Co, Jakarta, hlm. 17.

sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, jika dibebankan atas lebih dari satu obyek, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT.²⁷⁹

5. Kemudahan dan kepastian dalam eksekusi, apabila Debitor wanprestasi atau ciderai janji tidak perlu ditempuh acara gugatan biasa yang memakan waktu dan biaya. Bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan disediakan acara-acara khusus yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu menggunakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6 atau ditempuh apa yang dikenal sebagai “*parate executie*”.
6. Kepastian tanggal kelahiran Hak Tanggungan, Ketentuan dalam Pasal 13 UUHT mengenai kepastian tanggal lahir Hak Tanggungan, dan penentuan batas waktu dilakukannya berbagai perbuatan hukum pembebanan Hak Tanggungan merupakan perlindungan bagi kepentingan kreditor pemegang Hak Tanggungan. Pada dasarnya perlindungan yang diberikan oleh UUHT kepada pemegang Hak Tanggungan khususnya dengan jaminan Hak Milik Atas Tanah adalah sebagai perlindungan hukum *represif*.

Pembuktian sertipikat hak atas tanah yang harus dibuktikan yaitu : Pertama Jenis Hak. Sertipikat dapat diketahui, apakah tanah tertentu yang disebut didalamnya berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atau Hak Pengelolaan. Jenis hak itu karena ditulis di bagian sampul dalam sertipikat dan dikolom pertama bagian atas dari buku tanah.

²⁷⁹ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta, hlm. 421.

Pemegang Hak di dalam kolom kedua di atas dari buku tanah dapat dibaca Nama pemegang hak. Apabila pemegang hak berganti, dan adanya pembagian waris, adanya hibah maka harus ditulis data yang baru dan data yang lama dicoret. Sertipikat terdapat surat ukur, maka untuk mengetahui sertipikat kita tahu bahwa tentang luas, panjang, lebar tanah. Selain itu dalam surat ukur juga digambarkan bentuk fisik tanah, apakah berupa segi enam atau segi empat dan sebagainya. Letak dan batas-batas tanah juga dijelaskan dalam sertipikat, dan keadaan tanah (misalnya: gunung atau rawa) dan bangunan yang berada di atas tanah itu, atau seperti ada Hak Sewa atau Hak Guna Bangunan.

Sertipikat Hak Atas tanah terdapat sita/blokir atas perintah pengadilan juga dicatat oleh Kantor Pendaftaran Tanah dalam sertipikat, Misalnya hibah atau jual beli atau lelang maupun inbreng (pemasukan) ke dalam suatu perusahaan atau jika terjadi penyitaan maupun terjadinya pewarisan serta beban-beban yang disebutkan diatas dan penghapusannya.

Hasil wawancara dengan Kepala Bank BUMN²⁸⁰ bahwa agunan tanah yang belum bersertipikat tidak dapat dilakukan eksekusi lelang meskipun obyek jaminan telah dilakukan pengikatan perjanjian Jaminan sebab agunan tersebut belum bersertipikat. Jika terjadi kredit macet langkah yang dilakukan Bank adalah melakukan kunjungan penagihan dan menjadi problem solver, serta membuat surat peringatan panggilan 1, 2, dan 3 yang ditujukan kepada Debitor.

Hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat yaitu tidak

²⁸⁰ Hasil wawancara Kepala Cabang Bank BUMN1, Tanggal 22 November 2023.

mempunyai kekuatan hukum agunan tersebut, namun Bank selalu melakukan penyelesaian dengan proses penagihan dahulu lalu surat peringatan. Penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan Bank, Penyelesaian dengan pendekatan positif :

1. Kunjungan debitor;
2. Menjadi problem solver (restrukturasi jika memungkinkan); dan
3. Jika tidak ada komitmen maka diberikan surat panggilan dan peringatan.

Faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat pada Bank, yaitu Kredit macet secara garis besar disebabkan oleh 2 (dua) alasan utama, pertama alasan internal, secara normatif (prosedur) kurang tepatnya analisis baik *capacity*, *condition*, *collateral*, *capital*. Alasan kedua secara eksternal, bahwa debitor tidak mampu mengelola usahanya atau terjadi penyalahgunaan kredit oleh debitor. Kredit macet disebabkan tidak hanya berdasarkan agunan tanah yang belum bersertipikat.

Bank menilai dan mengelola risiko ketika menerima jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat sebagai agunan untuk pemberian kredit adalah sama halnya seperti tanah yang bersertipikat, nama pemilik, luas lahan, lokasi, legalitas yang tertera. Penentuan harga nilai pasar dan nilai wajar. Penerimaan hanya untuk produk selain KUPEDES. Dalam memitigasi resiko, Debitor dilakukan kunjungan setelah kredit diberikan yaitu 3

(tiga) bulan setelahnya, selain itu agar bisnis Debitor sustainable maka petugas menjadi *financial advisor* dan UMKM naik kelas (*go digital dan branding*).

Pertimbangan utama yang mendorong Bank untuk tetap memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat adalah pertama secara internal ialah proses bisnis, secara eksternal Debitor masih memiliki tanah yang belum bersertipikat terutama di level mikro baik masyarakat rural dan sub urban. Bank dalam memberikan kredit tidak ada perbedaan perlakuan atau persyaratan kredit ketika jaminan adalah tanah yang belum bersertipikat dibandingkan dengan yang telah bersertipikat, bagi Bank BUMN 1 yang utama ialah kapasitas usaha dan perhitungan RPC (*repayment capacity*).

Strategi yang digunakan oleh Bank BUMN 1 untuk mengurangi risiko ketidakpastian hukum dalam pemberian kredit dengan agunan tanah yang belum bersertipikat adalah Secara binary option (jika memilih) Lebih diutamakan yang telah bersertipikat, selain itu baik yang bersertipikat (khusus produk KUPEDES) maupun yang belum bersertipikat (boleh selain produk KUPEDES) untuk memitigasi resiko ketidakpastian hukum maka memastikan analisa debitor sesuai dengan prosedur dan Bank BUMN 1 sebagai financial advisor, digital assistancy, dan UMKM naik kelas.

Pengalaman Bank BUMN 1 yang telah menggunakan tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan dalam pemberian kredit yaitu selama ini tidak ada kendala, hanya jika terjadi wanprestasi nasabah masih banyak yang belum melek hukum untuk di wilayah rural dan sub urban sehingga debitor masih tetap berkomitmen untuk penyelesaian. Penilaian survey analis kredit Bank BUMN 1

dalam jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat untuk menentukan plafond pinjaman dengan penilaian analis berdasarkan prioritas yaitu :

1. Usaha, berdasarkan *capacity, character, condition, dan capital*; dan
2. Collateral.

Pengaturan hukum dan peraturan saat ini mengenai pemberian kredit perbankan dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah kelayakan usaha berupa arus uang usaha peminjam, namun ada kalanya bank membutuhkan agunan berupa aset untuk lebih meningkatkan keyakinan dari pihak bank.

Bank BUMN 1 menerapkan Pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat adalah jika agunan tanah masih dalam proses sertipikat maka tidak bisa di jaminkan, lebih diutamakan menunggu proses sertipikat selesai terlebih dahulu meskipun ada program PRONA/PTSL. namun produk sertipikat dari PRONA/PTSL ini belum memberikan kepastian hukum karena sering dijumpai kesalahan letak tanah, luas tidak sesuai, gambar tumpah tindih dll.

Peran Pemerintah dalam jaminan hak tanggungan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat untuk menuju suksesnya pendaftaran tanah yang berkeadilan yaitu pemerintah telah melakukan sosialisasi kepada pemerintah desa dan kelurahan untuk melakukan proses tanah yang belum bersertipikat.

Program PTSL diharapkan semua elemen masyarakat dapat melakukan proses sertipikat agar mendapat legalitas hukum atas asset, sehingga dapat menuju justice atau berkeadilan.

Pasal 10 ayat (3) UUHT menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tanah yang belum terdaftar adalah tanah-tanah yang hak kepemilikannya telah ada menurut hukum adat, tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Berkaitan dengan Pasal 10 ayat (3) UUHT yang menjelaskan tentang tanah yang belum terdaftar dengan Pasal 6 UUHT yang mengatur hak pemegang hak tanggungan apabila debitor cidera janji, menggambarkan dua aspek penting dalam penerapan hak tanggungan sebagai instrumen jaminan dalam kredit perbankan atau pembiayaan lainnya.

Ketentuan umum yang berkaitan dengan perlakuan terhadap tanah yang belum terdaftar dalam konteks hak tanggungan dan bagaimana hal ini berkaitan dengan hak pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji, seperti yang diatur dalam Pasal 6 UUHT. Tanah yang belum terdaftar seringkali diakui kepemilikannya berdasarkan hukum adat, namun belum memiliki kepastian hukum dalam bentuk sertipikat hak atas tanah resmi dari negara. Dalam konteks hak tanggungan, ini menimbulkan pertanyaan tentang bagaimana hak tersebut dapat dijamin dan apa konsekuensinya terhadap kepastian hukum bagi pemberi dan penerima hak tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual objek hak

tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji, memerlukan kepastian hukum terkait objek hak tanggungan tersebut. Ini berarti, meskipun tanah belum terdaftar secara resmi, proses administratif dan pengakuan hukum terhadap hak atas tanah tersebut harus cukup jelas untuk memungkinkan pelaksanaan hak tanggungan, termasuk penjualan melalui pelelangan umum, sehingga tanah harus bersertipikat untuk dapat dilakukan melalui pelelangan umum.

Pasal 15 ayat (4) dan Pasal 20 ayat (2) UUHT menangani aspek yang berbeda namun saling berkaitan dalam proses pemberian dan eksekusi hak tanggungan atas tanah. Pasal ini berkaitan dengan prosedur administratif dalam pembuatan hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar. SKMHT merupakan dokumen penting yang memberikan wewenang kepada seseorang untuk bertindak atas nama pemilik tanah dalam proses pemberian hak tanggungan. Kewajiban untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu 3 bulan setelah surat kuasa diberikan memastikan bahwa ada kepastian hukum dan formalitas yang diikuti dalam penciptaan hak tanggungan, meskipun awalnya terkait dengan tanah yang statusnya belum terdaftar secara formal. Ini menggaris bawahi pentingnya memastikan bahwa hak tanggungan didaftarkan dan diakui secara legal untuk memberikan perlindungan kepada kedua belah pihak, baik pemberi maupun pemegang hak tanggungan.

Pasal 20 Ayat (2) UUHT, Pasal ini mengatur tentang mekanisme penjualan objek hak tanggungan sebagai salah satu cara untuk mengeksekusi hak tanggungan jika debitor cidera janji (default). Secara khusus, pasal ini

memberikan opsi untuk penjualan objek hak tanggungan secara "di bawah tangan", yang berarti penjualan dapat dilakukan secara privat dan tidak melalui pelelangan umum, dengan syarat penjualan tersebut dapat memberikan hasil yang paling menguntungkan bagi semua pihak. Penjualan di bawah tangan ini harus disetujui oleh kedua belah pihak (pemberi dan pemegang hak tanggungan) dan dianggap dapat memberikan fleksibilitas dalam mencapai hasil yang optimal dari penjualan objek hak tanggungan.

Hubungan antara Pasal 15 Ayat (4) dan Pasal 20 Ayat (2) UUHT, kedua pasal ini terletak pada proses hukum yang mengatur pembuatan dan pengeksekusian hak tanggungan. Pasal 15 ayat (4) menjamin bahwa proses pembuatan hak tanggungan, bahkan untuk tanah yang belum terdaftar, diikuti dengan pembuatan akta yang memenuhi persyaratan hukum yaitu SKMHT, memberikan kepastian hukum terhadap hak tanggungan yang dibuat. Ini adalah langkah awal dalam hubungan hukum antara debitor dan kreditur yang menciptakan hak tanggungan, selanjutnya Pasal 20 ayat (2) menawarkan solusi praktis dalam eksekusi hak tanggungan tersebut, dengan memberikan kemungkinan penjualan objek hak tanggungan secara khusus sebagai alternatif untuk mendapatkan hasil terbaik dari penjualan tersebut. Kedua pasal tersebut bersama-sama mencerminkan struktur hukum yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum dan keluwesan dalam pengelolaan dan pengeksekusian hak tanggungan, mulai dari pembuatan hak tanggungan hingga penyelesaiannya melalui penjualan objek hak tanggungan, dengan tujuan akhir

adalah perlindungan kepentingan kedua belah pihak dan pencapaian hasil yang menguntungkan bagi semua pihak.

5.3 Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Berbagai Negara

Berbagai negara mengatur hak tanggungan dalam perjanjian kredit Bank yang pada awalnya untuk melikuidasi harta kekayaan Debitor untuk keuntungan. Undang-Undang Hukum eksekusi hak tanggungan menjadi instrumen penting untuk mereorganisasi usaha Debitor ketika mengalami kesulitan keuangan.²⁸¹ Hal ini dapat terlihat di beberapa negara yang mengatur hak tanggungan, antara lain:

5.3.1 Negara Belanda

Sistem kredit di Belanda dapat didefinisikan secara luas sebagai hubungan antara seseorang (perorangan atau hukum) yang memberikan pinjaman dan orang yang mengambil pinjaman. Sistem kredit di Belanda didasarkan pada kredit yang ditawarkan oleh lembaga perbankan dan non-perbankan kepada perorangan atau badan hukum.

a. Pihak-Pihak Yang Terlibat Dalam Kredit di Bank

Pihak yang memberikan pinjaman disebut pemberi pinjaman dan pihak yang memperoleh manfaat dari pinjaman tersebut disebut debitor. Pinjaman biasanya berupa sejumlah uang yang harus dilunasi dalam

²⁸¹ W. W. McBryde, et. al., eds., 2003, *Principle of European Insolvency Law*, Deventer, Kluwer, hlm. 488.

jangka waktu tertentu, beserta bunganya. Bunga adalah keuntungan (keuntungan) yang diminta kreditor dari debitor yang menggunakan pinjaman tersebut. Kreditor berhak menuntut terhadap debitor, berhak menuntut pengembalian utang beserta bunganya berdasarkan perjanjian kedua belah pihak. Debitor wajib mengembalikan pinjaman ditambah bunganya kepada kreditor dalam jangka waktu yang ditentukan dalam kontrak.

Debitor yang tidak ditentukan secara tidak adil oleh Kreditor layaknya di Indonesia. Debitor dapat dinyatakan tidak mampu membayar atau tidak, dapat menggunakan dua tes, yaitu *cash flow test* atau *balance sheet test*.²⁸² *Uniform Commercial Code* (UCC) menentukan seseorang dianggap insolven baik dalam keadaan berhenti membayar atau tidak dapat membayar utangnya yang telah jatuh waktu (*equity test*) atau insolven.²⁸³

Pinjaman pribadi adalah suatu bentuk kredit yang termasuk dalam sistem kredit di Belanda dimana jumlah pinjaman, jangka waktu dan tingkat bunga ditentukan dalam kontrak yang ditandatangani antara debitor dan lembaga bank. Artinya pinjaman pribadi memiliki pembayaran bulanan tetap yang terdiri dari bunga dan pokok. Kredit bergulir di Belanda berarti batas kredit, yang didefinisikan sebagai jumlah maksimum yang dapat dipinjam. Debitor harus membayar pokok dan bunganya setiap

²⁸² Karen E. Blaney, 1992, *What Do You Mean My Partnership Has Been Petitioned into Bankruptcy*, 19 Fordham Urb. L.J. 833, hlm. 839 – 840.

²⁸³ Lewis D. Rose, *Op, cit*, hlm. 76.

bulan. Pokok dan bunga biasanya ditetapkan sebagai persentase dari batas kredit.

Setiap pemilik real estat di Belanda bisa mendapatkan keuntungan dari kredit pajak properti, berdasarkan apresiasi atas barang tersebut. Barang tersebut diberi nilai WOZ yang menentukan jumlah uang yang dapat dipinjamkan melalui jenis kredit tersebut. Tingkat bunga kredit pajak properti seringkali sangat tajam. Pinjaman usaha atau pembiayaan usaha dapat dilakukan antara badan hukum dan lembaga bank di Belanda. Lembaga bank paling umum yang menawarkan pinjaman jenis ini adalah ABN AMRO, Postbank, ING dan Rabobank.

Kredit Pemasok adalah bentuk pembiayaan bisnis yang paling umum. Pemasok wajib memberikan kredit dalam bentuk pembayaran, mulai dari bulan hingga tahun. Keuntungan kredit pemasok adalah likuiditas perusahaan tidak terganggu. Pinjaman subordinasi adalah pinjaman yang kreditornya disubordinasikan apabila terjadi kebangkrutan debitor. Kreditor menempati urutan terakhir dalam urutan kreditor dalam suatu kebangkrutan.

b. Kontrak Kredit di Bank

Sistem perkreditan di Belanda adalah Kantor Pendaftaran Kredit (BKR), yang menyimpan informasi penting tentang semua kredit, kreditor dan debitor di Belanda, dengan menggunakan registrasi di Sistem Informasi Perkreditan Pusat (*Central Credit Information System*). BKR juga menerima semua informasi yang diberikan dalam suatu kontrak

kredit: jumlah kredit, waktu timbulnya kredit, rencana bulan pelunasan akhir, bulan pembayaran akhir sebenarnya, jenis kredit, rincian pelunasan kredit, informasi pribadi tentang debitor (nama, tanggal lahir, alamat, tempat tinggal, informasi identitas pribadi) dan juga tentang lembaga perkreditan.

Hukum Belanda tidak mengatur adanya kontrol pertukaran atau hambatan serupa terhadap penegakan jaminan. Jaminan agunan dapat diambil berdasarkan hak gadai (*pandrecht*) atau hak tanggungan (*hipotek*). Agunan yang paling umum dijadikan jaminan adalah harta bergerak, saham, dan piutang. Rekening bank, polis asuransi, hak kekayaan intelektual dan hibah subsidi tertentu juga dapat dijamin. Hipotek hanya dapat diberikan atas harta benda yang harus didaftarkan, yaitu real estat atau harta benda yang didaftarkan (misalnya, kapal laut dan pesawat terbang). Selain itu, jaminan atas jaminan keuangan dapat diciptakan melalui pengaturan jaminan keuangan.

Omnibus digunakan untuk membuat dokumen jaminan non-notaris (misalnya jaminan atas piutang, rekening bank, polis asuransi, hak kekayaan intelektual). Membuat perjanjian keamanan umum untuk semua jenis aset di Belanda; akta gadai notaris tersendiri atau akta hipotek notaris diperlukan untuk menciptakan jaminan atas saham atau real estat. Persyaratan khusus untuk membuat hak gadai atau hipotek bergantung pada (jenis) aset. Jaminan tanah dibuat berdasarkan akta hipotek notaris yang dibuat di hadapan notaris hukum perdata

Belanda. Akta notaris ini harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Pertanahan Belanda (*kadaster*).

Jaminan atas pabrik, mesin dan peralatan (harta bergerak) yang berlokasi di Belanda dapat diambil dengan cara: (a) suatu gadai kepemilikan, dimana kepemilikan atas barang jaminan tersebut dialihkan dari pemberi gadai kepada penerima gadai atau kepada pihak ketiga tertentu yang disepakati antara pemberi gadai dan penerima gadai. Janji kepemilikan tidak memerlukan notaris atau registrasi; atau (b) janji non-kepemilikan, dimana kepemilikan atas barang jaminan tetap berada pada pemberi gadai. Akta gadai yang tidak mempunyai hak milik harus dibuat dalam bentuk notaris atau didaftarkan pada fiskus agar gadai itu sah.

Pemberi gadai untuk menyerahkan agunannya kepada penerima gadai, maka janji non-kepemilikan lebih umum dilakukan. Merupakan praktik umum untuk membuat janji non-kepemilikan melalui akta janji pribadi yang kemudian didaftarkan pada otoritas pajak Belanda. Jaminan atas piutang diciptakan melalui hak gadai. Ada dua jenis gadai atas piutang: hak gadai yang diungkapkan; dan hak gadai yang dirahasiakan, tergantung apakah debitor telah diberitahu tentang gadai tersebut. Janji yang diungkapkan tidak memerlukan notaris atau registrasi. Hak gadai yang dirahasiakan harus dibuat dalam bentuk notaris atau didaftarkan pada otoritas pajak Belanda agar gadai tersebut sah.

Pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank di Belanda diatur secara ketat untuk memastikan perlindungan bagi

pemberi dan penerima kredit. Sistem hukum Belanda mengenal "*recht van hypotheek*" atau hak hipotek sebagai bentuk jaminan atas properti, yang mencakup tanah dan bangunan. Ini adalah hak keamanan yang diberikan kepada kreditur atas properti yang dimiliki oleh debitur sebagai jaminan untuk pinjaman. pengaturan hak jaminan perbankan Belanda adalah :

1. Pendaftaran Hipotek

Hak hipotek harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Properti di Belanda (Kadaster). Pendaftaran ini menciptakan hak yang dapat ditegakkan terhadap pihak ketiga dan memberikan prioritas kepada kreditur terkait klaim atas properti tersebut.

2. Notaris

Pembuatan dan pendaftaran hak hipotek harus dilakukan melalui akta notaris. Notaris memegang peran penting dalam proses ini, memastikan bahwa semua dokumen dan prosedur sesuai dengan hukum yang berlaku.

3. Klausul Hipotek

Perjanjian kredit akan mencakup klausul hipotek yang mendetail, yang menguraikan kondisi kredit, hak dan kewajiban debitur, serta hak-hak kreditur jika terjadi wanprestasi.

4. Eksekusi Hipotek

Dalam kasus wanprestasi, kreditor berhak untuk menjual properti melalui proses eksekusi (*veiling*) untuk memulihkan dana yang

dipinjamkan. Proses ini diatur oleh hukum dan harus diikuti dengan ketat untuk memastikan transparansi dan keadilan.

5. Perlindungan Debitur

Hukum Belanda juga menawarkan perlindungan kepada debitur, termasuk prosedur tertentu yang harus diikuti oleh kreditur sebelum dan selama proses eksekusi.

6. Asuransi dan Pajak

Debitur diwajibkan untuk mengasuransikan properti yang dijaminkan dan membayar pajak yang terkait dengannya, untuk memastikan bahwa nilai jaminan tetap terjaga.

7. Keberlakuan Internasional

Mengingat posisi Belanda dalam perdagangan dan keuangan internasional, pengaturan hipotek juga harus mempertimbangkan aspek hukum internasional, termasuk pengakuan hak tanggungan oleh yurisdiksi lain jika properti atau pihak-pihak yang terlibat memiliki elemen asing.

Pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank di Belanda menunjukkan kecenderungan sistem hukum untuk memberikan kejelasan dan kepastian, juga melindungi hak-hak peminjam. Pendekatan ini mencerminkan prinsip hukum Eropa yang mengutamakan perlindungan konsumen dan keadilan dalam transaksi keuangan.

5.3.2 Negara Amerika

Amerika Serikat adalah negara yang dibangun berdasarkan kredit, baik publik maupun swasta. Artikel ini berfokus pada kredit swasta: yaitu, kredit yang diberikan kepada bisnis dan konsumen oleh entitas swasta seperti bank, bisnis lain, dan toko ritel. Kredit *bisnis* melibatkan pinjaman jangka pendek untuk barang-barang seperti persediaan, penggajian, dan sejenisnya; dan pinjaman jangka panjang untuk pembangunan pabrik, perkantoran, dan pabrik fisik lainnya.

Kredit perdagangan, pinjaman bank, obligasi, dan surat berharga adalah semua bentuk kredit bisnis. Kredit *konsumen* diberikan kepada individu atau rumah tangga untuk mendanai pembelian mulai dari kebutuhan pokok hingga rumah. Kredit toko informal, penjualan angsuran, pinjaman pribadi dari bank dan lembaga lain, kartu kredit, hipotek rumah, dan pinjaman pelajar adalah bentuk kredit konsumen.

a. Kredit Bisnis di Bank

Bank menjadi sumber pendanaan lain untuk usaha bisnis. Sebelumnya dilarang di wilayah jajahan, bank muncul pada periode pasca-kemerdekaan dan didukung oleh swasta dan negara. (Bank of North America, yang didirikan oleh pedagang terkemuka Robert Morris dan disewa oleh Kongres Kontinental pada tahun 1781 untuk membantu mendanai Perang Kemerdekaan, merupakan bank komersial pertama di negara tersebut).

Sistem perbankan regional secara unik berbeda, dampak gabungan sepanjang periode sebelum perang adalah peningkatan jumlah kredit bank di Amerika Serikat ke tingkat yang jauh lebih tinggi dibandingkan negara-negara lain, sehingga memungkinkan investasi dalam sejumlah besar proyek. Seseorang dianggap insolven baik dalam keadaan berhenti membayar atau tidak dapat membayar utangnya yang telah jatuh waktu (*equity test*) atau insolven sebagaimana yang dimaksudkan dalam *Amerika Federal Bankruptcy Law* sebagai *balance sheet test*.²⁸⁴

Perbankan dengan demikian membuktikan bahwa hal ini dapat menghasilkan keuntungan yang sangat besar, dengan menarik para pengusaha kapas, pialang, dan pedagang yang semuanya mempertemukan pembeli dan penjual barang atau instrumen keuangan ke dalam bisnis perbankan secara penuh waktu. Pedagang lain menjadi bankir swasta yang meniru aktivitas bank milik negara dengan menerbitkan uang kertas yang dapat digunakan sebagai mata uang. Bankir swasta semakin mengakar dalam perekonomian AS, dengan lebih dari 1.000 bankir beroperasi di seluruh negeri menjelang Perang Saudara.

Amerika telah membangun surplus modal yang dapat diinvestasikan dalam proyek-proyek lain. Bisnis dan perusahaan mapan yang dapat beroperasi melalui laba ditahan, khususnya di New England, mulai mencari peluang investasi baru selain bidang tanah dan perbaikan

²⁸⁴ Richard A. Mann & Michael J. Phillips, *The Reclaiming Cash Seller and the ankrruptcy Code*, 39 Sw. L.J. 603, Juni, 1985, hlm. 638.

tradisional. Obligasi bank, perusahaan industri besar, dan perluasan jalur kereta api *di* negara ini semakin menjadi fokus.

a. Pinjaman Hipotek kepada Rumah Tangga

Sebagian orang Amerika, termasuk spekulan tanah, memiliki akses terhadap sumber pembiayaan swasta, bank komersial memandang pinjaman hipotek mempunyai risiko yang terlalu besar. Dalam mengisi kesenjangan bagi masyarakat awam, beberapa lembaga keuangan baru muncul untuk menyediakan hipotek, sebagian besar didasarkan pada model Eropa dan diprakarsai oleh para reformis sosial dan pengusaha keuangan.

Building and Loan Society adalah satu versi; yang pertama muncul di Philadelphia pada tahun 1831 sebagai Oxford Provident Building Association. Berdasarkan jumlah \$7 hingga \$11 per bulan, sebuah keluarga dapat berharap untuk memiliki rumah yang mereka tinggali dalam waktu dua belas hingga lima belas tahun. Model kedua untuk pinjaman hipotek adalah bank tabungan bersama dimana semua depositan berbagi kepemilikan. Reksa dana yang paling awal adalah Boston's Provident Savings Institution dan Philadelphia Saving Fund Society, keduanya didirikan pada tahun 1816 .

Para donatur yang baik hati membayar biaya operasional dan pengurangan biaya lebih lanjut dicapai melalui jam buka yang terbatas. Perusahaan asuransi juga berinvestasi dalam hipotek, biasanya di tingkat lokal, namun dominasi bank tabungan bersama di pasar hipotek

menjadikannya salah satu jenis bisnis terbesar di Amerika Serikat pada tahun 1860.

b. Pemerintah Federal Membentuk Kembali Pasar Hipotek

Praktik pinjaman hipotek yang murah hati di lembaga-lembaga pembangunan dan pinjaman memicu ledakan perumahan yang ditandai dengan peningkatan besar-besaran dalam konstruksi rumah dan spekulasi real estat. Presiden Franklin Roosevelt menciptakan Federal Home Owners Loan Corporation (HOLC) tahun 1933 yang dirancang untuk membantu pemilik rumah di ambang gagal bayar dengan membeli hipotek mereka dan membiayai kembali pinjaman tersebut dengan persyaratan yang lebih realistis. Undang-undang penting pada tahun 1930an menetapkan pinjaman hipotek AS untuk sisa abad ke-20 .

Undang-Undang Perumahan Nasional, yang membentuk Administrasi Perumahan Federal, menetapkan sistem asuransi untuk pemberi pinjaman hipotek yang didukung oleh pemerintah federal. Selain menstabilkan sistem perbankan negara, FHA juga mengeluarkan undang-undang untuk mendukung bank komersial dalam praktik pinjaman hipotek mereka, mendorong bank untuk memberikan pinjaman kepada masyarakat yang lebih luas.

Asosiasi Hipotek Nasional Federal (FNMA), atau Fannie Mae, dibentuk pada tahun 1938 untuk menerbitkan obligasi dan dengan dana tersebut untuk membeli, dari pemberi pinjaman, Otoritas Perumahan Federal dan (kemudian) hipotek Administrasi Veteran (VA) dengan nilai

nominal. FNMA kemudian menjual hipotek tersebut kepada investor di seluruh negeri. Ini adalah contoh pertama pemerintah federal menciptakan jaringan nasional untuk menghubungkan investor, pemberi pinjaman, dan peminjam hipotek.

Berdasarkan Undang-Undang Pembangunan Perumahan dan Perkotaan pemerintahan Johnson tahun 1968 membagi FNMA menjadi dua entitas: Fannie Mae, sebuah perusahaan swasta yang disponsori pemerintah (GSE) yang dapat mengamankan utangnya dan menghapusnya dari neraca pemerintah; dan Ginnie Mae, atau Asosiasi Hipotek Nasional Pemerintah (GNMA), yang menjamin pembayaran pokok dan bunga atas surat berharga yang diterbitkan pemberi pinjaman atas pinjaman yang diasuransikan oleh FHA dan dijamin oleh VA. Sekuritas berbasis hipotek Ginnie Mae pertama kali diterbitkan pada tahun 1970

Investor berpendapatan tetap khususnya tertarik pada sekuritas berbasis hipotek ini, namun S&L menjadi pembeli terbesarnya. Pinjaman hanya di pasar lokal mereka, S&L dapat menggunakan sekuritas berbasis hipotek untuk berinvestasi secara tidak langsung di lokasi geografis lainnya. S&L dideregulasi pada awal tahun 1960-an, sehingga memungkinkan mereka menyediakan lebih banyak pembiayaan hipotek. Pinjaman mereka terus berkembang setelah tahun 1970, ketika Freddie Mac menjadi pasar hipotek sekunder untuk pinjaman S & L, memungkinkan S & L memberikan pinjaman baru bahkan ketika simpanan mereka menurun.

Negara Amerika Serikat, pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank diatur secara ketat oleh perundang-undangan baik di tingkat federal maupun negara bagian. Fokus utama dari pengaturan ini adalah untuk menciptakan kepastian hukum bagi kedua pihak yaitu pemberi dan penerima kredit dan untuk memastikan bahwa hak dan kewajiban yang dijelaskan dalam perjanjian kredit dilaksanakan secara efektif. Dalam sistem perbankan Amerika, istilah "*mortgage*" atau *hipotek* merujuk pada jaminan hak tanggungan yang digunakan dalam perjanjian kredit. *Hipotek* adalah suatu bentuk jaminan atas properti riil yang digunakan untuk mengamankan pinjaman.

5.3.3 Negara Australia

Australia dalam hal hukum eksekusi hak tanggungan juga memiliki kesamaan dengan negara Amerika, yaitu sama-sama bertumpu pada suatu proses untuk memaksimalkan nilai *on-going business* dan mempertahankan keuntungan sosial dari eksistensi bisnis, serta meningkatkan tagihan-tagihan yang dimiliki oleh para Kreditor, dengan kata lain bahwa tujuan hukum eksekusi hak tanggungan debitor adalah memperbaiki debitor, memaksimalkan pengembalian kepada para Kreditor, menciptakan sistem yang adil sesuai dengan tingkatan tagihan Kreditor, serta mengenali penyebab kegagalan debitor, dan menjatuhkan sanksi terhadap

manajemen yang bersalah sehingga menyebabkan debitor tidak mampu membayar.²⁸⁵

Bank Australia mengalami awal yang lambat pada tahun 2016, dengan penurunan volume pinjaman; namun, kinerjanya lebih baik dibandingkan pasar luar negeri yang mengalami penurunan aktivitas karena peminjam sub-investment grade terkena dampak negatif dari penurunan drastis harga komoditas (terutama minyak). Pembiayaan kembali (*refinancing*) meningkat kembali karena beberapa kondisi pinjaman yang membaik, begitu pula pembiayaan akuisisi karena peningkatan relatif dalam aktivitas M & A.

a. Pembiayaan di Jamin Bank

Pinjaman Australia mencapai US\$28,43 miliar pada enam bulan pertama tahun 2016, dibandingkan dengan US\$36,50 miliar pada periode yang sama tahun lalu. Volume kesepakatan turun sebagian karena ketidakpastian seputar Brexit dan pemilu di Australia dan Amerika Serikat. Perusahaan-perusahaan Australia yang beroperasi di luar industri pertambangan memerlukan sedikit pendanaan eksternal karena mereka memperoleh keuntungan besar dan menghasilkan dana internal yang cukup untuk memenuhi kebutuhan pendanaan mereka.

Volume pinjaman juga berkurang karena peminjam yang telah mendapatkan perpanjangan fasilitas dengan suku bunga rendah tidak melakukan pembiayaan kembali lebih awal karena margin yang lebih tinggi di pasar saat ini. Bank-bank Australia menanggung biaya yang lebih

²⁸⁵ David A. Skeel, Jr., *An Evolutionary Theory of Corporate Law and Corporate Bankruptcy*, 51 Vand. L. Rev. 1325, Oktober 1998., hlm 1341 – 1343.

besar untuk pendanaan grosir karena volatilitas di pasar global. Empat bank besar Australia telah membayar antara 115 dan 117 basis poin di atas bank bill swap rate (BBSW) untuk obligasi lima tahun, sedangkan mereka hanya membayar 80 basis poin di atas BBSW pada bulan Mei 2015.

Pemberi pinjaman Australia, peminjam kemungkinan besar tidak akan mengalami kenaikan harga pinjaman dan biaya pinjaman yang signifikan. Hal ini karena pemberi pinjaman internasional mempunyai persaingan yang ketat dan mampu menawarkan harga serta syarat dan ketentuan pinjaman yang baik, karena tidak harus tunduk pada tekanan pendanaan dan peraturan yang sama seperti bank domestik.

Tren baru yang muncul di pasar adalah peningkatan jumlah pemberi pinjaman non-bank (misalnya, dana utang senior) dalam leveraged buyout dan akuisisi serta rekapitalisasi dengan leverage tinggi. Kesepakatan klub (termasuk melalui perjanjian dengan ketentuan umum) juga menjadi semakin populer, terutama bagi peminjam yang kuat.

Otoritas Regulasi Prudential Australia (APRA) sedang meneliti pinjaman bank untuk proyek-proyek real estat komersial dengan lebih cermat karena kekhawatiran bahwa pinjaman properti komersial biasanya menjadi yang pertama menjadi buruk ketika perekonomian sedang lesu. Bank-bank Australia telah memperketat standar pemberian pinjaman kepada non-penduduk dan beberapa bank telah menghentikan pemberian pinjaman kepada pembeli asing untuk apartemen di dalam kota.

b. Pinjaman Yang di Jamin Bank

Pinjaman yang dijamin di Australia mungkin tunduk pada peraturan: (1) Komisi Sekuritas dan Investasi Australia (ASIC) regulator nasional untuk pialang kredit konsumen dan keuangan; (2) APRA mengawasi lembaga keuangan, termasuk lembaga penyimpanan simpanan resmi, perusahaan asuransi jiwa dan umum, serta dana pensiun.

Persetujuan APRA diperlukan sebelum suatu entitas (termasuk bank) menjalankan bisnis perbankan di Australia. Dalam kebanyakan kasus, memberikan pinjaman tunggal atau mengambil jaminan di Australia tidak mengharuskan pemberi pinjaman atau pihak yang dijamin untuk terdaftar atau memiliki lisensi di Australia. Misalnya, suatu entitas harus memperoleh lisensi jasa keuangan Australia dari ASIC (berdasarkan Corporations Act 2001 (Cth)) jika entitas tersebut menyediakan 'jasa keuangan', yang mencakup penerbitan, perolehan, atau pengaturan produk derivatif, swap, atau simpanan (atau menyediakan saran sehubungan dengan produk ini).

Sifat dan skala aktivitas peminjaman pemberi pinjaman di Australia, pemberi pinjaman harus mematuhi persyaratan pendaftaran dan pelaporan yang berlaku berdasarkan Undang-undang Sektor Keuangan (Pengumpulan Data) tahun 2001 (Cth).

Asosiasi Bankir Australia bertanggung jawab untuk merancang Kode Praktik Perbankan, yang menetapkan piagam industri perbankan mengenai standar praktik terbaik ketika berurusan dengan nasabah pribadi dan usaha kecil. Dugaan pelanggaran kode etik dapat dirujuk ke Layanan

Ombudsman Keuangan. Hipotek yang diberikan atas properti nyata diatur oleh undang-undang negara bagian dan teritori. Sekuritas yang diberikan atas properti pribadi diatur oleh undang-undang persemaikmuran (Personal Property Securities Act 2009 (Cth)).

Peminjam harus mempertimbangkan isu-isu berikut sebelum memasuki fasilitas pinjaman yang dijamin:

- 1) Perusahaan Australia dapat memberikan bantuan keuangan hanya kepada entitas yang mengakuisisi saham di perusahaan tersebut atau di perusahaan induknya jika bantuan keuangan tersebut disetujui oleh pemegang saham dan persetujuan pemegang saham diajukan ke ASIC (atau dikenal sebagai 'whitewash').
- 2) Transaksi dapat dibatalkan jika tidak ada manfaat perusahaan bagi entitas. Hal ini dapat diatasi dengan memperoleh persetujuan pemegang saham atas transaksi tersebut.
- 3) Pemberi pinjaman asing mungkin diharuskan untuk mendapatkan persetujuan dari Dewan Peninjau Investasi Asing (FIRB) Australia sebelum mengambil atau memberlakukan jaminan atas aset Australia. Namun demikian, mereka dapat dikenakan keringanan jika mereka memegang jaminan dalam rangka menjalankan bisnis peminjaman uang dan memegang jaminan semata-mata untuk tujuan perjanjian peminjaman uang.

Pemberi pinjaman harus mempertimbangkan faktor-faktor sebelum memasuki fasilitas pinjaman yang dijamin sebagai berikut:

- 1) Perusahaan Australia dapat memberikan bantuan keuangan hanya kepada entitas yang mengakuisisi saham di perusahaan tersebut atau di perusahaan induknya jika bantuan keuangan tersebut disetujui oleh pemegang saham dan persetujuan pemegang saham diajukan ke ASIC (atau dikenal sebagai 'whitewash').
- 2) Transaksi dapat dibatalkan jika tidak ada manfaat perusahaan bagi entitas. Hal ini dapat diatasi dengan memperoleh persetujuan pemegang saham atas transaksi tersebut.
- 3) Pemberi pinjaman asing mungkin diharuskan untuk mendapatkan persetujuan dari FIRB sebelum mengambil atau memberlakukan jaminan atas aset Australia. Namun demikian, mereka dapat dikenakan keringanan jika mereka memegang jaminan dalam rangka menjalankan bisnis peminjaman uang dan memegang jaminan semata-mata untuk tujuan perjanjian peminjaman uang.

Rekomendasi bagi bank-bank besar untuk menahan lebih banyak modal sebagai penyangga untuk menyerap potensi kerugian pinjaman. Sejak saat itu, APRA telah mengumumkan bahwa mereka akan menerapkan rasio pendanaan stabil bersih Basel III, yang mengharuskan bank untuk memiliki lebih banyak modal berkualitas tinggi pada dan mulai tanggal 1 Januari 2019. Secara komersial, hal ini kemungkinan akan mempengaruhi penetapan harga, karena bank akan diharuskan untuk memiliki lebih banyak modal produktif non-pendapatan.

Undang-Undang Sekuritas Properti Pribadi 2009 (Cth) mulai berlaku dan secara mendasar mengubah cara kepentingan keamanan dalam properti pribadi melekat dan disempurnakan. Undang-undang tersebut memperluas konsep kepentingan jaminan dengan mengizinkan terciptanya kepentingan jaminan berdasarkan sewa tertentu, retensi pengaturan pasokan hak milik, pengaturan aset yang cacat, dan perwalian perputaran. Sebuah register online nasional sekarang berfungsi sebagai papan pengumuman mengenai kepentingan keamanan (dan pendaftaran pada umumnya merupakan cara untuk menyempurnakan kepentingan keamanan berdasarkan undang-undang).

Dokumentasi standar pasar yang dikeluarkan oleh Asosiasi Pasar Pinjaman Asia-Pasifik (APLMA), yang serupa dengan dokumentasi formulir standar yang disiapkan oleh Asosiasi Pasar Pinjaman Inggris, secara rutin digunakan sebagai dasar untuk transaksi pinjaman yang aman. Meskipun demikian, tidak ada perjanjian pinjaman APLMA yang dijamin secara standar, sehingga perjanjian pinjaman APLMA tanpa jaminan harus diubah menjadi dokumen yang dijamin.

c. Fasilitas Pinjaman Sindikasi Yang Dijamin Bank

Pinjaman dengan jaminan sindikasi adalah bentuk fasilitas pinjaman yang umum di Australia. Bank-bank besar Australia masing-masing memiliki meja pinjaman sindikasi yang memulai, menyusun

dan mendistribusikan pinjaman sindikasi. Fasilitas sindikasi biasanya disusun dengan individu-individu berikut:

- 1) Pengatur utama pemberi pinjaman (senior) yang dipilih oleh peminjam (biasanya dari bank-bank yang ada) untuk membuat kesepakatan dan menyediakan pendanaan. Pengatur utama bertanggung jawab untuk melakukan pemeriksaan kredit dan menyusun fasilitas pinjaman, termasuk menegosiasikan harga serta syarat dan ketentuan. Dalam kesepakatan yang lebih besar, mereka juga bertanggung jawab untuk menjaminkan dan memasarkan pinjaman kepada pemberi pinjaman lain.
- 2) Pemberi pinjaman (senior) lainnya-berpartisipasi dalam menyediakan pendanaan utang secara sindikasi.
- 3) Dalam beberapa kasus, pemberi pinjaman junior, yang berada di bawah pemberi pinjaman senior.
- 4) Agen fasilitas bertindak atas nama pemberi pinjaman (dalam kapasitas non-fidusia) dan bertanggung jawab untuk mengelola perjanjian pinjaman setelah pelaksanaannya dan mengelola hubungan yang berkelanjutan antara anggota sindikat dan peminjam (agen fasilitas biasanya merupakan salah satu pengatur utama).
- 5) Wali amanat memegang manfaat jaminan atas nama penerima manfaat (biasanya agen, pengatur utama, pemberi pinjaman (senior dan, jika berlaku, junior) dan pihak lindung nilai). Wali amanat biasanya dapat menegakkan jaminan jika diarahkan untuk

melakukannya oleh pemberi pinjaman atau agen dan harus mendistribusikan hasil penegakan hukum sesuai dengan akta perwalian keamanan (wali amanat biasanya merupakan badan hukum terkait dari salah satu pengatur utama).

Persyaratan lisensi atau registrasi khusus untuk agen atau wali keamanan. Dalam suatu kesepakatan umum (sekitar A\$500 juta), biasanya terdapat dua hingga lima pemberi pinjaman yang terlibat dalam mengatur dan mendanai kesepakatan tersebut. Trustee adalah untuk menyelenggarakan jaminan atas trust untuk kepentingan sindikat perbankan, berdasarkan akta *security trust*. Namun jaminan yang diberikan oleh obligor berdasarkan perjanjian fasilitas sindikasi tidak akan dijadikan kepercayaan oleh wali keamanan. Sebaliknya, jaminan tersebut merupakan perjanjian kontrak langsung oleh obligor untuk kepentingan anggota sindikat perbankan.

SPV biasanya memiliki aset yang dibiayai. Dalam hal ini, pemodal biasanya ingin mengambil jaminan langsung atas aset tersebut, selain jaminan atas saham di SPV (jika merupakan perusahaan) atau unit di SPV (jika berupa perwalian), untuk:

- 1) mendapatkan jaminan peringkat pertama atas aset dan arus kas SPV (dengan perjanjian gadai negatif yang sesuai), sehingga klaim yang bersaing dapat diminimalkan;

- 2) menjaga kendali atas aset, sehingga dalam skenario penegakan hukum, pemberi pinjaman dapat memaksimalkan nilai yang diperoleh dari realisasi jaminan; dan
- 3) risiko administrasi yang lebih rendah jika administrator perusahaan dan keamanan tunduk pada moratorium berdasarkan Undang-undang Korporasi (Cth) (risiko administrasi diturunkan karena pemodal memiliki jaminan atas seluruh atau sebagian besar aset perusahaan).

Meminjamkan kepada wali perwalian adalah hal biasa, terutama untuk perwalian investasi real estat. Dalam hal ini, pemberi pinjaman harus memastikan bahwa wali amanat mempunyai kekuasaan berdasarkan akta perwalian untuk meminjam dan memberikan jaminan serta hak ganti rugi yang efektif atas properti perwalian, sebagaimana terlihat pada tabel di bawah ini.

Negara Australia, hak tanggungan atas properti, yang sering kali dikenal sebagai "*mortgage*", adalah suatu perjanjian di mana peminjam (*mortgagor*) menyerahkan kepentingan atas properti kepada pemberi pinjaman (*mortgagee*) sebagai jaminan untuk pinjaman.

Tabel : 2
Perbandingan Jaminan Kredit Di Berbagai Negara

No.	Negara	Perbedaannya Jaminan Kredit di Bank
1.	Belanda	<p>Sistem perkreditan di Belanda adalah Kantor Pendaftaran Kredit (BKR), yang menyimpan informasi penting tentang semua kredit, kreditor dan debitor di Belanda, dengan menggunakan registrasi di Sistem Informasi Perkreditan Pusat (<i>Central Credit Information System</i>). BKR menerima semua informasi yang diberikan dalam suatu kontrak kredit: jumlah kredit, waktu timbulnya kredit, rencana bulan pelunasan akhir, bulan pembayaran akhir sebenarnya, jenis kredit, rincian pelunasan kredit, informasi pribadi tentang debitor (nama, tanggal lahir, alamat, tempat tinggal, informasi identitas pribadi) dan juga tentang lembaga perkreditan. Hukum Belanda tidak mengatur adanya kontrol pertukaran atau hambatan serupa terhadap penegakan jaminan. Jaminan agunan dapat diambil berdasarkan hak gadai (<i>pandrecht</i>) atau hak tanggungan (<i>hipotek</i>). Agunan yang paling umum dijadikan jaminan adalah harta bergerak, saham, dan piutang. Rekening bank, polis asuransi, hak kekayaan intelektual dan hibah subsidi tertentu juga dapat dijamin. Hipotek hanya dapat diberikan atas harta benda yang harus didaftarkan, yaitu real estat atau harta benda yang didaftarkan (misalnya, kapal laut dan pesawat terbang). Jaminan real estat/ properti dibuat berdasarkan akta hipotek notaris yang dibuat di hadapan notaris hukum perdata Belanda. Akta notaris ini harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Pertanahan Belanda (<i>kadaster</i>).</p>
2.	Amerika Serikat	<p>Sebagian orang Amerika, termasuk spekulan tanah, memiliki akses terhadap sumber pembiayaan swasta, bank komersial memandang pinjaman hipotek mempunyai risiko yang terlalu besar. Beberapa lembaga keuangan baru muncul</p>

		<p>untuk menyediakan hipotek, sebagian besar didasarkan pada model Eropa dan diprakarsai oleh para reformis sosial dan pengusaha keuangan. Building and Loan Society adalah satu versi; yang pertama muncul di Philadelphia pada tahun 1831 sebagai Oxford Provident Building Association. Model kedua untuk pinjaman hipotek adalah bank tabungan, semua depositan berbagi kepemilikan. Praktik pinjaman hipotek yang murah hati di lembaga-lembaga pembangunan dan pinjaman memicu ledakan perumahan yang ditandai dengan peningkatan besar-besaran dalam konstruksi rumah dan spekulasi real estat.</p>
3.	Australia	<p>Pinjaman yang dijamin di Australia mungkin tunduk pada peraturan: (1) Komisi Sekuritas dan Investasi Australia (ASIC) regulator nasional untuk pialang kredit konsumen dan keuangan; (2) APRA mengawasi lembaga keuangan, termasuk lembaga penyimpanan simpanan resmi, perusahaan asuransi jiwa dan umum, serta dana pensiun. Persetujuan APRA diperlukan sebelum suatu entitas (termasuk bank) menjalankan bisnis perbankan di Australia. Dalam kebanyakan kasus, memberikan pinjaman tunggal atau mengambil jaminan di Australia tidak mengharuskan pemberi pinjaman atau pihak yang dijamin untuk terdaftar atau memiliki lisensi di Australia.</p>

Sumber: Data Diolah Perbandingan Jaminan Kredit Di Berbagai Negara, Tahun 2024.²⁸⁶

Berdasarkan tabel diatas masing-masing negara mengatur kredit menurut aturan dinegara tersebut dan dari ketiga negara Indonesia lebih mirip dengan negara Belanda, jaminan agunan dapat diambil berdasarkan hak gadai (*pandrecht*) atau hak tanggungan (*hipotek*). Agunan yang paling umum

²⁸⁶ Sumber: Data Diolah Perbandingan Jaminan Kredit Di Berbagai Negara, Tahun 2024.

dijadikan jaminan adalah harta bergerak, saham, dan piutang. Rekening bank, polis asuransi, hak kekayaan intelektual dan hibah subsidi tertentu juga dapat dijamin. Hipotek hanya dapat diberikan atas harta benda yang harus didaftarkan, yaitu real estat atau harta benda yang didaftarkan (misalnya, kapal laut dan pesawat terbang). Jaminan real estat/ properti dibuat berdasarkan akta hipotek notaris yang dibuat di hadapan notaris hukum perdata Belanda. Akta notaris ini harus didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Pertanahan Belanda (*kadaster*).

5.4 Analisis Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Menggunakan Teori Kepastian Hukum dan Teori Sistem Hukum

5.4.1 Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Menggunakan Teori Kepastian Hukum

Pengaturan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank menggunakan Teori Kepastian Hukum atas permasalahan dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat untuk mewujudkan kepastian hukum. Teori Kepastian Hukum dari Sudikno Mertokusumo yaitu kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa aturan-aturan hukum yang telah dibentuk dapat dijalankan sebagaimana mestinya dengan memperhatikan hak asasi manusia.

Bank tidak mempunyai kepastian hukum atas objek jaminan tanah yang belum terdaftar, memberi peluang kredit macet, Bank tidak mempunyai hak preferen dan tidak dapat melakukan parate eksekusi, untuk itu membuat

langsung APHT untuk jaminan tanah yang sedang berproses sertipikat khususnya tanah-tanah yang berasal dari Petok D, Girik, Letter C dalam prakteknya tidak dapat dilakukan, karena belum terbit tanda bukti haknya yang disebut dengan sertipikat hak atas tanah. UU Hak Tanggungan sejatinya telah memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada Kreditor akan tetapi pelaksanaan dari peraturan ini tidak dapat direalisasikan, hal ini berdampak pada kerugian dan tidak pastinya jaminan hukum Kreditor sebagai pihak yang memberikan pinjaman,

Bank secara umum menerima jaminan kredit berupa tanah yang sudah bersertipikat dibandingkan dengan tanah yang belum bersertipikat didasarkan pada beberapa alasan :

1. Mempunyai kepastian dan keamanan hukum

Tanah yang telah bersertipikat memiliki dokumen hukum yang jelas dan terverifikasi, menunjukkan kepemilikan sah atas tanah tersebut. Hal ini memberikan keamanan lebih bagi bank karena mengurangi risiko sengketa kepemilikan atau klaim dari pihak ketiga yang sebelumnya didahului dengan pengecekan dan verifikasi yang diperlukan ke kantor Pertanahan setempat untuk memastikan tanah yang menjadi jaminan tidak ada permasalahan hukum.

2. Penilaiannya lebih mudah.

Tanah yang telah bersertipikat memudahkan proses penilaian/taksasi jaminan karena dokumennya jelas, akurat dan dalam

memudahkan penentuan nilai agunan, yang merupakan kunci dalam proses pemberian kredit.

3. Persyaratan Regulasi.

Prioritas agunan yang memiliki legalitas dan dokumen yang lengkap umumnya terpenuhi oleh tanah yang telah bersertipikat. Bank melakukan hal tersebut karena peraturan perbankan dan regulasi, akan tetapi undang-undang pengaturan Hak Tanggungan memberi peluang tanah yang belum bersertipikat yang sedang dalam proses sertipikat dapat menjadi jaminan hutang sesuai dengan pasal 10 ayat 3 UU Hak Tanggungan.

4. Resiko lebih rendah

Tanah yang telah bersertipikat cenderung memiliki risiko lebih rendah dalam hal masalah legalitasnya serta dapat dilakukan pengikatan hak tanggungan. Jika kredit macet, proses penjualannya atau lelang tanah yang telah bersertipikat lebih mudah dan jelas secara hukum, ketimbang tanah yang belum bersertipikat yang sedang dalam proses sertipikat yang harus melalui berbagai proses di Kantor Pertanahan setempat.

5. Preferensi pasar

Tanah yang telah bersertipikat juga sering lebih likuid dan mudah untuk penjualannya, agunan semacam ini lebih menarik bagi bank disebabkan karena :

a. Pengakuan Hukum dan Kemudahan Transaksi:

Sertipikat tanah adalah bukti kepemilikan atas Hak Atas Tanah yang sesuai dengan hukum yang berlaku menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ini memberikan kepercayaan dan kejelasan hukum kepada pembeli maupun penjual jika terjadi gagal bayar dari debitor dan memudahkan proses jual beli tanahnya.

b. Akses Lebih Mudah ke Pasar

Tanah yang telah bersertipikat biasanya lebih mudah ditawarkan dan diminati pasar. Masyarakat cenderung lebih percaya dan lebih bersedia membeli tanah yang sudah memiliki sertipikat karena status hukumnya yang jelas.

c. Minim Risiko Sengketa

Risiko sengketa hak kepemilikan dari pihak ketiga lebih rendah. tanah yang telah bersertipikat menambah nilai dan daya tarik masyarakat.

d. Proses Penjualan yang Lebih Cepat

Tanah yang telah bersertipikat dokumennya yang jelas, jika debitor wanprestasi proses penjualannya cenderung lebih cepat dan efisien dibandingkan tanah yang belum bersertipikat, yang memerlukan berbagai proses yang panjang.

Secara keseluruhan, likuiditas tanah bersertipikat lebih tinggi karena proses transaksi yang lebih cepat dan mudah, berkepastian hukum dan aksesibilitas yang lebih tinggi untuk berbagai keperluan, termasuk sebagai agunan. Bank biasanya lebih memilih menerima jaminan tanah yang telah bersertipikat karena berkepastian hukum dan keamanan yang lebih tinggi.

Ada situasi di mana bank menerima tanah yang belum bersertipikat sebagai agunan, disebabkan karena tanah sedang proses sertipikasi dan belum terselesaikan atau untuk mendukung kebutuhan kredit masyarakat.

Beberapa alasan mengapa bank menerima tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan:

b. Peningkatan Akses Keuangan

Bank menerima tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan, karena memberikan akses keuangan kepada masyarakat, termasuk masyarakat yang belum memiliki sertipikat tanah serta membantu masyarakat yang berada di kelompok berpendapatan rendah atau yang tidak terlayani sehingga memiliki akses untuk mensertipikatkan tanahnya dan terbantu dalam pembiayaannya.

c. Kondisi Lokal

Beberapa kecamatan atau desa masih terdapat tanah yang belum bersertipikat dan belum terlaksana dengan baik, meskipun pemerintah membuat program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) akan tetapi belum menjangkau seluruhnya dan berakibat keterlambatan sertipikasi tanah. Bank mempertimbangkan kondisi lokal ini dan menyesuaikan kebijakannya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat setempat.

d. Nilai Tanah yang Tinggi

Tanah yang menjadi agunan tersebut berada di lokasi yang strategis atau memiliki nilai jual yang tinggi, dimungkinkan bank bersedia mengambil risiko yang lebih besar.

e. Penilaian Risiko dan Manajemen:

Bank memiliki prosedur khusus untuk mengelola risiko yang terkait dengan penerimaan jaminan tanah yang belum bersertipikat, seperti melakukan penilaian yang lebih mendalam terhadap tanah tersebut dan mengantisipasi potensi masalah hukum yang mungkin timbul.

f. Kebijakan Internal Bank

Kebijakan internal berupa regulasi dan pernyataan pejabat formal internal Bank bahwa boleh menerima tanah yang belum bersertipikat atas nama debitor sendiri, yang mendorong bank untuk menerima tanah yang belum bersertipikat sebagai bagian dari usaha pengembangan ekonomi lokal atau program lainnya.

g. Pengaturan Khusus

Bank memiliki pengaturan atau persyaratan khusus untuk jaminan tanah yang belum bersertipikat, seperti tanah yang menjadi agunan harus sedang dalam proses sertipikat atau Bank meminta jaminan tambahan atau membatasi jumlah pinjaman.

h. Dukungan Hukum Alternatif

Bank bisa saja menerima jaminan lain misalnya benda bergerak yang dokumen dan legalistasnya secara hukum dapat mengamankan Bank,

ini dapat memberikan tingkat kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi bank jika debitor wanprestasi. Praktek yang terjadi dilapangan, keputusan untuk menerima tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan hutang akan bergantung pada kebijakan internal bank dan penilaian risiko yang dilakukan terhadap kasus per kasus.

Bank dalam memberikan kredit kepada masyarakat biasanya terdapat perbedaan dalam pemberian jumlah plafon kredit antara tanah yang bersertipikat dan tanah yang belum bersertipikat, ini sangat bervariasi dan tergantung pada beberapa faktor yaitu :

a. Nilai Agunan

Tanah yang telah bersertipikat sering kali dianggap memiliki nilai lebih tinggi sebagai agunan karena kejelasan status hukumnya. Risiko Tanah yang belum bersertipikat membawa risiko lebih tinggi karena belum lahir hak kepemilikannya berupa sertipikat tanah serta adanya ketidakpastian mengenai status hukum dan potensi sengketa kepemilikan. Akibatnya, bank lebih hati-hati dan cenderung memberikan plafon kredit yang lebih rendah untuk mengurangi risiko.

b. Likuiditas

Tanah yang telah bersertipikat dianggap lebih likuid, yang berarti lebih mudah dijual atau dijaminkan kembali jika diperlukan. Ini mempengaruhi penilaian bank terhadap tingkat risiko dan kemampuan masyarakat dalam mengembalikan kredit jika terjadi kredit macet.

c. Kebijakan Bank dan Regulasi

Kebijakan internal bank berupa regulasi dan pernyataan pejabat formal internal boleh menerima tanah yang belum bersertipikat atas nama debitor sendiri.

d. Proses Pemberian Kredit

Proses pemberian kredit dengan agunan tanah yang belum bersertipikat memerlukan waktu lebih lama dibanding dengan agunan tanah yang telah bersertipikat, hal ini disebabkan karna dokumen untuk proses sertipikat harus benar-benar dipastikan kelengkapannya, sehingga mempengaruhi kondisi dan syarat kredit yang diberikan Bank.

e. Persyaratan Tambahan

Pemberian kredit dengan agunan tanah yang belum bersertipikat, biasanya bank mensyaratkan jaminan tambahan atau syarat lainnya untuk menjamin dan perlindungan Bank. Secara umum, plafon kredit dengan agunan tanah yang telah bersertipikat cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan tanah yang belum bersertipikat, dengan faktor-faktor tersebut diatas seperti kepastian hukumnya, perlindungan hukumnya, nilai agunannya, dan risiko yang terkait.

Berbagai faktor di atas sangat bervariasi, selain itu Bank biasanya akan mempertimbangkan aspek-aspek lain dalam menentukan jumlah plafon yaitu:

a. Nilai Tanah

Jaminan kredit berupa tanah yang belum bersertipikat, bank akan melakukan penilaian untuk memperkirakan nilai pasar tanah tersebut. Nilai ini akan mempengaruhi jumlah plafon kredit yang diberikan Bank.

b. Risiko yang Terkait:

Jaminan Tanah yang belum bersertipikat mengandung risiko hukum yang lebih besar karena belum dapat dipastikan data fisik maupun data yuridis yang dapat mempengaruhi keputusan bank tentang jumlah plafon yang akan diberikan. Data fisik dalam proses pensertipikatan tanah meliputi : data keterangan mengenai letak tanah, batas-batasnya, luas bidang tanah, bangunan-bangunan dan/atau tanaman-tanaman yang ada di atasnya, sedangkan data yuridis meliputi : keterangan mengenai haknya, siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain yang membebaninya.

c. Kebijakan Bank:

Setiap Bank memiliki kebijakan yang berbeda dalam pemberian kredit tentang cara dan prosedur menangani agunan tanah yang belum bersertipikat.

d. Kondisi Pasar

Letak tanah mempengaruhi penilaian bank atas nilai agunan tanah debitor.

e. Penghasilan Peminjam:

Kemampuan peminjam untuk membayar kembali pinjamannya akan menjadi pertimbangan penting dalam menentukan jumlah plafon kredit.

f. Tujuan Kredit:

Tujuan peruntukkan kredit atau penggunaannya mempengaruhi jumlah plafond yang diberikan Bank. Resiko yang dihadapi Bank memberikan kredit dengan agunan tanah yang belum bersertipikat adalah:

1) Risiko Hukum dan Kepemilikan

Agunan kredit berupa tanah yang belum bersertipikat, status hukum belum jelas, letak tanahnya, batas-batasnya serta luas tanahnya sehingga meningkatkan risiko yang berakibat tidak berkepastian hukum. Jika terjadi sengketa, bank akan menghadapi kesulitan untuk menjual atau melelang agunan tersebut.

2) Penilaian Nilai yang Sulit.

Menentukan nilai/taksasi agunan tanah yang belum bersertipikat lebih sulit dibandingkan dengan tanah yang telah bersertipikat karena dapat menyebabkan bank memberikan kredit melebihi nilai sebenarnya dari agunan, meningkatkan risiko keuangan jika terjadi gagal bayar.

3) Likuiditas Agunan Rendah.

Agunan Tanah yang belum bersertipikat umumnya lebih sulit dijual dan tidak dapat dilelang jika terjadi gagal bayar karena agunan tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan sehingga berpengaruh pada kemampuan bank untuk mengembalikan kredit yang disebabkan oleh kredit macet.

4) Proses Hukum Kompleks.

Jika debitor wanprestasi bank tidak dapat mengeksekusi agunan karena tanah tersebut tidak dapat dibebani hak tnaggungan.

5) Risiko Pasar dan Ekonomi

Perubahan kondisi pasar atau kondisi ekonomi yang mempengaruhi nilai tanah bisa lebih berdampak pada tanah yang belum bersertipikat.

6) Kerumitan Administrasi

Bank harus menghadapi proses administrasi yang lebih rumit, lama dan mahal dalam mengelola kredit dengan agunan tanah yang belum bersertipikat, termasuk memastikan tanah tersebut benar-benar dapat diproses sertipikat dan tidak ada permasalahan hukum.

Bank dalam memberikan kredit dengan agunan tanah yang belum bersertipikat dapat berisiko reputasi dan risiko terkait regulasi jika terbukti tidak cukup hati-hati dalam pemberian kreditnya, maka Bank wajib menerapkan kebijakan serta prosedur yang lebih ketat.

Peran Pemerintah dalam jaminan hak tanggungan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat untuk menuju suksesnya pendaftaran tanah yang berkepastian hukum yaitu pemerintah telah melakukan sosialisasi kepada Masyarakat, pemerintah desa dan kelurahan untuk melakukan pendaftaran tanahnya yang belum bersertipikat. Program PTSL atau Pendaftaran secara Sporadis atau Pendaftaran secara Sistematis, diharapkan semua elemen masyarakat dapat melakukan proses sertipikat agar mendapat legalitas hukum atas asset sehingga berkepastian hukum.

5.4.2 Pengaturan Jaminan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Kredit Bank

Menggunakan Teori Sistem Hukum

1. Substansi Hukum

Pengaturan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit Bank menggunakan Teori Kepastian Hukum untuk menganalisis rekonstruksi pengaturan jaminan hak atas tanah dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum. Sudikno Mertokusumo²⁸⁷ bahwa kepastian hukum merupakan suatu jaminan bahwa aturan-aturan hukum yang telah dibentuk dapat dijalankan sebagaimana mestinya dengan memperhatikan hak asasi manusia.

Kepastian hukum memiliki kaitan yang sinkron dengan keadilan. Akan tetapi meskipun berada dalam satu frekuensi yang sama, tidak dapat pula diartikan bahwa hukum identik dengan keadilan. Sifat dari hukum memiliki sifat yang umum sehingga mengikat bagi semua orang tanpa ada diskriminasi. Prinsip hukum yang umum dan tidak mendiskriminasi inilah yang diperlukan dalam menjamin kepastian hukum dalam hal investasi atau penanaman modal.²⁸⁸

Kepastian hukum memiliki kaitan yang erat dengan aturan hukum positif yang dikeluarkan oleh negara serta peranan negara dalam

²⁸⁷ Sudikno Mertokusumo, *Ibid*, hlm. 73.

²⁸⁸ Amgasussari Anugrahi Sangalang, 2012, *Kajian Terhadap Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Guna Mewujudkan Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Dan Keadilan Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, hlm. 37.

melaksanakan hukum positif. Kepastian hukum tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa hukum positif yang berlaku di negara dapat ditegakkan tanpa pandang bulu atau tebang pilih. Intisari kepastian hukum sebagaimana telah dikemukakan oleh para ahli sebagai berikut: “Adanya kepastian hukum merupakan sarana yang digunakan oleh para pencari keadilan dalam menghadapi tindakan-tindakan yang arogan dan sewenang-wenang oleh Pemerintah ataupun Penegak Hukum. Hal ini tidak terlepas dari ego sektoral yang menjadi kepentingan masing-masing aparat penegak hukum serta pemerintah.

Kepastian hukum akan mengakomodir hak dan kewajiban yang seharusnya diterima dan dilaksanakan oleh warga negara sehingga memberikan batasan-batasan hal apa saja yang diperkenankan untuk dilaksanakan, hal apa saja yang tidak diperkenankan untuk dilaksanakan, serta memberikan karakteristik perbuatan apa yang dilarang oleh undang-undang. Penerapan hukum yang sesuai dengan tujuan, asas, prinsip serta norma yang digaungkan dalam aturan hukum tersebut.”

Kepastian hukum menandakan bahwa penerapan hukum positif telah dijalankan secara tepat. Subjek, objek, dan ancaman hukuman yang akan dijatuhkan sudah sesuai. Kepastian hukum tidak mutlak ada setiap saat karena harus menyesuaikan dengan situasi dan kondisi suatu permasalahan hukum yang timbul dengan mempertimbangkan asas-asas lain seperti kemanfaatan dan keadilan.

Seorang yang menginginkan untuk menanamkan modalnya atau pun investor butuh adanya kepastian hukum untuk salah satu pegangan sebagai pedoman untuk menjalankan kegiatan. Hal tersebut bertujuan untuk meminimalisir risiko yang dapat ditimbulkan dari kegiatan penanaman modal.

Teori Kepastian Hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Teori Kepastian Hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu

tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁸⁹

Teori Kepastian Hukum merupakan teori yang dikembangkan oleh para ahli yang pada tujuannya adalah untuk menjamin terlaksananya hukum yang bersifat umum, sehingga adanya kepastian hukum ini secara tidak langsung menyatakan bahwa aturan hukum tersebut bertujuan untuk menciptakan suatu kepastian dalam kehidupan bermasyarakat, bukan untuk mencapai keadilan dan kemanfaatan. Beberapa pandangan yang

²⁸⁹ Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

menyatakan bahwa kepastian hukum tidak dapat berjalan secara bersamaan dengan keadilan dan kemanfaatan.

Teori ini menurut Gustav Radbruch bahwa salah satu jaminan bagi warga untuk timbulnya sebuah keadilan dalam hal yang bersangkutan dengan hukum, membuat tidak adanya perbedaan di dalam mata hukum sehingga membuat penegak hukum taat dengan aturan yang telah dibuat.²⁹⁰ Salah satu ajaran yang digunakan oleh penegak hukum untuk menyelesaikan permasalahan yang sama. Timbulnya kepastian tersebut, maka aparat hukum harus melihat aturan-aturan yang telah dibuat sehingga tidak menyampingkan aturan normatif tersebut.

Kepastian hukum menurut Utrecht dapat memiliki definisi ganda. Pertama, kepastian hukum merupakan adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang diperbolehkan dan perbuatan apa yang tidak boleh dilakukan. Kedua, kepastian hukum merupakan bentuk keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah.

Menurut Utrecht,²⁹¹ bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu

²⁹⁰ Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum Dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, disampaikan pada Acara Seminar Nasional, Saatnya Hati Nurani Bicara, 8 Januari 2009.

²⁹¹ Utrecht dalam Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.

Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁹²

2. Struktur Hukum

Bank dalam memberikan kredit tentunya harus ada jaminan yang disediakan, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Jaminan yang disediakan biasanya dan sering diminta Bank adalah benda tidak bergerak berupa tanah, baik itu sudah bersertipikat maupun belum bersertipikat sebab jaminan berupa tanah bila dijual peminatnya mempunyai nilai ekonomis yang tinggi dan daya jual akan terus

²⁹² Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83.

meningkat. Bank dalam menerima jaminan berupa tanah yang belum bersertipikat pertimbangannya adalah :

- 1) peraturan perundang-undangan mengatur tentang jaminan tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat) yang diatur dalam Pasal 10 Ayat (3) UUHT.
- 2) Kebijakan Internal Bank dan karakter serta prospek usaha pemohon kredit. Kredit tidak semua dapat menggunakan agunan tanah yang belum bersertipikat hanya kredit tertentu saja yaitu :
 - a) Kredit Usaha Rakyat (KUR) maksimal kredit sampai dengan 50 juta, agunan utama adalah usaha debitor, namun Bank mensyaratkan harus ada agunan tambahan (bersifat tangible administrative) tidak wajib, hampir semua Kantor Unit Bank BUMN 1 menggunakan agunan tambahan berupa tanah, baik itu agunan tanah sudah bersertipikat maupun belum bersertipikat dan agunan tersebut tanpa pengikatan perjanjian jaminan. Berdasarkan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2023, tanggal 31 Januari 2023 terhadap Kredit Usaha Rakyat (KUR) dengan plafond kredit maksimal 100 Juta Bank dilarang meminta agunan lain selain usaha Debitor.
 - b) Kredit Umum Pedesaan (KUPeDES) plafond maksimal sampai dengan 250 juta agunan tambahan bersifat wajib, baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak berupa tanah bersertipikat maupun belum bersertipikat. Bilamana agunan yang digunakan

debitor belum bersertipikat maka syaratnya tanah tersebut harus diproses sertipikat dengan pembiayaan dari kredit yang diberikan serta Bank menunjuk Notaris - PPAT untuk membantu proses persertipikatannya.

Bank dapat menerima agunan kredit tanah yang belum bersertipikat adalah karena undang-undang mengaturnya juga karena regulasi dan pernyataan Pejabat Internal Bank bahwa boleh menerima tanah yang belum bersertipikat atas nama debitor sendiri.

UUHT memberikan ruang terhadap jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari Petok D, Letter C atau Girik tujuannya untuk pemerataan, menumbuhkan iklim ekonomi serta memberikan rasa keadilan kepada seluruh masyarakat. Pertimbangan Bank dalam menerima jaminan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat karena UUHT memberi peluang dijadikan jaminan utang. namun dalam prakteknya tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari Petok D, Letter C atau Girik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Tanah yang belum lahir tanda bukti haknya yang berupa sertipikat hak atas tanah. sehingga untuk mengikat Jaminan tanah tersebut dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada Kreditor maka UUHT memberi jalan keluar yaitu didahului dengan pembuatan SKMHT sebagaimana diuraikan dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT yaitu :

“Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta

Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan”.

Dalam penjelasan dari pasal 15 ayat (4) adalah tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Sebelum tahun 2023 produk pinjaman KUR dengan plafond sampai dengan 50 juta, agunan yang digunakan dapat berupa tanah yang belum bersertipikat juga berdasarkan perhitungan luas tanah/bangunan, nilai pasar dan nilai wajar, sedangkan pada tahun 2023 KUR dengan plafond sampai dengan 100 juta agunan cukup usaha debitor dan bank dilarang meminta jaminan tambahan.

Plafond 50 juta sampai dengan 100 juta (mitigasi resiko), maka termasuk produk KUPEDES, sehingga wajib bersertipikat dan plafond dalam produk ini bahkan bisa mencapai hingga 250 juta (di level mikro). Selain itu juga disesuaikan berdasarkan perhitungan luas tanah/bangunan, nilai pasar dan nilai wajar. Ini meningkatkan kepercayaan bank dalam

menilai nilai tanah tersebut, yang sering kali menghasilkan plafon kredit yang lebih tinggi.

Analisis pemberian kredit oleh bank dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat dari Struktur Hukum dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan Bank, Penyelesaian dengan pendekatan positif :

1. Kunjungan debitor
2. Menjadi problem solver (restrukturasi jika memungkinkan)
3. Jika tidak ada komitmen maka diberikan surat panggilan dan peringatan faktor-faktor yang menyebabkan kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat pada Bank.

Kredit macet secara garis besar disebabkan oleh 2 alasan utama, pertama alasan internal, secara normatif (prosedur) kurang tepatnya analisis baik capacity, condition, collateral, capital. Alasan kedua secara eksternal, bahwa debitor tidak mampu mengelola usahanya atau terjadi penyalahgunaan kredit oleh debitor. Jadi kredit macet disebabkan tidak hanya berdasarkan agunan tanah yang belum bersertipikat.

Bank menilai dan mengelola risiko ketika menerima jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat sebagai agunan untuk pemberian kredit adalah sama halnya seperti tanah yang bersertipikat, nama pemilik, luas tanah, lokasi, legalitas yang tertera. Penentuan harga nilai pasar dan nilai wajar. Selain itu penerimaan hanya untuk produk selain KUPeDES. Dalam memitigasi resiko, debitor dilakukan kunjungan setelah kredit

diberikan yaitu 3 bulan setelahnya, selain itu agar bisnis debitur sustainable maka petugas menjadi financial advisor dan UMKM naik kelas (go digital dan branding).

Pertimbangan utama yang mendorong Bank untuk tetap memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat adalah pertama secara internal ialah proses bisnis, secara eksternal masih banyak (berdasarkan experience analisis kredit) debitur yang memiliki tanah yang belum bersertipikat terutama di level mikro baik masyarakat rural dan sub urban.

Bank dalam memberikan kredit tidak ada perbedaan perlakuan atau persyaratan kredit ketika jaminan adalah tanah yang belum bersertipikat dibandingkan dengan yang telah bersertipikat, bagi BRI yang utama ialah kapasitas usaha dan perhitungan RPC (repayment capacity).

Strategi yang digunakan oleh Bank BUMN 1 untuk mengurangi risiko ketidakpastian hukum dalam pemberian kredit dengan agunan tanah yang belum bersertipikat adalah Secara binary option (jika memilih) Lebih diutamakan yang telah bersertipikat, selain itu baik yang bersertipikat (khusus produk KUPEDES) maupun yang belum bersertipikat (boleh selain produk kupedes) untuk memitigasi risiko ketidakpastian hukum maka memastikan analisa debitur sesuai dengan prosedur dan Bank BUMN sebagai financial advisor, digital assistancy, dan UMKM naik kelas.

Pengalaman Bank BUMN yang telah menggunakan tanah yang belum bersertipikat sebagai jaminan dalam pemberian kredit yaitu selama ini tidak ada

kendala, hanya jika terjadi wanprestasi nasabah masih banyak yang belum melek hukum untuk di wilayah rural dan sub urban sehingga debitor masih tetap berkomitmen untuk penyelesaian. Penilaian survey analisis kredit Bank BUMN 1 dalam jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat untuk menentukan plafond pinjaman dengan Penilaian analisis berdasarkan prioritas yaitu :

1. Usaha, berdasarkan capacity, character, condition, dan capital. Sehingga menghasilkan nilai RPC (repayment capacity) and credit risk scoring.
2. Collateral.

Pengaturan hukum dan peraturan saat ini mengenai pemberian kredit perbankan dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah kelayakan usaha berupa arus uang usaha peminjam, namun ada kalanya bank membutuhkan agunan berupa aset untuk lebih meningkatkan keyakinan dari pihak bank.

Agunan dapat berupa berwujud maupun tak berwujud, namun tidak ada aturan secara eksplisit terkait agunan tanah yang belum bersertipikat. Bank BUMN 1, tanah yang belum bersertipikat tersebut atas nama debitor yang bersangkutan dan terdapat keterangan dari pemerintah setempat (desa/kelurahan/kecamatan). Persyaratan dan ketentuan yang harus dipatuhi oleh Bank BUMN dalam memberikan kredit dengan jaminan hak tanggungan

atas tanah yang belum bersertipikat sesuai dengan ketentuan pemberian kredit.

Bank BUMN menerapkan Pengaturan jaminan hak tanggungan atas tanah yang sedang dalam proses sertipikat adalah Jika agunan tanah masih dalam proses sertipikat maka tidak bisa di jaminkan, lebih diutamakan menunggu proses sertipikat selesai terlebih dahulu meskipun ada program PRONA/PTSL, namun produk sertipikat dari PRONA/PTSL ini belum memberikan kepastian hukum karena banyak dijumpai kesalahan letak tanah, luas tidak sesuai, tumpang tindih gambar sertipikat.

Langkah-langkah yang telah diambil oleh berbagai pemangku kepentingan untuk memperbaiki pengaturan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat adalah Bagi Bank BUMN, lebih mengarahkan kepada nasabah untuk dilakukan proses sertipikat dengan pembiayaan dari Bank BUMN atas kredit yang diberikan.

Agunan tanah yang belum bersertipikat tidak dapat dilakukan eksekusi lelang meskipun obyek jaminan telah dilakukan pengikatan perjanjian Jaminan sebab agunan tersebut belum bersertipikat. Bilamana terjadi kredit macet langkah yang dilakukan Bank adalah melakukan kunjungan penagihan dan menjadi problem solver, serta membuat surat peringatan panggilan 1, 2, dan 3 yang ditujukan kepada debitor. Hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat yaitu tidak mempunyai

kekuatan hukum agunan tersebut, namun Bank selalu melakukan penyelesaian dengan proses penagihan dahulu lalu surat peringatan.

Tanah Petok D, Letter C atau Girik bukanlah bukti hak atas tanah yang akhirnya tidak dapat dibebani hak tanggungan. Dalam praktek Lembaga Perbankan, tidak semua Bank mau menerima jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari petok D, Letter C atau Girik, dalam penelitian ini hanya Bank BUMN yang memberikan kredit dengan menerima jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari petok D, Letter C atau Girik. Kondisi agunan yang belum bersertipikat tetap diterima Bank BUMN selain karena UUHT memberi peluang serta dikarenakan untuk pemerataan dan keadilan agar seluruh lapisan masyarakat mendapat fasilitas kredit.

Hasil wawancara dengan RM.²⁹³ sebagai Notaris di Kabupaten Banyuwangi yang kerja sama dengan Bank BUMN. Kredit yang diberikan Bank BUMN, tidak hanya kepada masyarakat yang jaminan hutangnya berupa tanah yang telah bersertipikat, tetapi diberikan juga terhadap jaminan tanah yang sedang dalam proses sertipikat yang berasal dari Petok D, letter C atau Girik. hal ini dimaksudkan agar iklim ekonomi dapat tumbuh dan berkembang diberbagai sektor usaha serta membantu debitor untuk mendapatkan pinjaman/modal usaha.

²⁹³ Hasil wawancara dengan RM, *Sebagai Notaris Di Kabupaten Banyuwangi*, Tanggal 10 November 2023 jam 11.00 WIB.

Persyaratan bagi pendaftaran tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkan surat-surat yang diperlukan, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari kantor Desa letak tanah bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, krawangan desa, Kutipan Petok D, Letter C atau Girik yang dikeluarkan Kantor Desa dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris. Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Bank menerima agunan tanah yang sedang dalam proses sertipikat selain karena aturan perundang-undangan, juga karena aturan internal bank dan karakter serta prospek usaha dari debitor. PPAT bertugas membuat akta Perjanjian Penjaminan atas permohonan para pihak yaitu debitor dan Kreditor. PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

“Ayat (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Ayat (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan”.

Sebelum PPAT menerima permohonan pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu harus dipastikan data yuridis maupun data fisik dari tanah yang akan menjadi jaminan hutang seperti telah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan, sudah ada Peta Bidang Tanah dan dokumen-dokumen pendukung lainnya. Adapun Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat menjaminkan tanah petok D, Letter C atau Girik.

Pemerintah mengatur tanah milik masyarakat yang belum bersertipikat agar mendaftarkan hak atas tanahnya menjadi sertipikat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berlaku tanggal 8 Oktober 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PP Nomor 24 Tahun 1997 merupakan realisasi Pemerintah dalam melakukan penyederhanaan pola pendaftaran tanah di Indonesia. PP Nomor 24 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengotahan, pembukuan dan pengkajian serta pemeliharaan

data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah dilakukan oleh setiap orang yang berkepentingan atas suatu tanah. Tanah yang sudah didaftarkan akan menghasilkan suatu produk akhir yaitu berupa sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak atas tanah.²⁹⁴

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan pokok UUPA, maka Undang-Undang menginstruksikan kepada pemerintah untuk mengadakan legalitas formal di seluruh wilayah Indonesia yang bersifat *Rechtkadaster*. Bentuk legalitas formal terhadap hak atas tanah yaitu dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Landasan teknis pendaftaran tanah diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peralihan hak yang terjadi di masyarakat pedesaan masih dialihkan secara dibawah tangan tanpa disertai dengan pendaftaran ke kantor pertanahan. Masyarakat hanya memegang Petok D, letter C atau Girik sebagai

²⁹⁴ Soerodjo, I, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm. 542.

bukti telah memiliki atas sebidang tanah. Masyarakat yang memerlukan dana untuk meningkatkan usahanya ataupun untuk kebutuhan konsumtif seringkali menyerahkan agunan Petok D atau letter C atau Girik pada bank sebagai jaminan atas kreditnya.

Kasus pidana yang terjadi antara Notaris SK. dan Bank BUMN 2, Pencairan kredit secara umum didasarkan pada *covernote* dari Notaris. Bank menganggap seolah-olah *Covernote* itu seperti Surat Sakti padahal *covernote* itu sekedar keterangan, namun didalamnya mengandung unsur penjamin dari Notaris sebab memberikan garansi waktu penyelesaian sertipikat jaminannya.

Notaris berani mengeluarkan *cover note* dan bank mencairkan kredit karena *cover note* berfungsi sebagai keterangan Notaris : bahwa obyek jaminan sedang dalam proses dan *covernote* ini dikeluarkan karena berbagai sebab misalnya: pembebanan hak tanggungan sedang dalam proses pendaftaran atau obyek jaminan kredit sedang dalam proses balik nama menjadi atas nama debitor.

3. Budaya Hukum

Analisis pemberian kredit oleh bank dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat dari Budaya Hukum Masyarakat adanya kesadaran hukum dari masyarakat yang masih kurang, kesadaran hukum ini agar berjalan tertib dan teratur harus didukung dengan adanya suatu tatanan atau suatu aturan agar masyarakat memahaminya.

Masyarakat memerlukan tanda bukti haknya sebagai jaminan untuk mengambil kredit di bank. Bank menentukan persyaratan khusus tentang jaminan yang diserahkan oleh masyarakat, yaitu adanya kewajiban bagi masyarakat sebagai calon debitor agar menyediakan tanda bukti hak kepemilikannya secara lengkap. Bank dalam mewujudkan fungsinya sebagai pihak pemberi kredit memberikan kredit dengan ketentuan pemohon kredit menyediakan jaminan.

Masyarakat maupun badan hukum yang mempunyai kegiatan usaha selama tidak termasuk dalam kegiatan usaha yang dilarang untuk dibiayai, masyarakat diwajibkan menyediakan jaminan, seringkali berupa tanah dan bangunan yang berupa SHM, SHGU, SHGB dan/atau Petok D, Letter C atau Girik. Jaminan tanah yang berupa Petok D, Letter C atau Girik yang dijaminakan masyarakat kepada bank tersebut akan dibebani dengan hak tanggungan yang terlebih dahulu akan dibuatkan SKMHT, ketentuan ini mengacu pada Pasal 15 ayat (4) UUHT dan dalam pasal 10 ayat (3) menjelaskan pemberian hak tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan permohonan untuk pendaftaran hak atas tanah khusus untuk hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama.

Aspek Budaya Hukum yang berkaitan dengan tanah petok D, Letter C atau Girik secara umum diperoleh dari Pewarisan. Pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat tentang tanah petok D, Letter C atau Girik untuk segera dilakukan pendaftaran tanah masih minim sehingga sebagian besar belum didaftarkan, ini sebuah kenyataan mengenai tanah-tanah di

Indonesia. Masyarakat beranggapan jika tanah telah dikuasai dan dimiliki secara bertahun-tahun sudah menjadi miliknya dan tidak perlu diproses sertipikat, selain itu masyarakat menganggap biaya untuk persertipikatan tanah mahal, dampaknya adalah tanah yang sudah didaftarkan jumlahnya relatif kecil dibandingkan dengan tanah-tanah yang belum didaftarkan.

Mayoritas masyarakat Indonesia enggan melaksanakan pendaftaran tanah atas tanah miliknya atau tempat tinggal yang masyarakat kuasai atau miliki, karena masyarakat merasa tidak ada permasalahan hukum apapun dan tidak ada pihak lain yang merasa dirugikan atas kepemilikan tanahnya. Kewajiban untuk segera mendaftarkan tanah-tanah yang belum bersertipikat telah diperintahkan oleh Pasal 19 UUPA masyarakat masih merasa aman dan nyaman hanya dengan memiliki Petok D, Letter C atau Girik ataupun SPPT, sehingga bagi masyarakat melaksanakan pendaftaran tanah merupakan hal yang belum dianggap penting dan serius, kecuali ada alasan-alasan yang mendesak sehingga masyarakat terdorong untuk mendaftarkan tanahnya.

Peraturan mengenai Hak Tanggungan khususnya tanah yang belum terdaftar (petok D, Letter C atau Girik) diatur pada pasal 10 Ayat (3) UU Hak Tanggungan “Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. kemudian jika dikaitkan dengan Pasal 4 ayat (1) UUHT :

“Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah : a. Hak Milik, b. Hak Guna Usaha, c. Hak Guna Bangunan. sedangkan Ayat

(2) disebutkan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan”.

Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 10 ayat (3) UUHT saling berbenturan hal ini menunjukkan tidak konsistennya perangkat hukum yang dibuat. Penyelenggaraan hukum yang tidak konsisten tidak akan membuat masyarakat mau mengandalkannya sebagai perangkat norma yang mengatur kehidupan bersama. Karena itu konsistensi dalam penyelenggaraan hukum menjadi sangat potensial untuk menghasilkan kepastian hukum. Pemberian jaminan kepastian hukum memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Kurangnya penyuluhan hukum dan sosialisai dalam bidang hukum pertanahan terutama yang berkaitan dengan peningkatan kesadaran hukum masyarakat, akan pentingnya melakukan legalitas formal terkait dengan kepemilikan tanah. Kenyataan yang ada di masyarakat masih belum memahami pentingnya melakukan legalitas formal terkait dengan kepemilikan tanah karena tingkat kesadaran hukum masyarakat pada umumnya masih rendah dan adanya anggapan bahwa proses melakukan legalitas formal terkait dengan kepemilikan tanah memerlukan biaya yang banyak serta prosedurnya dianggap rumit.

Faktor pendukung pertama kurangnya tingkat kesadaran masyarakat terkait dengan tanah yang belum bersertipikat, pertama adalah karena selama dikuasai dan dimiliki tidak ada yang menggugat dan tidak ada yang mempermasalahkan meskipun tanahnya masih petok D, Letter C ataupun

Girik masih bisa menjadi jaminan hutang. Faktor pendukung kedua adalah kurang kesadaran dan tertib administrasi kantor Desa setempat, tertib administrasi berupa data tanah-tanah yang belum terdaftar maupun tanah yang sudah terdaftar.

Tertib administrasi tidak hanya tentang data-datanya tetapi juga tentang peralihan haknya. hal ini wajib dan menjadi suatu keharusan kantor desa/kelurahan setempat untuk mencatat peralihan haknya kepada siapa, dengan cara apa dan kapan waktu peralihannya. Tertib administrasi pertanahan tidak hanya tugas dari Kantor Pertanahan sebagai lembaga pencatat permohonan, peralihan, pewarisan maupun pembebanan hak namun tertib administrasi harus dimulai dari lembaga tingkat bawah agar masyarakat mengetahui bahwa tanah yang dimiliki belum terdaftar. Hal ini berakibat Kantor Pertanahan Kabupaten Banyuwangi tidak mempunyai data yang akurat tentang adanya pemilikan tanah yang belum terdaftar maupun tanah yang belum terdaftar yang menjadi obyek jaminan hutang.

Menurut Peneliti bahwa tanah yang belum bersertipikat dalam praktik tidak diterima sebagai jaminan kredit di Bank karena sudah melalui proses pertimbangan hukum dan hasil survey atas resiko yang akan terjadi, jika resiko tinggi maka Notaris dan Bank tidak mungkin berani melanjutkan pemberian kreditnya. *Covernote* dalam praktik perbankan sering digunakan sebagai dasar pencairan kredit karena kepercayaan bank kepada Notaris. *Covernote* memiliki risiko hukum, khususnya kepada Notaris karena secara tidak langsung Notaris bertindak sebagai penjamin Bank atas penyelesaian

obyek jaminan karena didalam covernote menyebutkan dan memastikan jangka waktu penyelesaian.

Hasil wawancara dengan RK,²⁹⁵ sebagai Kepala Bank BUMN 2 Cabang Banyuwangi menyatakan Bank BUMN 2 Cabang Banyuwangi saat ini tidak menerima jaminan tanah yang belum bersertipikat. Jaminan kredit wajib bersertipikat, namun Bank pernah menerima jaminan tanah yang belum bersertipikat dengan syarat jaminan tersebut sebagai pendamping jaminan pokok yaitu jaminan yang sudah bersertipikat. Pemberian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat memiliki tantangan dan risiko hukum. Ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT memberikan peluang terhadap tanah yang belum bersertipikat untuk dijadikan jaminan, namun Bank lebih mengutamakan tanah yang sudah bersertipikat dibanding dengan tanah yang belum bersertipikat.

Menurut Peneliti bahwa tanah yang belum bersertipikat tidak dapat dibebani Hak Tanggungan secara sempurna, sedangkan tanah yang sudah bersertipikat bukti kuat hak kepemilikan tanahnya. Jaminan tanah yang belum bersertipikat memiliki kelemahan yaitu kurangnya kepastian hukum, tidak ada perlindungan hukum kepada Bank bilamana debitor wanprestasi, Bank akan sulit mengeksekusi jaminannya karena tanah yang menjadi jaminan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan. Jaminan Tanah yang belum bersertipikat beresiko pada saat eksekusi dan tidak jelas legalitasnya jika

²⁹⁵ Hasil wawancara dengan RK., *Sebagai Kepala Bank BTN Cabang Banyuwangi*, Tanggal 11 Novermber 2023, Jam 10.00 WIB.

debitor bermasalah. Secara umum Bank tidak menerima jaminan kredit dengan tanah yang belum bersertipikat hanya menerima jaminan tanah yang sudah bersertipikat.

Hasil wawancara dengan Nasabah Bank BUMN 2²⁹⁶ bahwa Debitor sangat membutuhkan modal usaha, sedangkan asset yang dimiliki dan dipunyai satu-satunya hanya tanah yang belum bersertipikat. Pada saat mengajukan permohonan kredit ke Bank jaminan yang diserahkan tanah miliknya yang belum bersertipikat dan bank menyetujui dengan melihat prospek usahanya.

5.5 Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Bank Untuk Mewujudkan Kepastian Hukum

Dalam peningkatan perekonomian masyarakat, maka sektor perbankan memiliki peran yang strategis, terutama dalam penyaluran modal ke masyarakat. Kredit menjadi salah satu cara untuk keluar dari permasalahan kebutuhan, baik untuk modal atau kebutuh lain seperti tempat tinggal. Pemberian kredit pun dilakukan dengan berbagai penawaran yang menggiurkan, seperti bunga rendah atau kredit tanpa agunan. Namun, dalam pelaksanaannya, bank dalam menyalurkan kredit tidak bisa mengabaikan ketentuan *5C (Character, Capital, Capacity, Collateral, Conditional of Economy)* yang dimiliki calon debitor.

Kehati-hatian menjadi faktor yang penting dalam pelaksanaan kredit. Selain itu, kehati-hatian, adanya jaminan menjadi penting sebagai sarana

²⁹⁶ Wawancara Dengan Nasabah Bank BUMN 2, Tanggal 22 Oktober 2023 Jam 11.00 WIB.

perlindungan hukum bagi kreditor. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit, jaminan yang digunakan sebagian besar adalah hak atas tanah. Hak atas tanah menjadi objek jaminan yang sering digunakan dan disenangi. Hal ini dikarenakan, nilai tanah setiap tahun akan mengalami kenaikan, khususnya di wilayah-wilayah yang strategis. Nilai ekonomis yang melekat pada sudah menjadi daya tarik tersendiri.

Hak atas tanah sebagai jaminan tidak dilakukan serta merta. Tetapi, harus diikuti dengan proses pendaftaran jaminan ke kantor pertanahan dengan diikatnya hak tanggungan pada tanah yang bersangkutan. Pemberian Hak Tanggungan pada tanah ini diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Atas Tanah (APHT) dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT). APHT merupakan perjanjian *accessoir* yang pelaksanaannya mengikuti perjanjian pokoknya, yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit.

Pemberian Hak Tanggungan Atas Tanah diatur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah. Selain memiliki nilai ekonomis, hak atas tanah menjadi jaminan memiliki keuntungan lain bagi kreditor, yaitu kreditor akan memiliki hak didahulukan pelunasan hutannya atas hasil penjualan tanah sebagai objek jaminan. Objek jaminan hak atas tanah termasuk dalam jenis jaminan khusus. Kekhususan lainnya adalah ketika terdapat wanprestasi atau cidera janji oleh debitor, maka kreditor diberikan hak untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang

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

Norma yang jelas telah menimbulkan distorsi yang berakibat pada hilangnya aspek kemanfaatan dan kepastian hukum dari UU Hak Tanggungan itu sendiri. Norma atau kaidah-kaidah hukum seharusnya dilahirkan guna melindungi kepentingan manusia terhadap bahaya yang mengancam. Norma atau kaidah hukum juga ada untuk mengatur hubungan diantara manusia. Dalam hal ini timbul keteraturan hubungan diantara manusia, dan tercipta tercipta ketertiban atau stabilitas dan diharapkan, termasuk juga upaya pencegahan dan tindakan represif bilamana terjadinya konflik atau gangguan kepentingan-kepentingan.²⁹⁷

Tujuan hukum dan wujud hukum menurut Jeremy Bentham adalah untuk mewujudkan *the greatest happiness of the greatest number* (kebahagiaan yang sebesar-besarnya untuk sebanyak-banyaknya orang). Bentham juga menyatakan bahwa tujuan perundang-undangan untuk menghasilkan kebahagiaan bagi masyarakat, atau setidaknya harus berusaha untuk mencapai 4 (empat) tujuan yaitu:²⁹⁸

1. *To provide subsistence* (untuk memberi nafkah hidup).
2. *To provide abundance* (untuk memberikan makanan yang berlimpah).
3. *To provide security* (untuk memberikan perlindungan).
4. *To attain equity* (untuk mencapai kebersamaan).

²⁹⁷ Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hlm. 17.

²⁹⁸ Teguh Prasetyo, 2012, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 111-112.

Ajaran *Idee des Recht* atau cita hukum menyebutkan adanya 3 (tiga) unsur cita hukum yang harus ada secara proporsional, yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*t) dan kemanfaatan (*zweckmasigkeit*). Aspek keadilan dan kemanfaatan, sesungguhnya nilai-nilai itu sudah ada dan bahkan melekat secara tradisional pada hukum sejak masa lalu, hanya aspek kepastian hukum yang lahir di belakang hari. Nilai kepastian hukum ini tentu bukan serta merta lahir begitu saja, namun lahir berdasarkan kondisi masyarakat sangat membutuhkan dalam konteks bermasyarakat yang semakin kompleks.

Menurut pendapat Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah *Sicherheit des Rechts selbst* (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat 4 (empat) hal yang menurut Radbruch berhubungan dengan makna kepastian hukum, diantaranya:

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches recht*).
2. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti “kemauan baik”, “kesopanan”.
3. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
4. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Mengenai kepastian hukum, pendapat Roscoe Pound diungkapkan sebagaimana seperti yang dikutip Peter Mahmud Marzuki di mana kepastian hukum mengandung dua pengertian, diantaranya:

1. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus.

Kepastian hukum mengenai objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan, yaitu objek yang belum terdaftar tersebut dapat diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), hal ini diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) nya berlaku selama 3 (tiga) bulan dan nantinya juga harus dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Bank akan mendapat kepastian hukum bahwa objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan tersebut telah diikat dengan Surat Kuasa Membebankan

Hak Tanggungan (SKMHT) dan dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang akan membuat kedudukan Kreditor (Bank) menjadi diutamakan (hak *preferent*) dengan lahirnya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) terhadap tanah yang telah dijaminkan tersebut.

Pemasangan hak tanggungan selesai si Debitor wanprestasi maka yang menjadi pegangan Bank sebagai Kreditor untuk dapat mengeksekusi jaminan adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), perjanjian pokok kredit serta surat kuasa mengambil alih dan menjual yang dibuat dibawah tangan ketika proses pencairan fasilitas kredit si Debitor. Kreditor (Bank) surat kuasa mengambil alih dan menjual tersebut dibuat dengan akta otentik.

Hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat menimbulkan tantangan, mengingat sertipikat tanah adalah bukti resmi hak atas tanah. Teori sistem hukum menawarkan perspektif untuk menganalisis dan menangani masalah ini, dengan menekankan pentingnya kepastian hukum dan perlunya melihat isu ini dalam konteks sistem hukum jaminan. Teori sistem hukum untuk memahami dan menyelesaikan permasalahan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat, diperlukan pendekatan komprehensif yang melibatkan pemahaman mendalam tentang sistem hukum jaminan serta pengembangan mekanisme hukum yang inovatif dan kolaboratif antara berbagai pihak yang terlibat dalam sistem hukum tersebut. Jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dilihat dari aspek sistem hukum adalah :

1. Jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat, ketika dilihat dari aspek substansi hukum menurut Undang-Undang Hak Tanggungan

(UUHT), memperlihatkan kompleksitas dan tantangan tertentu dalam praktik hukum jaminan. Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menyediakan kerangka hukum bagi pemberian hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang, yang secara eksplisit memerlukan adanya sertipikat tanah sebagai dasar pemberian hak tanggungan.

2. Ketidaksesuaian antara pasal UUHT yaitu pasal 4 mengharuskan adanya sertipikat tanah untuk pemberian hak tanggungan dengan kondisi realitas di masyarakat, di mana banyak tanah belum terdaftar/belum bersertipikat, sedangkan pasal 10 ayat (3) menampung jaminan tanah yang belum bersertipikat, hal ini menciptakan dilema dalam praktik pemberian jaminan hak tanggungan. Situasi ini memperlihatkan tantangan dalam penerapan UUHT terhadap tanah yang belum bersertipikat, mengingat kebutuhan sertipikat tanah sebagai prasyarat utama dalam pemberian hak tanggungan.
3. UUHT mendukung prinsip kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur dengan memastikan bahwa tanah yang dijadikan jaminan dapat diidentifikasi dengan jelas dan hak atas tanah tersebut dapat dibuktikan secara sah. Namun, dalam kasus tanah yang belum bersertipikat, pemberlakuan prinsip-prinsip ini menjadi tantangan. Ketiadaan sertipikat berarti bahwa proses identifikasi dan verifikasi tanah, serta pemiliknya, tidak dapat dilakukan dengan standar yang ditetapkan oleh UUHT, sehingga menimbulkan risiko bagi kreditur dalam hal kepastian hukum atas jaminan yang diberikan.

**Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Tanggungan
Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Perjanjian Kredit Bank
Menggunakan Teori Sistem Hukum**

1. Aspek Substansi Hukum

No.	Pasal Yang Bermasalah	Saat ini/Eksisting	Kedepan	Pendaftaran HT Saat Ini
1.	Pasal 10 ayat 3 UUHT	Pasal 10 ayat (3) berbunyi: (3) apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. pada umumnya.	Pasal 10 Ayat (3) diubah menjadi : (3) Setiap objek hak tanggungan yang akan dibebani Hak tanggungan harus memiliki sertipikat hak atas tanah yang sah dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.	Peraturan Menteri ATR No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik “Untuk membebani hak tanggungan secara elektronik tanah yang menjadi objek hak tanggungan harus telah teridentifikasi dengan jelas dan memiliki sertipikat hak atas tanah.
2.	Pasal 15 ayat (4) UUHT	Pasal 15 ayat (4) UUHT berbunyi ; (4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta	pasal 15 ayat (4) diubah menjadi : (5) Pengikatan hak tanggungan obyek tanah yang belum terdaftar dan telah memiliki NIB dapat menggunakan SKMHT dan wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak	

		Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.	Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah tanggal diterbitkan sertipikat hak atas tanah.	
3.	Pasal 6 UUHT	Pasal 6 berbunyi : Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.	Bahwa Pasal 6 diubah menjadi: Apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.	
4.	Pasal 20 ayat (2) UUHT	Pasal 20 (2) berbunyi : (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak	Pasal 20 ayat (2) diubah menjadi : (3) Penjualan obyek Hak Tanggungan perlu adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan terlebih dahulu dalam hal menentukan nilai harga jual, baik dilaksanakan melalui pelelangan umum maupun dilaksanakan dibawah tangan.	

Sumber: Rekonstruksi Pengaturan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Dalam Perjanjian Kredit Bank, Tahun 2023.²⁹⁹

Berdasarkan tabel tersebut di atas Pasal 10 ayat (3) UUHT dalam prakteknya Hak Tanggungan tidak dapat dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah. Seharusnya pembebanan Hak Tanggungan dapat langsung dilakukan sekaligus tanpa menunggu sertipikat selesai. Lahirnya Peraturan Menteri ATR Nomor 5 Tahun 2020 semakin memperkuat kelemahan dan ketidakpastiannya hukum jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat. Pembebanan Hak Tanggungan secara elektronik sesuai Peraturan Menteri ATR Nomor 5 Tahun 2020, tanah harus sudah teridentifikasi dengan jelas dan tanah telah memiliki sertipikat. Tanah yang belum bersertipikat tidak memenuhi syarat sebagai objek Hak Tanggungan dalam sistem pendaftaran hak tanggungan konvensional maupun elektronik karena hak tanggungan tidak dapat membebani tanah yang belum bersertipikat/belum terdaftar, sehingga tanah yang akan dibebani hak tanggungan harus bersertipikat agar memiliki kepastian dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, pendaftaran dan penerbitan sertipikat tanah merupakan langkah awal yang harus dilakukan sebelum Hak Tanggungan dapat dibebankan baik secara konvensional maupun secara elektronik.

Pasal 15 ayat (4) UUHT memberikan kesempatan kepada pemilik tanah yang belum memiliki sertipikat tetap dapat dijadikan jaminan dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan wajib melanjutkan

²⁹⁹ Sumber: *Rekonstruksi Pengaturan Hak Tanggungan Tanah Yang Tidak Bersertipikat*, Tahun 2023.

dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu maksimal tiga (3) bulan. Hal ini merupakan mekanisme hukum yang memungkinkan pengikatan hak tanggungan sementara proses pendaftaran tanah berlangsung.

Dengan diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, yang menuntut adanya sertipikat tanah untuk pendaftaran hak tanggungan secara elektronik, terjadi peningkatan dalam standar kepastian hukum dan pengurangan risiko jaminan pada tanah yang belum terdaftar. Peraturan ini mengindikasikan bahwa tanpa sertipikat, proses elektronik tidak dapat dilaksanakan. Relevansi Pasal 15 ayat (4) UUHT kini perlu dikaji ulang, mengingat :

1. Kepastian Hukum: Peraturan baru telah menetapkan standar yang lebih tinggi yang tidak sepenuhnya selaras dengan prosedur yang ada di UUHT
2. Pendaftaran Elektronik : Jika sertipikat tanah merupakan syarat untuk pendaftaran hak tanggungan elektronik, maka SKMHT untuk tanah yang belum terdaftar tidak lagi relevan dalam sistem yang baru.
3. Risiko: Peraturan baru bertujuan untuk mengurangi risiko jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar, yang biasanya resiko lebih tinggi daripada tanah yang telah memiliki sertipikat.
4. Harmonisasi Regulasi: diperlukan harmonisasi antara UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5/2020 untuk memastikan bahwa kedua peraturan tersebut saling mendukung dan tidak saling bertentangan, terutama dalam hal jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar.

Pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), telah mengimplementasikan sistem pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Peraturan ini memungkinkan layanan terkait Hak Tanggungan, seperti pendaftaran, peralihan, perubahan nama kreditor, penghapusan, dan perbaikan data, dilakukan secara elektronik. Objek Hak Tanggungan yang diatur termasuk dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mencakup tanah dan benda terkait tanah.

Permen HT-el menjelaskan mekanisme layanan elektronik, termasuk pengajuan permohonan melalui sistem elektronik yang disediakan oleh Kementerian. PPAT bertanggung jawab menyampaikan dokumen kelengkapan untuk pendaftaran atau peralihan Hak Tanggungan, sedangkan kreditor menyampaikan dokumen untuk perubahan nama, penghapusan, atau perbaikan data. Semua dokumen harus disampaikan dalam bentuk elektronik dan memenuhi syarat peraturan perundang-undangan. PPAT juga wajib menyimpan dokumen kelengkapan persyaratan setelah menyampaikannya melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan Sistem HT-el, dilengkapi dengan surat pernyataan tentang keabsahan data.

Setelah permohonan layanan Hak Tanggungan secara elektronik (HT-el) diterima oleh sistem, pemohon akan mendapatkan bukti pendaftaran dari sistem tersebut. Sebelum mengeluarkan hasil layanan HT-el, Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk bertugas memeriksa apakah dokumen

persyaratan dan konsep Sertipikat HT-el sudah sesuai. Pemeriksaan ini dilakukan melalui Sistem HT-el. Apabila ditemukan ketidaklengkapan atau ketidaksesuaian dokumen, kreditor dan/atau PPAT akan diminta untuk melengkapinya secepat mungkin. Pendaftaran hak tanggungan secara elektronik telah membawa berbagai keuntungan dalam hal efisiensi waktu, pengurangan biaya, dan tenaga. Namun, terdapat beberapa kendala teknis, antara lain : 1) adanya ketidaksesuaian data antara data fisik dengan data elektronik di Kantor Pertanahan, 2) hambatan pendaftaran HT sering terjadi karena server dan sistem tidak stabil, 3) kelemahan pendaftaran HT-el ketidaksesuaian data akibat kesalahan pengetikan disistem elektronik dengan sertipikat hak atas tanah, 4) potensi risiko peretasan dan kebocoran data pribadi yang tersimpan dalam sistem elektronik.

2. Aspek Struktur Hukum

Proses Pembebanan dan Pendaftaran HT Obyek Tanah Belum Bersertipikat Pasal 117 Permen ATR/KBPN No. 3/1997	Proses pembebanan UUHT
<ol style="list-style-type: none"> 1. Diawali dengan penandatanganan Perjanjian Kredit antara kreditor dan debitor. 2. Pendaftaran HT atas tanah yang belum terdaftar, PPAT membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan harus menyerahkan berkas yang diperlukan ke Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari kerja setelah akta tersebut ditandatangani terdiri dari : <ol style="list-style-type: none"> a. Surat pengantar dari PPAT rangkap 2 b. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh melalui konversi dari hak milik 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Pemeriksaan awal berkas dan dokumen oleh PPAT dan memeriksa kelengkapan dokumen objek Hak Tanggungan yang belum bersertipikat 4. PPAT memastikan obyek HT telah ber NIB dan telah ada PBT serta syarat formal lengkap dan siap didaftarkan proses sertipikat keatas nama pemberi HT. 5. Penandatanganan perjanjian kredit antara kreditor dan debitor 6. Penandatanganan SKMHT yang ditandatangani oleh pemberi hak

<p>adat oleh pemberi Hak Tanggungan.</p> <p>c. Fotocopy identitas pemohon hak atas tanah</p> <p>d. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan atau pernyataan dari pemberi Hak Tanggungan bahwa tanah yang bersangkutan belum terdaftar.</p> <p>e. bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.</p> <p>f. bukti pelunasan pembayaran PPh</p> <p>g. surat permohonan pendaftaran HT dari penerima HT</p> <p>h. Fc. surat bukti identitas pemberi HT</p> <p>i. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;</p> <p>j. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;</p> <p>k. SKMHT apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa.</p>	<p>tanggungan dan penerima Hak Tanggungan.</p> <p>7. proses sertipikat menjadi atas nama pemberi HT telah selesai, segera dilakukan penanda tanganan APHT untuk proses pembebanan hak tanggungan berdasarkan SKMHT.</p> <p>8. SKMHT sebagaimana angka 4 berlaku 3 bulan setelah tanggal sertipikat diterbitkan kantor pertanahan.</p> <p>9. APHT didaftarkan di Kantor Pertanahan.</p> <p>10. Kantor pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)</p>
---	---

3. Aspek Budaya Hukum dipengaruhi oleh :

a. Faktor masyarakat.

Kesadaran hukum yang masih kurang di kalangan masyarakat, yang penting untuk menjaga ketertiban dan kepatuhan terhadap aturan. Masyarakat membutuhkan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagai syarat untuk mendapatkan kredit dari bank. Bank menetapkan persyaratan khusus mengenai jaminan yang harus disediakan oleh calon

debitor, termasuk bukti hak kepemilikan tanah yang lengkap. Jaminan tersebut seringkali berupa tanah dan bangunan dengan sertipikat seperti SHM, SHGU, SHGB, Petok D, Letter C, atau Girik. Tanah yang dijaminakan akan dibebani hak tanggungan yang harus didaftarkan terlebih dahulu. UU Hak Tanggungan Tanah (UUHT) memungkinkan tanah yang belum terdaftar sebagai agunan hutang, namun mengharuskan pemilik untuk segera mendaftarkan tanahnya agar memiliki sertipikat kepemilikan yang sah.

b. Faktor budaya

Budaya masyarakat tanah Letter C Petok D atau Girik perolehannya dari pewarisan. Kesadaran dan pengetahuan hukum masyarakat mengenai perlunya pendaftaran tanah ini masih rendah, sehingga banyak tanah yang belum terdaftar sesuai peraturan perundang-undangan. Masyarakat cenderung merasa bahwa tanah yang telah dikuasai atau dimiliki selama bertahun-tahun secara otomatis menjadi milik mereka tanpa perlu proses sertifikasi. Persepsi tentang biaya pendaftaran tanah yang mahal juga menjadi salah satu alasan mengapa jumlah tanah terdaftar masih relatif rendah. Kebanyakan masyarakat enggan mendaftarkan tanah karena merasa tidak ada masalah hukum atau kerugian pada pihak lain dari kepemilikan tanahnya. Meskipun UUPA telah mewajibkan pendaftaran tanah yang belum bersertipikat, banyak masyarakat yang merasa cukup aman hanya dengan memiliki Petok D, Letter C, Girik, atau Surat Tanda

Pembayaran Pajak Terhutang (SPPT) dan belum menganggap pendaftaran tanah sebagai sesuatu yang penting atau mendesak.

c. Faktor hukum

Faktor Hukum berkaitan dengan peraturan Hak Tanggungan, terutama untuk tanah yang belum terdaftar seperti petok D, Letter C, atau Girik, diatur dalam UU Hak Tanggungan Tanah (UUHT) yaitu Pasal 10 ayat (3) UUHT menyatakan bahwa jika tanah yang berasal dari konversi hak lama telah memenuhi syarat untuk didaftarkan namun belum terdaftar, Hak Tanggungan dapat diberikan bersamaan dengan permohonan pendaftaran tanah tersebut. Namun kenyataan dilapangan hak tersebut tidak dapat dibebani hak tanggungan. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan menurut UUPA diatur dalam pasal 51 dan pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUHT meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan.

Namun, terdapat ketidakselarasan antara Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dengan Pasal 10 ayat (3), yang menunjukkan tidak konsisten, sehingga menghambat kepercayaan masyarakat terhadap hukum sebagai norma yang mengatur kehidupan bersama. Oleh karena itu, konsistensi hukum sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum. Kepastian hukum membutuhkan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas, serta diterapkan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi dari ketentuan-ketentuan yang ada.

d. Faktor sarana dan prasarana

Faktor Sarana dan Prasarana dalam hukum pertanahan berhubungan dengan sosialisasi yang bertujuan meningkatkan kesadaran hukum masyarakat terhadap pentingnya legalitas formal kepemilikan tanah. Kebanyakan masyarakat belum memahami pentingnya legalitas formal, dan sering menganggap prosesnya memerlukan biaya besar dan prosedur yang rumit. Faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya kesadaran masyarakat terhadap pentingnya sertifikasi tanah antara lain adalah karena tidak adanya gugatan atau masalah yang timbul dari kepemilikan tanah yang belum bersertipikat, serta kurangnya kesadaran dan tertib administrasi di kantor desa.

Kantor Desa memiliki tanggung jawab untuk mencatat setiap peralihan hak atas tanah agar tercipta tertib administrasi pertanahan. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, dan Pendaftaran Tanah memberikan kerangka untuk proses pendaftaran tanah yang berkesinambungan dan teratur. Pendaftaran tanah, yang diatur dalam UUPA dan PP tersebut, adalah tugas negara yang dijalankan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dan menjamin kejelasan mengenai status dan kondisi tanah.

“Sumardjono menyatakan bahwa PP Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan karena meningkatnya peran tanah dalam pembangunan yang

mebutuhkan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum ini membutuhkan peraturan perundang-undangan yang dapat mendukung pelaksanaannya secara operasional dan harus diterapkan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia yang terlibat.

e. Faktor ekonomi

Faktor Ekonomi dalam kaitannya dengan pertanahan menekankan pada nilai ekonomi tanah yang tinggi, menjadikannya agunan utama dalam transaksi kredit. Di desa, banyak masyarakat memiliki agunan berupa Petok D, Letter C, atau Girik yang sering kali diperoleh melalui jual beli atau warisan. Namun, peralihan hak atas tanah ini sering kali dilakukan secara tidak resmi tanpa pendaftaran di kantor pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa tanah dengan Petok D, Letter C, atau Girik tidak dianggap sebagai bukti hak yang sah untuk dapat dibebani hak tanggungan. Praktik perbankan menunjukkan bahwa tidak semua bank bersedia menerima jaminan tanah dalam proses sertifikasi dari Petok D, Letter C, atau Girik, hanya Bank BUMN 1 yang bersedia memberikan kredit dengan menerima tanah dalam proses menjadi sertipikat. Kebijakan ini diambil Bank BUMN 1 untuk mendorong pemerataan dan keadilan ekonomi, memungkinkan berbagai lapisan masyarakat mendapat akses kredit dan untuk merangsang pertumbuhan ekonomi di berbagai sektor usaha.

Teori *Chambliss* dan *Seidman* tentang hukum dalam masyarakat menunjukkan bahwa penerapan hukum dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk masyarakat itu sendiri, yang diharapkan dapat bertindak sesuai dengan peraturan. Lembaga pembuat aturan dan penerapan sanksi berperan sebagai pengontrol dan responden terhadap aturan tersebut. Tindakan yang diambil oleh lembaga pelaksana hukum sangat bergantung pada peraturan, sanksi yang ada, aktivitas pelaksanaannya, dan kompleksitas kekuatan sosial, politik, serta umpan balik dari pemegang peran dan birokrasi.

Perbandingan
Pendaftaran Hak Tanggungan PMA/Kep. BPN no. 3/1997 dan Hak
Tanggungans Elektronik Menurut Permen ATR/KBPN No. 5/2020³⁰⁰

Faktor pembanding	HT Konvensional	HT Elektronik
Dasar Hukum	PMA/Kep. BPN No. 3/1997	Permen ATR/KBPN 5/2020
Peranan Para Pihak	1. PPAT 2. Kantor Pertanahan 3. Kreditur	1. PPAT 2. Kantor Pertanahan 3. Kreditur
Metode Pendaftaran	Interaksi secara fisik dengan cara datang langsung ke Kantor Pertanahan	Sama sekali tidak ada interaksi secara fisik, metode pendaftaran menggunakan sistem elektronik hak tanggungan
Dokumen persyaratan	Dokumen asli dan fotocopy yang diserahkan langsung oleh PPAT ke Kantor Pertanahan	Dokumen asli yang di-scan dan diunggah melalui sistem elektronik
PNBP	1. Dibayar secara langsung oleh kreditur atau kuasanya di loket pembayaran Kantor Pertanahan; 2. Tarif PNBP diatur dalam PP 128/2015	1. Dibayar oleh Kreditur melalui sistem elektronik dengan terlebih dahulu menerima kode billing dari sistem; 2. Tarif PNBP diatur dalam PP 128/2015
Waktu	1. Pendaftaran hanya dapat dilakukan pada hari dan jam kerja; 2. penyelesaian pendaftaran HT secara umum diperoleh lebih dari 7 (tujuh) hari dan bahkan berbulan-bulan	1. Pendaftaran dapat dilakukan kapan saja dan dimana saja; 2. penyelesaian pendaftaran HT langsung dapat diakses kreditur pada hari ke-7 (tujuh) setelah permohonan pendaftaran terkonfirmasi BPN
	1. Hasil pendaftaran HT berupa sertipikat hak tanggungan dan catatan	1. Hasil pendaftaran diterbitkan secara otomatis oleh sistem

³⁰⁰ Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2), 71-92.

<p>Hasil Pendaftaran</p>	<p>pada sertipikat hak atas tanah dan buku tanahnya; 2. Hasil pendaftaran diketik atau ditulis tangan oleh petugas Kantor Pertanahan; 3. Kantor Pertanahan menerbitkan hasil pendaftaran secara fisik dalam bentuk sertipikat; 4. Kreditur/kuasanya menerima hasil pendaftaran yang telah diterbitkan Kantor Pertanahan berupa sertipikat Hak Tanggungan (SHT).</p>	<p>elektronik berdasarkan data-data yang telah diunggah PPAT dan kreditur; 2. Kantor Pertanahan menerbitkan hasil pendaftaran HT berupa catatan pembebanan HT dan catatan HT tersebut dilekatkan/ ditempelkan pada buku tanah hak atas tanah; 3. Kreditur mengakses dan mencetak hasil pendaftaran secara mandiri, serta melekatkan catatan HT pada sertipikat hak atas tanah;</p>
<p>Roya</p>	<p>1. Permohonan diajukan oleh debitur dengan datang langsung ke Kantor Pertanahan; 2. Proses roya dilakukan secara fisik;</p>	<p>1. Permohonan diajukan oleh kreditur melalui sistem elektronik HT 2. Proses roya dilakukan melalui sistem elektronik; 3. Hasil roya berupa dokumen elektronik. Catatan roya dicetak dan ditempel oleh kreditur (pada sertipikat hak atas tanah) dan oleh Kantor Pertanahan (pada buku tanah hak atas tanah).</p>

Sumber: Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2), 71-92.

BAB VI

P E N U T U P

6.1 Kesimpulan

1. Hak atas tanah yang belum bersertipikat dapat dijadikan jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank karena setiap bidang tanah yang sudah memiliki batas-batas yang jelas, baik melalui proses pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadis akan diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) sebagaimana ketentuan Pasal 23 ayat (2) PMA Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah. NIB merupakan tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia. NIB ini kemudian akan dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas. Tanah yang telah memiliki Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dapat menjadi jaminan bank yang bermakna bahwa tanah sedang dalam proses pendaftaran dan penerbitan haknya. NIB menjadi salah satu dalam proses pembuatan perjanjian jaminan yang berupa SKMHT sebagaimana tercantum dalam PMA nomor 8 tahun 2012, selain itu dokumen-dokumen pendukung lainnya, hal ini menunjukkan bahwa tanah yang belum bersertipikat dan telah ber NIB memiliki identitas dan jelas batas-batasnya. sehingga memudahkan dalam proses identifikasi dan pelacakan informasi terkait kepemilikan dan status tanah tersebut. Hal ini juga memudahkan bank atau lembaga keuangan dalam memverifikasi kepemilikan dan status tanah yang akan dijadikan jaminan, sehingga dapat meminimalisir risiko kerugian

di kemudian hari, dengan demikian, NIB menjadi salah satu syarat penting proses pembuatan perjanjian jaminan yang berupa SKMHT maupun APHT sebagaimana tercantum dalam PMA/Kepala BPN nomor 8 tahun 2012 tentang petunjuk teknis pengisian blanko APHT dan SKMHT dengan obyek tanah yang belum bersertipikat (tanah petok D, Letter C atau Girik), selain tanah yang sudah memiliki NIB juga didukung dengan dokumen-dokumen lainnya, hal ini menunjukkan bahwa tanah yang belum bersertipikat dan telah ber NIB memiliki identitas dan jelas batas-batasnya. sehingga memudahkan dalam proses identifikasi dan pelacakan informasi terkait kepemilikan dan status tanah tersebut. Hal ini juga memudahkan bank atau lembaga keuangan dalam memverifikasi kepemilikan dan status tanah yang akan dijadikan jaminan, sehingga dapat meminimalisir risiko kerugian di kemudian hari, dengan demikian, NIB menjadi salah satu syarat penting dalam pengajuan jaminan tanah, karena dapat memberikan kepastian hukum dan memudahkan dalam proses verifikasi kepemilikan dan status tanah yang akan dijadikan jaminan, akan tetapi dalam prakteknya tidak semua bank mau menerima jaminan tanah yang belum bersertipikat meskipun telah memiliki NIB karena pada saat debitur wanprestasi jaminan tanah jenis tersebut tidak dapat dieksekusi. Hak Tanggungan hanya dapat membebani jaminan hak atas tanah yang sudah bersertipikat.

2. Pengaturan jaminan hak tanggungan yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit bank saat ini diatur dalam Pasal 10 ayat (3) UUHT Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah. Kepastian hukum mengenai objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan tersebut dapat diikat dengan SKMHT, hal ini diatur dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT untuk menjamin pelunasan kredit tertentu, maka SKMHT berlaku selama 3 (tiga) bulan dan nantinya juga harus dilanjutkan dengan pemasangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), sehingga pihak Bank akan mendapat kepastian hukum bahwa objek yang belum terdaftar yang dijadikan jaminan. Jika diikat dengan SKMHT saja belum memberikan kepastian hukum bagi kreditor. Ikatan yang ada antara pemberi hak tanggungan (debitor) dengan Bank selaku kreditor baru sebatas kuasa membebaskan Hak Tanggungan, belum sampai pada tahap pemberian Hak Tanggungan. Jika sebelum pemasangan hak tanggungan selesai si debitor wanprestasi, maka yang menjadi pegangan Bank sebagai kreditor adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
3. Rekonstruksi jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank untuk mewujudkan kepastian hukum dengan syarat pendaftaran Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Hal ini tidak memberikan kepastian hukum bagi kreditor, karena Hak Atas Tanah harus didaftarkan terlebih dahulu baru Hak Tanggungan dapat didaftarkan. PPAT dalam menjalankan jabatannya

berwenang membuat akta jaminan dengan obyek tanah yang belum bersertipikat sebagai objek Hak Tanggungan karena dibenarkan oleh ketentuan Pasal 10 ayat (3) dan pasal 15 Ayat (4) UUHT dan pemberi Hak Tanggungan sanggup untuk memenuhi syarat-syarat lain yang wajib dilengkapi sesuai dengan syarat yang ditentukan PPAT, seperti Pengukuran terlebih dahulu oleh Kantor Pertanahan, tanah telah memiliki NIB dan sudah terbit Peta Bidang Tanah (PBT), tanah yang telah ber NIB bukan berarti lebih cepat dalam proses permohonan haknya, dalam prakteknya prosesnya membutuhkan yang cukup lama bahkan lebih dari 1 tahun. Akibat hukum yang timbul apabila debitor wanprestasi sedangkan proses permohonan hak atas tanah masih berjalan, maka bank tidak mempunyai kepastian hukum atas objek jaminan, memberi peluang kredit macet dan bank tidak mempunyai hak preferen dan berkedudukan sebagai kreditor konkuren.

6.2 Rekomendasi

1. Bagi Pemerintah, diharapkan dapat mengeluarkan peraturan pelaksana dari Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang menggunakan tanah yang belum bersertipikat sebagai objek Hak Tanggungan. Pihak-pihak dalam jaminan Hak Tanggungan dan menambahkan pengaturan mengenai perlindungan hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Bagi PPAT, diharapkan lebih berhati-hati dalam membuat akta Perjanjian Penjaminan obyek tanah yang belum bersertipikat dengan meneliti dan

memperketat syarat-syarat pembuatan SKMHT maupun APHT. PPAT harus memahami bahwa tanah yang belum bersertipikat yang dijadikan jaminan kredit syarat utama tanah tersebut telah memiliki NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) berupa Peta Bidang tanah (PBT).

3. Bagi Masyarakat, yang memiliki tanah yang belum bersertipikat agar segera melegalkan hak kepemilikan tanahnya dengan melakukan pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik atau ikut program pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL).

6.3 Implikasi Studi

1. Implikasi studi tanah yang belum bersertipikat yang berasal dari Petok D, Letter C atau Girik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, hal ini disebabkan tanah tersebut belum lahir tanda bukti haknya yang berupa sertipikat hak atas tanah. Jaminan tanah tersebut dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada Kreditor maka UU Hak Tanggungan memberi jalan keluar yaitu didahului dengan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).
2. Implikasi studi jaminan hak atas tanah yang belum bersertipikat dalam perjanjian kredit, bank tidak mau menerima jaminan dengan objek tanah yang belum bersertipikat melainkan proses pendaftarannya tetap dilakukan untuk menjadi sertipikat. Penjaminan hak atas tanah, terkait pihak-pihak yang berhubungan langsung dalam jaminan Hak Tanggungan seharusnya diperjelas bahwa pihak ketiga juga dapat menjadi pihak-pihak dalam jaminan Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Abdurrachman, 2003, *Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Abdul. R. Saliman, 2010, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta.
- Abdurrahman dalam Rahmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta.
- Abdurrahman, 1985, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-Hak Jaminan atas Tanah*, Alumni, Bandung
- , 2003, *Aspek tentang Hukum Agraria Seri Hukum Agraria V*, Cetakan Ke Alumni, Bandung.
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum, Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amgassari Anugrahni Sangalang, 2012, *Kajian Terhadap Ganti Rugi Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Guna Mewujudkan Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Dan Keadilan Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.
- Amirudin dan Zaenal Asikin, 2009, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*.
- Andi Armansyah Akbar, 2017, *Surat Keterangan Tanah Sebagai Syarat Penyertipikatan Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,
- Andri Soemitra, 2009, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Kencana Prenadamedia Group, Cet. Ke-1. Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1991, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung.

- A.P Parlindungan, 1998, *Pendaftaran Tanah-tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung.
- AP. Parlindungan, 2003, *Beberapa Masalah Dalam UUPA*, Mandar Maju, Bandung.
- Aprini, E, 2007, *Kepastian Hukum Sertipikat Hak atas Tanah Kaitannya dengan Ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997* Univeristas Diponegoro.
- Arthur Lewis, *Dasar-Dasar Hukum Bisnis*, penerjemah Derta Sri Widiowatie, Nusa Media, Bandung.
- Badriyah Harun, 2010, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Jakarta.
- Bagja Waluya, 2007, *Sosiologi Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat Untuk Kelas XII Sekolah Menengah Atas/Madrasah Aliyah Program Ilmu Pengetahuan Sosial*, PT Setia Purna, Bandung.
- Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Bagja Waluya, 2007, *Sosiologi Menyelami Fenomena Sosial di Masyarakat Untuk Kelas XII Sekolah Menengah Atas/Madrasah Aliyah Program Ilmu Pengetahuan Sosial*, PT Setia Purna, Bandung, hlm. 79)
- Barda Nawari Arief, 1984, *Beberapa Aspek Kebijakan Penegakan dan Pengembangan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang.
-, 2004, *Beberapa Aspek Kebijakan Penegakan dan Pengembangan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang.
-, 2008, *Beberapa Aspek Kebijakan Penegakan dan Pengembangan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
-, 2013, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Bernard L Tanya dkk, 2013, *Teori Hukum, Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publising, Yogyakarta.
- Bodenheimer dalam Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Boedi Harsono, 1989, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- , 1999, *Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- , 2003, *Hukum Agraria Indonesia sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- , 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah, Pembentukan, Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djembatan, Jakarta.
- C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, 1997, *Pokok-Pokok Hak Tanggungan dan Tanah*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Dey Revana, 2007, *Mencandra Hukum Progresif dan Peran Penegakan Hukum di Indonesia*, Syiar Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Bandung.
- Dicki Hartanto, 2012, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain*, Aswaja Pressindo, Cet. Ke-1, Yoryakarta.
- Djunaedah Hasan, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Edisi IV, Makalah BPHN, Jakarta.
- , 2006, *Lembaga jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Pemisahan Horisontal*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, 2001, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Effendie, B. 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*. Alumni, Bandung.
- Elza Syarief, 2014, *Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Eigendom*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.
- Frieda Husni Hasbullah, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata Hak-Hak yang Memberi Jaminan JILID II*, Ind-Hill Co, Jakarta.

- Frieda Husni Hasbullah dalam bukunya Hukum Kebendaan Perdata Jilid II Hak-Hak yang Memberi Jaminan.
- G.guba, Egon dan Lincoln, 2004, *Competing Pradigms n Qualitative Research, Handbooks of Qualitative Research*, Sage Publications, London.
- H.R Otje Salman, S, 2010, *Filsafat Hukum Perkembangan & Dinamika Masalah*, PT. Refika Aditama, Bandung.
- Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Hardjan Rusli, 2003, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Sinar Harapan, Jakarta.
- Harsono, B, 1999, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanannya*, Djambatan¹Harsono, B, 2004, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta,
- , 2005, *Hukum AgrariaIndonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- , 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta.
- , 2011, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Cetakan Ke Djambatan, Jakarta.
- Hartanto Hadisaputro, 2011, *Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Arloka, Surabaya.
- Hartono Sri Redjeki, 2007, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Hasanuddin Rahman, 2006, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Henry P. Panggabean, 2001, *Penyalahgunaan Keadaan Misbruik van Omstandigheden, Sebagai Alasan, Baru, Untuk Pembatalan Perjanjian Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda*, Liberty, Jogjakarta.
- Herman Darmawi, 2006, *Pasar Finansial Dan Lembaga-Lembaga Finansial*, PT Bumi Aksara, Cet. Pertama, Jakarta.

- Herawati, Poesoko, 2007, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT*, Cet. I, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Hermansyah, 1996, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- , 2006, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- , 2013, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- , 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Prenada media Group, Jakarta,
- Ignatius Ridwan Widyadharma, 2006, *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Ikatan Bankir Indonesia, IBI dan Ikatan Auditor Intern Bank, AIB, 2014, *Memahami Audit Intern Bank*, PT Gramedia Pustaka Utama, , Ed. Ke-1, Jakarta.
- Iskandar syah, M, 2015, *Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata Aksara, Jakarta.
- J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2006, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- John Rawls, 2006, *A Theory of Justice*, London, Oxford University press, yang sudah diterjemahkan dalam bahasa indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Johnny brahim, 2007, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Hak Tanggungan*, Cet III, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kadek Cahya Susila Wibawa, 2006, *Kebijakan Desentralisasi Fiskal dalam Menunjang Pembangunan Ekonomi Daerah*, Universitas Diponegoro, Semarang.

- Kashadi, 2000, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Semarang, Universitas Diponegoro Semarang.
- Kasmir, 2002, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT. Raja Grafindo Persada, Ed. Revisi, cet. Ke-6, Jakarta.
- , 2008, *Analisis Laporan Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta.
- , 2015, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- LBH Perjuangan, *Penegakan Hukum Yang Menjamin Keadilan, Kepastian Hukum Dan Kemanfaatan*, Studi Kasus: Kasus Mbah Minah.
- Lawrence Meir Friedman, 1975, *The Legal System, A Sosial Science Perspective*, Russel Sage Foundation, New York.
- , 2009, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial, the Legal Sistem a Sosial Science Perspective*, Nusa Media, Bandung.
- Lexi Moleong, 2009, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Karya Rosda, Jakarta.
- Lili Rasjidi dan I.B Wyasa Putra, 2002, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Limbong, 2000, *Hukum Pertanahan*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- M.Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- M.Khozim, 2009, *Sistem Hukum Perspektif Ilmu Sosial*, Nusa Media, Bandung.
- M.Hadin Muhjad and Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta.
- Mettew B. Miles and A. Michael Haberman, 2002, *Qualitative Data Analysis*, Terjemahan Tjepjep Rohendi Rohidi, UI Press, Jakarta.
- Moh. Mahfud M. D, 2006, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Pustaka LP3ES, Jakarta.
- Moleong, J, Lexy, 2006, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.

- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Muchtar Rudianto, 2010, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta.
- Mochtar Kusumaatmadja, 2020, *Konsep-konsep dalam Pembangunan*, Alumni, Bandung,
- Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad Yamin, 2008, *Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara.
- Muhammad Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta.
- , 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2006, *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek, Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan Konsumen, Kartu Kredit*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Mudjiono, M, 2007, Alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di indonesia melalui revitalisasi fungsi badan peradilan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 14(3).
- N.E. Algra et.al, 2003, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae Belanda Indonesia*, Binacipta, Bandung.
- Neni Sri Imaniyati, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung.
- Oeloem, F, 2015, *Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif*. 0–21.

- Parhi, D. R., & Kumar, B. 1997, *Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997*.
- Perangin, E, 2006, *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak Atas Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon et al., 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Introduction to the Indonesian Administrative Law*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, Semarang.
- Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, 1979. *Perundangan-Undangan dan Yurisprudensi*, Alumni, Bandung.
- Pangesti, S., & Sahetapy, P. P. (2023). Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020. *Tunas Agraria*, 6(2), 71-92.
- R.Subekti, 2001, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Rahman Hasanudin, 2006, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*, PT Citra aditya Bakti, Bandung.
- Rahmida Erliyani, 2021, *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*, Magnum Pustaka, Yogyakarta.
- Ricardo Simanjuntak, 2006, *Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Mingguan Ekonomi & Bisnis KONTAN, Gramedia, Jakarta.
- Robert B. Seidman dan William J. Chambliss, 1971, *Law Order and Power*, Addison Wesley Publishing Company, Phillipines.
- Rusmanto Hadiman, 2011, *Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa Suatu Tinjauan Yuridis Praktis*, Eresco, Bandung.
- Rudi Tri Santoso, Andi, 1996, *Kredit Usaha Perbankan*, Edisi I, Cet I, Yogyakarta.

- Rumengan, F, 2021, Eksistensi Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *Lex Privatum*, 9(3).
- Renee, R. A, 2021. Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis*, 9(1).
- Sumardjono Maria, 2001, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta.
- Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- , 2006, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis BW*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajawali Pers, Cetakan Kelima, Jakarta.
- Samuel Christian, 2008, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berada Diatasnya*, Media Ilmu, Jakarta.
- Salim, H. S, 2016, *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. Ar-Ruzz Media.
- Sarja, 2016, *Negara Hukum Teori Dan Praktek*, Thafamedia, Yogyakarta.
- Satjipto Rahardjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Alumni, Bandung.
- , 2012, *Ilmu Hukum*, Editor Awaludin Marwan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiana Eka Rini, 2015, *Implementasi Nilai Demokrasi Pancasila Dalam Kegiatan Karang Taruna Karya Abadi di Desa Jepang Kecamatan Mejubo Kabupaten Kudus*, Universitas Negeri Semarang.
- Siahaan, M, 2003, *Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Sidharta Arief, 2007, *Meuwissen Tentang Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, PT Refika Aditama, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 2000, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- , 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta

- Soerodjo, I, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya
- Soetandyo Wignjosoebroto, 2006, *Hukum. Paradigma dan Dinamika Masalahnya*. Lembaga Studi dan Advokasi Masyarakat, ELSAM, dan Perklumpulan untuk Pembaharuan Hukum Berbasis Masyarakat dan Ekologi, HuMa, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Sonny Keraf, 2001, *Etika Bisnis Tuntunan dan Relevansinya*, Kanisius, Yogyakarta.
- Sri Endah Wahyuningsih, 2013, *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, UNDIP, Semarang.
- Sri Redjeki Hartono, 2007, *Hukum Ekonomi Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang,
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2000, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta.
- Subekti, 2005, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Subekti-Tamara, J., 1961, *Kumpulan Putusan Mahkamah Agung Mengenai Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.
- , 2012, *Teori Hukum Edisi Revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Suhariningsih, 2009, *Tanah Terlantar Asas dan Pembaharuan Konsep Menuju Pernerbitan*, Prestasi Pusaka, Jakarta.
- , 2011, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Barang Inventory Dalam Bingkai Jaminan Fidusia*, Universitas Wisnuwardhana Pers, Malang.
- Sumardjono, M. S. W. 1997. *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah*. Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak yang terkait, Suatu Proses sosialisasi dan Tantangannya. Yogyakarta.

- Supriadi, 2006, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Hak Tanggungan Asas – Asas, Ketentuan – Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Cet. I, Alumni, Bandung.
- Sutedi, A, 2011, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sina Grafika Jakarta.
- Sudiyono, S. (2017). Perolehan Hak Atas Tanah Menjadi Sertipikat Dengan Letter C. *Fenomena*, 15(1), 1513-1527.
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia* (UI-Press), Jakarta, hlm. 24.
- Teguh Prasetyo, 2012, *Filsafat, Teori dan Ilmu Hukum Pemikiran Menuju Masyarakat yang Berkeadilan dan Bermartabat*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.
- , 2015, *Keadilan Bermartabat*, Nusa Media, Bandung.
- Thalib, S, 1985, *Hubungan Tanah Adat dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, Bina Aksara, Jakarta.
- Thamrin Abdullah, Francis Tantri, 2012, *Bank Dan Lembaga Keuangan*, Rajawali Pers, Jakarta, Ed. 1, Cet. Ke-1.
- Thomas Suyatno dkk, 2000, *Dasar-dasar perkreditan*, cetakan ketiga, Gramedia, Jakarta.
- , 2005, *Dasar-dasar perkreditan edisi empat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. .
- Tohaputra Ahmad, 2000, *Al-Qur'an Dan Terjemahannya*, CV. As Syifa, Semarang.
- Tri Handayani, 2006, *Legalitas Surat Keterangan Tanah Yang Dikeluarkan Oleh Kepala Desa Sebagai Dasar Transaksi Jual Beli Tanah, Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 31.Pk/Tun/2005*, Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara.
- Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Urip Santoso, 2015, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. PT.Adhitya Andrebina Agung, Jakarta.

Utrecht dalam Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.

W. W. McBryde, et. Al; eds; 2003, *Principle of European Insolvency Law*, Deventer, Kluwer.

William J. Camblis dan Robert B. Seidman, 1971. *Law, Order, and Power, Reading*, Mess Addison, Wesley.

-----, 2016, *Law, Power and Order*, Dikutip dari Siti Malikhatus Badriyah, *Sistem Penemuan Hukum dalam Masyarakat Prismatik*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.

Yovita A. Mangesti & Bernard L. Tanya, 2014, *Moralitas Hukum*, Genta Publishing, Yogyakarta.

Zainal Asikin, 2015, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta,

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan dari Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Pasal 10 Ayat 3 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah yang belum Terdaftar.

Pada Pasal 1 angka 4 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 tentang Ketentuan Kehati-Hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional Bagi Bank Umum.

Pasal 43 s.d Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Jurnal :

- A. A. Pradnyaswari, 2013, *Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Kendaraan Rent A Car*, Jurnal Advokasi FH Unmas, Vol. 3/No. 2.61.
- AKD Prinsen van Wijmen, *Bankruptcy and Fresh Start: Stigma on Failure and Legal Consequence of Bankruptcy*, The Dutch Report 28 Februari 2002.
- Albert, *Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat*, Jurnal Lex Crimen Vol 5, Juli 2016.
- Am. Bankr. Inst. J. 40, Juni 2007, Cory Dean Kandestin, "The Duty to Creditors in Near-Insolvent Firms: Eliminating the "Near-Insolvency" Distinction," 60 Vand. L. Rev. 1235, Mei 2007.
- AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Kompas, 1992, www.Kompas.com.
- Budhayati, C. T, , *Jaminan Kepastian Kepemilikan Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Menurut UUPA*, 2 April. 2018
- Ch. Gatot wardoyo, *Sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, Bank dan Manajemen*, November-Desember 1992.
- David A. Skeel, Jr., *An Evolutionary Theory of Corporate Law and Corporate Bankruptcy*, 51 Vand. L. Rev. 1325, Oktober 1998.
- Diana Leat, *Reviewed Work(s) Law, Order and Power by W. J. T Chambliss and R. Seidman*, British Journal of Law and Society, No. 1 Vol. 1, Summer, 1974.
- Djuhaendah Hasan, *Aspek Hukum Jaminan Kebendaan Dan Perorangan*, Makalah disampaikan dalam Seminar Sosialisasi UU No.42/1999 tentang Jaminan Fidusia, di Jakarta tanggal 9-10 Mei 2000.
- F. James Davis, *Toward a Theory of Law in Society*, Sociological Focus, No. 2 Vol 11, April, 1978.
- Fandri Entiman Nae, 2013, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat*, *Lex Privatum* 1, no. 5 56, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/3079>.
- Fransisca Claudya Mewoh, dkk, *Analisis Kredit Macet*, *Jurnal Administrasi Bisnis*.
- Hadisiswati, I, 2014, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah. Ahkam*, *Jurnal Hukum Islam*, 2(1). <https://doi.org/10.21274/ahkam.2014.2.1>.

- H.L.A Hart, *The Concept of Law*, Clarendon Press-Oxford, New York, 1997. Diterjemahkan oleh M. Khozim, *Konsep Hukum*, Nusamedia, Bandung, 2010.
- G.guba, Egon dan Lincoln, 2004, *Competing Pradigms n Qualitative Research, Handbooks of Qualitative Research*, London, Sage Publications, p. 105.
- Rudyanti. 2016. Keadilan Dalam Perjanjian. *Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai* Vol. 1 No. 1, 22-33
- Karen E. Blaney, *What Do You Mean My Partnership Has Been Petitioned into Bankruptcy*, 19 Fordham Urb. L.J. 833, 1992.
- Kusnu Goesniadhi Slamet, *harmonisasi Hukum dalam Perspektif Perundang-Undangan*, Jurnal Hukum No. 27 Vol 11 September 2004, hlm. 87 diakses pada <https://media.neliti.com/media/publikations/84771-ID-harmonisasi-hukum-dalam-perspektif-perun.pdf>.
- Legalbanking.Wordpress.Comperjanjian-Kredit-Dan-Pengakuan-Hutang/, diakses pada 14 April 2023, Jam 16:20.
- M. Adib Luthfi and Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya*, *Jurnal Akta* 5, no. 1 2018: 65–74, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2532>.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum DanTata Kelola Pemerintahan Yang Baik, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara”* yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.
- Mudjiono, M, 2007, Alternatif penyelesaian sengketa pertanahan di indonesia melalui revitalisasi fungsi badan peradilan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 14, 3.
- Nae, *Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertipikat*, *Notary Law Journal* Vol 1 Issue 3 April 2022 P-ISSN:2808-7860| E-ISSN:2808-7348.
- Nur Agus Susanto, *Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus “ST” Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012*, *Jurnal Yudisial* Vol. 7 No. 3 Desember 2014.

- Oeloem, F, 2015, *Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif*. 0–21.
- Putri Paramita, 2015, *Eksistensi dan Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan terhadap Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagai Jaminan Hutang dalam Perjanjian Kredit di Bank*, Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2.
- Rahman, A., Asyhadie, Z., Andriyani, S; & Mulada, D. A; 2020, *Pendaftaran Tanah Warisan Yang Belum Dibagi Waris*. Jurnal Kompilasi Hukum.
- Renee, R. A, 2021, *Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Lex Et Societatis, 9,1.
- Richard A. Mann & Michael J. Phillips, *The Reclaiming Cash Seller and the ankrupcty Code*, 39 Sw. L.J. 603, Juni, 1985.
- Rudyanti 2016. Keadilan Dalam Perjanjian, Jurnal Ilmu Hukum Tambun Bungai Vol. 1 No. 1, 2-33.
- Rumengan, F, 2021, *Eksistensi Lembaga Hipotek Sebagai Jaminan Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Lex Privatum, 9, 3.
- Siti Anisah, *Studi Komperatif Terhadap Perlindungan Kepentingan Kreditor dan Debitor dan Debitor dalam Hukum kepailitan*, dalam Jurnal Hukum No. Edisi Khusus Vol. 16 Oktober 2009.
- Sudiyono, S, 2017, Perolehan Hak Atas Tanah Menjadi Sertipikat Dengan Letter C. Fenomena, 15, 1, 1513-1527.
- Surat Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara tentang Keputusan Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Pasal 3 ayat 8.
- Tities Sriyani, Wawancara Pribadi Dengan Ahli Waris Debitor Yang Dirugikan Oleh Kebijakan BRI Terkait Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Di Kabupaten Kudus, Wawancara Dilakukan Pada 12 September 2020.
- Valerine J.L. Kriekhoff, *Analisis Konten dalam Penelitian Hukum: Suatu Telaah Awal*, Kumpulan Bahan Bacaan dalam Penataran Metode Penelitian Hukum yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Cimanggis, 20-30 Juli 1997.

Internet :

AP. Parlindungan, *Konversi Hak-Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Kompas, 1992, www.Kompas.com.

<http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> Diakses pada tanggal 25 Juli 2023, Pukul 11:07 WIB.

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum/> Diakses pada tanggal 25 Juli 2023, Pukul 09:50 WIB.

<http://peraturan.go.id/proleg/detail/11e46a1ad3ce67b0be19313032303138.html>, diakses tanggal 20 November 2016, Pukul 16.00 WIB

<https://www.gramedia.com/literasi/contoh-sikap-adil>. diakses tanggal 12 Januari 2024 jam 23.00 WIB

<https://sarmanpsagala.wordpress.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/>. diakses tanggal 21 Februari 2021

<https://www.hukumonline.com/klinik/a/hak-tanggung-jan-2024> sebagai-satu-satunya-hak-jaminan-atas-tanah-1t5e67122a1211f. diakses tanggal 21 Februari 2024.

<https://sarmanpsagala.wordpress.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/>. diakses tanggal 21 Februari 2021.

<https://sarmanpsagala.wordpress.com/2016/04/26/sejarah-keberadaan-girik-leter-c/> diakses tanggal 21 Februari 2024.

<https://www.gramedia.com/literasi/contoh-sikap-adil>. diakses tanggal 12 Januari 2024 jam 23.00 WIB.

Legalbanking.Wordpress.Comperjanjian-Kredit-Dan-Pengakuan-Hutang/, diakses pada 14 April 2023, Jam 16:20.

M. Adib Luthfi and Akhmad Khisni, *Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya*, *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 65–74, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2532>.

Sumber: *Data Penelusuran Disertasi dari PTS/PTN*, Tahun 2022.

INDEKS

A

Agraria, xv, xxiii, xxxiv, 5, 6, 12, 13, 15, 16, 67, 75, 76, 124, 125, 129, 133, 137, 147, 160, 161, 162, 165, 166, 171, 172, 179, 180, 195, 198, 207, 213, 224, 225, 230, 232, 242, 243, 247, 249, 252, 254, 263, 284, 285, 287, 295, 307, 344, 345, 351, 352, 353, 355, 360, 364, 365, 370, 374, 376, 377, 383, 384

Asuransi, 95

B

Bank, v, viii, ix, x, xv, xxii, xxvi, xxvii, xxix, xxx, 1, 2, 3, 4, 7, 14, 20, 25, 27, 28, 29, 31, 65, 72, 73, 77, 78, 80, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 93, 94, 95, 98, 102, 103, 105, 110, 118, 119, 153, 175, 176, 177, 198, 213, 217, 219, 224, 229, 230, 245, 247, 255, 258, 265, 267, 268, 269, 271, 281, 290, 291, 292, 296, 297, 298, 299, 300, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 315, 316, 321, 322, 323, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 337, 338, 339, 344, 356, 359, 361, 362, 364, 365, 368, 369, 374, 376, 378, 379, 383, 385, 387

D

Debitor, xi, xiii, xxxv, 2, 17, 20, 80, 100, 101, 102, 105, 106, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 124, 131, 132, 136, 139, 140, 142, 150, 151, 152, 153, 154, 179, 206, 207, 219, 227, 229, 230, 244, 246, 247, 258, 268, 270, 271, 280, 281, 283, 289, 290, 291, 292, 293, 295, 297, 298, 300, 301, 303, 304, 322, 339, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 355, 359, 360, 361, 364, 365, 372, 387

Demokrasi, 86, 382

H

Hipotek, xxxv, 3, 6, 116

J

Jaminan, v, viii, xi, xii, xxvii, xxix, xxx, 3, 4, 5, 7, 17, 20, 24, 25, 28, 29, 65, 66, 72, 78, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 131, 132, 176, 198, 203, 204, 207, 208, 213, 217, 218, 219, 222, 224, 225, 228, 229, 230, 239, 244, 247, 248, 250, 255, 259, 267, 269, 281, 289, 290, 291, 292, 294, 296, 300, 305, 312, 313, 316, 321, 323, 328, 334, 338, 339, 344, 345, 348, 349, 352, 353, 355, 357, 365, 368, 372, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 385, 387

K

Konstitutif, xxxv, 36

Konversi, 130, 162, 163, 164, 172, 184, 186, 227, 347, 375, 385, 387

Kredit, v, viii, x, xxvii, xxviii, xxix, xxx, xxxiv, 2, 3, 4, 7, 14, 20, 27, 31, 66, 76, 78, 83, 90, 91, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 115, 116, 117, 118, 119, 123, 132, 136, 153, 177, 206, 212, 217, 218, 219, 228, 229, 239, 247, 255, 267, 268, 271, 281, 290, 291, 292, 297, 300, 305, 312, 313, 316, 322, 325, 329, 339, 349, 350, 353, 357, 361, 364, 365, 368, 375, 376, 377, 379, 380, 381, 383, 385, 386, 387, 388

Kreditor, 293

M

Metode, 69, 379

P

Preventif, xxxvi, 257

R

Regulasi, xxxvi, 134, 214, 306, 311, 379, 381

S

Sertipikat, 14, 79, 80, 88, 137, 138, 143, 146, 155, 156, 159, 177, 215, 219, 226, 240, 241, 242, 248, 251, 253, 254, 285, 287, 292, 295, 296, 307, 346, 348, 356, 361, 364, 375, 380, 383, 387

T

Tanah, v, viii, xi, xii, xxvii, xxviii, xxix, xxx, xxxi, xxxiv, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 27, 28, 31, 44, 56, 66, 68, 75, 78, 80, 82, 111, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 134, 137, 138, 144, 145, 146, 147, 149, 150, 151, 153, 154, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 172, 174, 176, 177, 179, 180, 182, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 192, 193, 194, 196, 198, 200, 201, 202, 203, 204, 207, 210, 217, 219, 225, 226, 227, 230, 232, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 247, 248, 249, 251, 254, 255, 257, 258, 262, 263, 264, 265, 269, 270, 271, 281, 282, 284, 285, 286, 287, 288, 292, 295, 296, 300, 305, 306, 307, 308, 309, 311, 312, 313, 314, 316, 323, 329, 330, 331, 332, 338, 339, 340, 345, 346, 347, 351, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 361, 365, 368, 374, 375, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388

Y

Yuridis, 60, 145, 187, 188, 228, 286, 320, 349, 381, 383, 385

