

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam era globalisasi ini banyak masyarakat semakin maju dan semakin kompetitif dalam segala hal, salah satunya dalam dunia bisnis dan perdagangan, akhir akhir ini banyak program dari Pemerintah Indonesia yang menginginkan sektor perdagangan usaha kecil agar dapat lebih ditingkatkan guna menyuntik pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat usaha kecil atau Usaha Kecil Mikro dan Menengah selanjutnya disebut UMKM.

UMKM sangat berperan dalam pertumbuhan ekonomi di Indonesia hal ini terbukti di kala tahun 1997 dimana Indonesia disaat itu sedang mengalami dampak krisis moneter yang mengakibatkan banyak dunia usaha yang mempunyai perusahaan dalam skala besar banyak yang tumbang atau bangkrut namun berbanding terbalik dengan usaha yang dalam lingkup kapasitas kecil atau sektor UMKM yang dapat bertahan dan justru menopang perekonomian Indonesia. Dalam perkembangannya di UMKM di Indonesia dibedakan menjadi 4 Kriteria yaitu :<sup>1</sup>

1. Livelihood Activities, Merupakan usaha kecil menengah yang digunakan sebagai kesempatan kerja guna mencari nafkah atau yang lebih umum dikenal sebagai sektor informal. Contohnya pedagang kaki lima;

---

<sup>1</sup> <http://goukm.id/apa-itu-ukm-umkm-startup>

2. Micro Enterprise, usaha kecil menengah yang memiliki sifat pengrajin tetapi belum memiliki sifat kewirausahaan;
3. Small Dynamic Enterprise, merupakan usaha kecil menengah yang memiliki jiwa kewirausahaan dan mampu menerima pekerjaan Subkontrak dan Ekspor; dan
4. Fast Moving Enterprise, merupakan usaha kecil menengah yang memiliki jiwa kewirausahaan dan akan melakukan transformasi menjadi Usaha Besar.

Keberhasilan UMKM di Indonesia tidak terlepas dari dukungan dan peran pemerintah dalam mendorong penyaluran kredit kepada UMKM<sup>2</sup>. Berbagai skim Kredit/pembiayaan UMKM diluncurkan oleh pemerintah dikaitkan dengan tugas dan program pembangunan ekonomi pada sektor-sektor usaha tertentu, misalnya ketahanan pangan, perternakan dan perkebunan. Peran pemerintah dalam skim-skim kredit UMKM ini adalah pada sisi penyediaan dana APBN untuk subsidi bunga skim kredit dimaksud, sementara dana kredit/pembiayaan seluruhnya (100%) berasal dari bank-bank yang ditunjuk pemerintah sebagai bank pelaksana. Selain itu pemerintah berperan dalam penyiapan UMKM agar dapat dibiayai dengan skim dimaksud, menetapkan kebijakan dan prioritas usaha yang akan menerima kredit, melakukan pembinaan dan pendampingan selama masa kredit, dan memfasilitasi hubungan antara UMKM dengan pihak lain.

Dari beberapa hal diatas tentunya banyak pelaku UMKM terutama dalam kategori Livelihood Activities, Micro Enterprise dan Small Dynamic Enterprise yang tentunya ingin meningkatkan sektor usahanya, namun mayoritas usahanya berjalan

---

<sup>2</sup><http://www.bi.go.id/id/umkm/kredit/skim/Contents/Default.aspx>

ditempat, hal ini dikarenakan para pelaku UMKM mengalami adanya keterbatasan modal untuk menjalankan usahanya.

Untuk mengatasi permasalahan bagi para pelaku UMKM maka pemerintah melalui sektor perbankan pemerintah ataupun swasta menawarkan kredit untuk menyuntik modal pelaku UMKM. Adapun kredit tersebut adalah Kredit Usaha Rakyat ( selanjutnya disebut KUR ), yang khusus diperuntukkan bagi UMKM dengan kategori usaha layak, namun tidak mempunyai Agunan yang cukup dalam rangka persyaratan Perbankan. KUR adalah Kredit/pembiayaan kepada UMKM dan Koperasi yang tidak sedang menerima Kredit/Pembiayaan dari Perbankan dan/atau yang tidak sedang menerima Kredit Program dari Pemerintah pada saat permohonan Kredit/Pembiayaan diajukan. Tujuan akhir diluncurkan Program KUR adalah meningkatkan perekonomian, pengentasan kemiskinan dan penyerapan tenaga kerja.

Dengan adanya kredit tentunya selalu timbul atau mengakibatkan lahirnya sebuah perikatan, dimana perikatan yang timbul tersebut membuat hubungan hukum berkembang pesat begitu pula dengan hukum perjanjian. Dalam perkembangannya, hukum yang ada tidak dibarengi dengan kemajuan pembaharuan dibidang hukum dan perundangan.<sup>3</sup>

Interaksi dari masyarakat yang semakin Universal (*global*) seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya. Akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain

---

<sup>3</sup> H. Salim HS, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 25

atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang<sup>4</sup>.

Perkataan “*Kredit*” telah lazim digunakan pada praktik perbankan dalam pemberian berbagai fasilitas yang berkaitan dengan pinjaman. Pengertian “*Kredit*” dalam penggunaan yang semakin meluas perlu untuk ditelusuri, sejauh mana relevansi penggunaannya dalam praktik bisnis umumnya ( lembaga keuangan ) dan perbankan khususnya.

Kata “*Kredit*” berasal dari bahasa Romawi “*Credere*” yang berarti percaya atau “*Credo*” atau “*Creditum*” yang berarti saya percaya. Maksudnya si pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit, bahwa kredit yang disalurkaninya pasti akan dikembalikan sesuai perjanjian. Sedangkan bagi si penerima kredit berarti menerima kepercayaan, sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman tersebut sesuai dengan jangka waktunya.

Perlu masyarakat ketahui bahwa Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian pinjam-meminjam antara bank dengan pihak peminjam kemudian melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Bunga adalah komponen yang paling besar dibandingkan dengan pendapatan jasa-jasa diluar bunga kredit yang biasa disebut *Fee Based Income*.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Ibid, hal 30

<sup>5</sup>Sutarno, 2004, Aspek-Aspek Hukum Perbankan Pada Bank, Alfabeta, Bandung, hal. 2.

Unsur esensial dari kredit bank atau lembaga keuangan adalah adanya kepercayaan dari bank lembaga keuangan sebagai kreditor terhadap peminjam sebagai debitor. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhi segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit dari bank atau lembaga keuangan. Makna dari kepercayaan tersebut adalah adanya keyakinan dari bank atau lembaga keuangan sebagai kreditor bahwa kredit yang diberikan akan sungguh sungguh diterima kembali dalam jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan.<sup>6</sup>

Adanya hak milik perorangan tanah menjadi lebih bermakna pada nilai Kapital Asset, salah satunya bisa dijadikan Jaminan suatu kredit. Akan tetapi tanah hak milik yang dijadikan Jaminan Kredit itu mengikuti pada kreditnya bila kreditnya macet, maka konsekuensinya menjadi pelunasan kredit tersebut, yaitu dengan cara menguangkan apa yang menjadi Jaminan Kredit itu sendiri dalam hal ini adalah tanah yang dijadikan Jaminan.

Secara umum Undang-undang telah memberikan Jaminan atau perlindungan kepada kreditor, sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yaitu :

***Segala harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak , baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/Jaminan atas hutang-hutangnya.***

Jaminan yang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata tersebut bersifat umum atau dengan kata lain benda Jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan bagi seorang kreditor tertentu, sehingga apabila Jaminan tersebut

---

<sup>6</sup>Hermansyah, 2008, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Kencana Prenada Media, Jakarta, hal. 43.

dijual maka hasilnya dibagi secara seimbang sesuai besarnya piutang masing-masing kreditor (*konkurent*).

Dalam praktek perbankan, Jaminan yang bersifat umum ini belum memberikan perlindungan hukum (kurang menimbulkan rasa aman) untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Bank memerlukan Jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang debitor dan hanya berlaku bagi bank tersebut. Jaminan ini dikenal dengan Jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditor dan debitor. Biasanya dengan Jaminan berupa tanah yang kemudian dibebani dengan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kreditnya kepada bank. Jaminan ini untuk memberikan perlindungan bagi Kreditor apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji. Adapun pengertian dari wanprestasi yaitu suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi kewajibannya yang didasarkan pada suatu perjanjian/kontrak. Wanprestasi dapat berarti tidak memenuhi prestasi sama sekali, atau terlambat memenuhi prestasi, atau memenuhi prestasi secara tidak baik. Perjanjian utang piutang dengan Bank, biasanya menggunakan lembaga Hak Tanggungan sebagai Jaminan atas kredit dari debitor. Hak Tanggungan itu sendiri adalah hak Jaminan untuk pelunasan utang, dimana utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU No. 4 tahun 1996 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

***Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak Jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dengan***

***Undang-undang No. 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 lainnya.***

Dengan adanya beberapa penjelasan mengenai perjanjian kredit tersebut diatas banyak pelaku usaha kecil yang tidak bisa menikmati kebijakan dari pemerintah dalam hal penambahan modal usaha dikarenakan adanya keterbatasan syarat yang harus dipenuhi guna mendapatkan suntikan modal dari kredit yang akan disalurkan oleh pihak perbankan salah satunya adalah keterbatasan Jaminan, hal ini dikarenakan para pelaku usaha kecil untuk Wilayah di daerah Kabupaten ataupun Kota yang ada di Indonesia dalam kepemilikan tanah atau rumah tinggal masih dalam bentuk Hak Milik Adat atau yang lebih familiar disebut dengan Buku C Desa atau Letter D, sedangkan beberapa perbankan ataupun lembaga keuangan ada yang mau menerima Jaminan dalam bentuk tanah yang masih berbentuk Hak Milik Adat dan juga ada yang tidak menerima dan jika dapat diterima tentunya dengan beberapa pertimbangan tertentu.

Hak Milik Adat dalam bentuk Buku C Desa ini diperoleh dari Kantor Desa atau Kelurahan dimana tanah itu berada, Buku C Desa ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan. Mengenai Buku C Desa atau yang disebut buku besar Kantor Desa atau Kelurahan, dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan Buku C Desa atau buku besar, karena didalam literatur ataupun Perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang untuk dibahas atau dikemukakan. Mengenai Buku C Desa atau buku besar ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak.

Keterangan mengenai tanah yang ada dalam Buku C Desa itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara detail dan sebegini besar dalam pencatatannya antara Kantor Desa atau Kelurahan kemungkinan berbeda, sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul nantinya karena kurang lengkapnya data yang akurat dalam Buku C Desa tersebut.

Di samping penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang kekuatan kutipan Buku C Desa dalam memperoleh hak atas tanah prosedur perolehannya. Kutipan Buku C Desa terdapat di kantor Kelurahan yang dipegang oleh Lurah. Masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah mempunyai alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah. Masyarakat mengenal girik itu sebagai alat bukti kepemilikan tanah yang padahal girik itu merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas tanah. Dengan adanya Undang-undang Pokok Agraria yang ditindak lanjuti dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mungkin lagi diterbitkan hak-hak yang tunduk kepada Kitab Undang-undang Hukum Perdata ataupun yang akan tunduk kepada hukum adat setempat kecuali menerangkan bahwa hak-hak tersebut merupakan hak adat.

Mengingat pentingnya Pendaftaran Hak Milik Adat atas tanah sebagai bukti kepemilikan Hak Atas Tanah secara sah sesuai dengan Pasal 23, Pasal 32, dan Pasal 38 Undang-undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, maka diberikan suatu kewajiban untuk mendaftarkan Tanah Adat khususnya Hak Milik Adat. Akan tetapi kenyataannya belum optimal, mungkin mengenai kepastian hukum atas tanah tentang Pendaftaran Tanah.



Dalam Pasal 19 UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan Pendaftaran Tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia, dikarenakan masih minimnya pengetahuan, kesadaran masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah. Mereka menganggap Tanah Milik Adat dengan kepemilikan berupa girik yang Kutipan Buku C Desa berada di Kelurahan/Desa merupakan bukti kepemilikan yang sah. Juga masih terjadinya peralihan hak seperti jual beli, hibah, kewarisan ataupun Akta-Akta yang belum didaftarkan sudah terjadi peralihan hak yang dasar perolehannya dari girik dan masih terjadinya mutasi girik yang didasarkan oleh Akta-Akta, tanpa didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hak Milik Tanah Adat belum mempunyai bukti yang kuat dalam status kepemilikan tanah di Indonesia yang dapat diikat menjadi sebuah Jaminan dengan Hak Tanggungan, menurut peraturan perundang undangan yang mempunyai hak prioritas selaku penerima Jaminan berdasarkan Undang Undang No 4 tahun 1996 adalah dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan selanjutnya disebut SKMHT , Akta Pembebanan Hak Tanggungan selanjutnya disebut APHT untuk Tanah yang dapat melekat pada Jaminan tanah yang berstatus Hak Milik selanjutnya disebut HM, Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut HGB, Hak Guna Usaha selanjutnya disebut HGU, dan Hak Pakai selanjutnya disebut HP atas Tanah Negara. Hal ini menyebabkan bank berusaha memberikan kredit yang Jaminannya “aman” tanpa takut digugat pihak ketiga atau kreditor lain yang mengajukan gugatan sebelum debitor melunasi hutang-hutangnya.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>Munir Fuady, Hukum Perbankan Modern, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999.

Walaupun tidak adanya aturan hukum mengenai tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan Jaminan, pihak bank dan nasabah peminjam tetap menjadikan tanah tersebut untuk dijadikan Jaminan. Oleh karena itu menjadi pertanyaan bagaimana kekuatan hukum tanah belum bersertifikat /girik sebagai objek barang Jaminan dalam suatu pembiayaan hutang. Di lain pihak, pihak dalam pemberian hutang dengan Jaminan, dimana Jaminan yang diserahkan oleh nasabah debitor adalah tanah, maka tanah yang dijaminan adalah tanah yang telah bersertifikat . Hal ini karena tidak ada lembaga Jaminan resmi bagi tanah yang belum bersertifikat .

Berdasarkan hal tersebut kemudian timbul persoalan, dimana kadang kala nasabah debitor meminjam uang dengan Jaminan tanah Hak Milik Adat banyak perbankan ataupun lembaga keuangan tidak menerima tanah yang belum bersertifikat tersebut untuk dijadikan Jaminan hutang, kecuali apabila Jaminan tanah yang belum bersertifikat tersebut dibuatkan surat kuasa untuk mengurus pembuatan sertifikat hak oleh bank atau bersamaan didaftarkan permohonan hak saat proses akad kredit, dan dilanjutkan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan setelah sertifikatnya selesai. Namun, pada bank-bank perkreditan dan pembiayaan, khususnya bank-bank kecil semisal Bank Perkreditan Rakyat ataupun bank pembiayaan rakyat syariah, mereka menerima Jaminan tanah yang belum bersertifikat tersebut. Berdasarkan semua kenyataan yang ada tersebut, maka dianggap bahwa permasalahan di atas adalah merupakan permasalahan yang sangat menarik untuk dibahas dan diteliti

Dengan adanya penjelasan tersebut maka untuk Tanah Hak Milik Adat yang belum terdaftar atau masih dalam bentuk Buku C Desa tentunya belum bisa untuk dibebani Hak Tanggungan, disinilah pertimbangan yang menjadi hambatan bagi kreditor untuk dapat menyalurkan dananya kepada para debitor. Hal ini disebabkan karena pihak kreditor nantinya akan mengalami kesulitan dalam hal eksekusi Jaminan yang masih berstatus Tanah Hak Milik Adat seperti Buku C Desa dikarenakan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial seperti Jaminan yang telah terpasang Hak Tanggungan.

Dengan permasalahan yang terjadi banyak perbankan ataupun lembaga keuangan banyak membuat pertimbangan apabila akan mengikat Jaminan dalam bentuk Hak Milik Tanah Adat antara lain Character, Capital, Capacity, Condition dan Collateral. Tentunya Collateral sebagai langkah akhir dalam pertimbangan memberikan kredit guna mengantisipasi kerugian pemberian kredit jika pihak debitor tidak mampu melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan semua kenyataan yang ada, maka dianggap bahwa permasalahan tersebut adalah merupakan permasalahan yang sangat menarik untuk dibahas dan diteliti.

Atas latar belakang yang dipaparkan oleh penulis maka diangkatlah sebuah judul “ **PROSES EKSEKUSI JAMINAN TANAH HAK MILIK ADAT YANG MASIH DALAM PROSES PERMOHONAN HAK YANG DIGUNAKAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT** ”

## **B. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah merupakan suatu persoalan yang harus dicari penyelesaiannya, maka permasalahan yang akan dibahas dalam tinjauan yuridis atas Proses Eksekusi Jaminan dan Pendaftaran Hak Milik Tanah Adat serta permasalahannya adalah:

1. Bagaimana proses eksekusi Jaminan atas Tanah Hak Milik Adat yang masih dalam proses permohonan hak sebagai Jaminan Kredit?
2. Apa kelemahan-kelamahan proses eksekusi Jaminan atas Tanah Hak Milik Adat?
3. Bagaimana solusi untuk mengatasi kelemahan proses eksekusi Jaminan atas Tanah Hak Milik Adat?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penulisan tesis ini adalah untuk mendapatkan jawaban dari rumusan masalah yang diajukan. Adapun yang menjadi tujuan yang ingin dicapai dari penulisan ini adalah :

1. Untuk dapat memahami proses eksekusi Jaminan atas tanah Hak Milik Adat yang masih dalam proses permohonan hak sebagai Jaminan Kredit
2. Untuk mengetahui serta memahami kelemahan-kelamahan proses eksekusi Jaminan atas tanah Hak Milik Adat.
3. Untuk mengetahui solusi dalam mengatasi kelemahan proses eksekusi Jaminan atas tanah Hak Milik Adat.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran, manfaat, dan kontribusi di bidang ilmu hukum baik teoritis maupun praktis sebagai berikut:

### **1. Secara teoritis.**

Hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangsiah pemikiran bagi perkembangan hukum khususnya mengenai prosedur dalam permohonan hak atas tanah Hak Milik Adat yang belum bersertifikat menjadi Sertifikat Hak Milik serta proses mengeksekusi Jaminan tanah Hak Milik Adat yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik.

### **2. Secara Praktis.**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi para praktisi, maupun bagi pihak yang terkait mengenai Jaminan tanah Hak Milik Adat yang digunakan sebagai Jaminan Kredit.

## **E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori**

### **1. Kerangka Konseptual**

- **Pengertian Eksekusi**

Eksekusi yang dimaksud oleh penulis tentunya eksekusi yang berhubungan dengan Jaminan Kredit yaitu eksekui Jaminan tanah, eksekusi menurut kamus besar bahasa Indonesia mempunyai arti sebagai pelaksanaan putusan hakim atau lebih tepatnya merupakan pelaksanaan Putusan

Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan.

Menurut beberapa pendapat salah satunya Pendapat **Sudikno Mertokusumo**, bahwa pelaksanaan Putusan Hakim atau Eksekusi pada hakekatnya adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut<sup>8</sup>.

Dari beberapa definisi tersebut jelaslah bahwa eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam perkara di Pengadilan dengan melalui kekuasaan Pengadilan. Sedangkan Hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan Putusan Hakim.

- **Pengertian Jaminan**

Istilah Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu : Zekerheid atau Cautie. Zekerheid atau Cautie. Secara umum cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping penanggungan jawab umum debitor terhadap barang-barangnya. Selain istilah Jaminan, dikenal juga dengan Agunan, istilah Agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.<sup>9</sup> Agunan adalah Jaminan tambahan

---

<sup>8</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Yogyakarta, Liberty, 1988, hal. 201

<sup>9</sup> Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan selanjutnya ditulis UU Perbankan.

diserahkan nasabah atau debitor kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Jaminan artinya adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima oleh debitor dari kreditor.

Dalam hal ini penulis ingin memperdalam pengertian Jaminan dalam hal untuk mengakomodasi atau menjamin kepastian hukum atas suatu perjanjian kredit dengan menggunakan tanah Hak Milik Adat agar dana atau kredit yang telah diberikan kreditor kepada debitor dapat kembali lagi dikembalikan kepada kreditor dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak yang tertuang dalam perjanjian kredit.

- **Pengertian Tanah Hak Milik Adat dan Permohonan Hak**

Tanah Hak Milik Adat adalah seluruh tanah yang diperoleh atau dimiliki yang berasal dari Tanah Adat ataupun tanah tanah lain yang belum mempunyai kepastian hukum atau belum dikonversi ke suatu bentuk tanah yang mempunyai hak tertentu yaitu: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha.

Adapun Objek hukum dari Tanah Adat adalah hak atas kepemilikan Tanah Adat tersebut, Tanah Adat diperoleh bisa diperoleh karena waris ataupun jual beli atau hibah dari pemilik lama, Tanah Adat oleh masyarakat lebih populer disebut dengan Buku C Desa , Hak Milik Adat dalam bentuk Buku C Desa ini diperoleh dari Kantor Desa atau Kelurahan dimana tanah itu berada, Buku C Desa ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa/Kelurahan, sehingga semua yang berhubungan dengan

sejarah kepemilikan Tanah Adat tersebut tercatat dalam pembukuan Kelurahan yang nantinya menjadi acuan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali guna permohonan hak yaitu kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar. Kegiatan ini ada dua jenis, yaitu:

- Pendaftaran Tanah secara Sistematis, yang diprakarsai oleh Pemerintah.
- Pendaftaran Tanah secara Sporadis yang dilakukan mandiri/atas prakarsa pemilik tanah.

Sehingga kemudian timbul kepemilikan hak baru atas tanah antara lain: Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atau Hak Guna Usaha.

#### • **Pengertian Perjanjian Kredit**

Perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seseorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Di dalam hukum kalau perbuatan itu mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.<sup>10</sup>

Menurut **Subekti**, perkataan “perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “*perjanjian*”, sebab dalam Buku III itu diatur juga mengenai hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada

---

<sup>10</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, 2004, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Sinar Grafika, Jakarta.



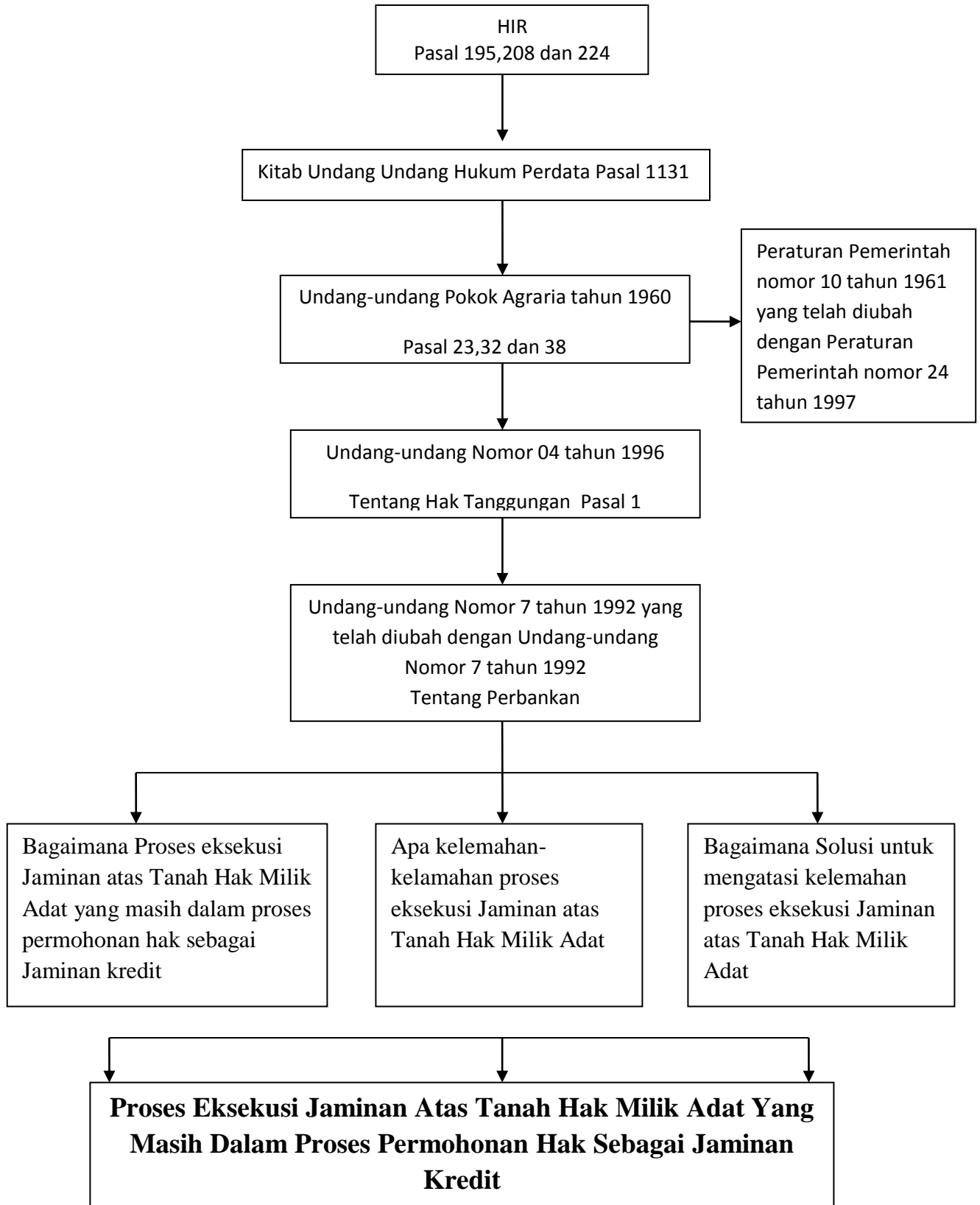
suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwarneming*), tetapi sebagian besar dari buku III ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan perjanjian.<sup>11</sup>

Dengan dasar pengertian perjanjian yang diuraikan diatas bila dikaitkan dengan perjanjian yang mempunyai sebuah objek kredit maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut dilaksanakan dengan mana para pihak telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam melaksanakan perjanjian kredit yang mana pihak debitor menerima sejumlah uang dari pihak kreditor dan pihak kreditor akan menerima pembayaran atas hutang debitor dengan jumlah yang sama dengan bunga pada waktu yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

---

<sup>11</sup> R.Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Intermasa, Jakarta, hlm 122

- **Alur Pemikiran**



## 2. Kerangka Teoritis

### 2.1 Teori Kepastian Hukum

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.<sup>12</sup>

Menurut **Gustav Radbruch**, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :<sup>13</sup>

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis;
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan; dan

---

<sup>12</sup>Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158.

<sup>13</sup>Dwika, “Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum”, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 24 Juli 2014

3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Pendapat lainnya mengenai kepastian hukum diungkapkan oleh **Roscoe Pound**, seperti yang dikutip di dalam buku yang berjudul Pengantar Ilmu Hukum oleh **Peter Mahmud Marzuki** dimana kepastian hukum mengandung dua pengertian, diantaranya:

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan
2. 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 onsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus<sup>14</sup>

Menurut **Utrecht**, 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

---

<sup>14</sup> Peter Mahmud Marzuki, op. cit hlm.137

dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>15</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran Pemikiran Positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan, 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.<sup>16</sup>

Apabila Teori Kepastian Hukum dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini maka dapat dikatakan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Notaris khususnya dalam pembuatan Akta Autentik harus berdasarkan dengan hukum. Menurut **J.C.T Simorangkir** dan **Woerjono Sastropranoto**, dalam buku yang disusun bersama berjudul “Pelajaran Hukum Indonesia” diberikan definisi hukum yaitu:

---

<sup>15</sup>Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23

<sup>16</sup>Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83.

***“Hukum ialah Peraturan-peraturan yang bersifat memaksa, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, pelanggaran mana terhadap peraturan peraturaturan berakibatkan diambilnya tindakan, yaitu dengan hukuman tertentu.”<sup>17</sup>***

Terkait dengan pengertian hukum, **Joseph T. Bockrath** menyatakan bahwa: *The Law is such a broad term that it is difficult to define. The following statements convey some of the meanings associated with the term:*

1. Law means a rule of civil conduct; it commands what is right andprohibits what is wrong; and
2. Law constitutes the rules under which civilized individuals andcommunities live and maintain their relationships with one another.

Itincludes all legislative enactments and established controls of huma action<sup>18</sup>. (Hukum adalah suatu istilah yang luas sehingga sulit untuk didefinisikan. Pernyataan berikut menyampaikan beberapa makna yang terkait dengan istilah tersebut:

- Hukum berarti aturan perilaku sipil; yaitu perintah apa yang benar dan melarang apa yang salah;
- Hukum merupakan aturan dimana individu dan masyarakat beradab hidup dan mempertahankan hubungan mereka satu sama lain. (Ini mencakup semua pengundangan legislatif dan kontrol didirikan tindakan manusia).

---

<sup>17</sup>C.S.T Kansil, 1986, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta (selanjutnya ditulis C.S.T Kansil I), hlm.38.

<sup>18</sup>Joseph T. Bockrath, 2000, Contracts and The Legal Environment forEngineers and Architects, The McGraw-Hill Companies, Inc, United States of America, hlm.5.

Selain dalam hukum positif, kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist. Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman:

*“Barangsiapa yang berbuat sesuai dengan hidayah (Allah), Maka Sesungguhnya Dia berbuat itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan Barangsiapa yang sesat Maka Sesungguhnya Dia tersesat bagi (kerugian) dirinya sendiri. dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, dan Kami tidak akan meng'azab sebelum Kami mengutus seorang rasul”.*

Dari penjelasan tersebut dijelaskan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu.

Asas kepastian hukum adalah yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan Peraturan Perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (nonretroaktif)

## **2.2 Teori Keadilan**

Menurut **Thomas Hobbes**, suatu perbuatan dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian-perjanjian tertentu. Artinya, seseorang yang berbuat berdasarkan perjanjian yang disepakatinya bisa dikatakan adil. Teori keadilan ini oleh **Prof. Dr. Notonegoro, S.H.** ditambahkan dengan adanya

keadilan legalitas atau keadilan hukum, yaitu suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>19</sup>

Secara umum dikatakan bahwa orang yang tidak adil adalah orang yang tidak patuh terhadap hukum (*unlawful, lawless*) dan orang yang tidak fair (*unfair*), maka orang yang adil adalah orang yang patuh terhadap hukum (*law-abiding*) dan fair. Karena tindakan memenuhi/mematuhi hukum adalah adil, maka semua tindakan pembuatan hukum oleh legislatif sesuai dengan aturan yang ada adalah adil. Tujuan pembuatan hukum adalah untuk mencapai kemajuan kebahagiaan masyarakat. Maka, semua tindakan yang cenderung untuk memproduksi dan mempertahankan kebahagiaan masyarakat adalah adil.

Islam memerintahkan kepada setiap manusia untuk berbuat adil atau menegakkan keadilan pada setiap tindakan dan perbuatan yang dilakukan (*Qs. an-Nisaa (4): 58*):

Sesungguhnya Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan (menyuruh kamu) apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberikan pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar dan Maha Melihat.

Dalam Al-Qur'an Surat an-Nisaa ayat 135 juga dijumpai perintah kepada orang-orang yang beriman untuk menjadi penegak keadilan, yaitu:

---

<sup>19</sup><http://pusatinformasi212.blogspot.co.id/2017/04/teori-keadilan-menurut-aristoteles-plato-thomas-hobbes.html>



*“Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah walaupun terhadap dirimu sendiri atau Ibu, Bapak dan kaum kerabatmu. Jika ia, kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tahu kemasalahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dan kebenaran. Dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau dengan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah Maha Mengetahui Segalanya apa yang kamu lakukan’.*

Konsepsi keadilan Islam mempunyai arti yang lebih dalam daripada apa yang disebut dengan keadilan distributif dan akhirnya **Aristoteles**; keadilan formal hukum Romawi atau konsepsi hukum yang dibuat manusia lainnya. Ia merasuk ke sanubari yang paling dalam dan manusia, karena setiap orang harus berbuat atas nama Tuhan sebagai tempat bermuaranya segala hal termasuk motivasi dan tindakan. Penyelenggaraan keadilan dalam Islam bersumber pada Al-Qur’an serta kedaulatan rakyat atau komunitas Muslim yaitu umat.

Apabila teori Keadilan Hukum dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini maka dapat dikatakan bahwa dalam segala hal haruslah dapat adil dalam segala perbuatan hukum terutama dalam proses eksekusi Jaminan, adil dalam hal ini dikarenakan di dalam satu sisi melindungi kreditor dan disisi lain juga memberikan kosekuensi atas kelalaian dari debitor dengan tujuan dalam menyelesaikan permasalahan dalam sengketa perjanjian kredit.

## **F. Metode Penelitian**

Penulisan ini disusun guna untuk memberikan kepastian hukum dengan jalan melauai penelitian. “Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini

disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.”<sup>20</sup>

## **1. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah analisa deskriptif kualitatif yaitu pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi lapangan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga nantinya diperoleh data yang akurat sedangkan terhadap permasalahannya dilakukan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis, yaitu di dalam menghadapi permasalahan yang dibahas berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat, dengan mempergunakan data primer, sekunder, tersier dan pengumpulan data, yaitu mempergunakan bahan pustaka sebagai dasar penelitian, yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang berhubungan dengan pengertian Hukum Jaminan, Hukum Perjanjian dan Hukum Pertanahan..

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Dilihat dari sudut tujuannya, maka spesifikasi penelitian ini adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk menemukan permasalahan sebagai akibat dari suatu kegiatan atau program yang telah dilaksanakan (problem finding). Apabila dipandang dari sudut bentuknya, penelitian ini merupakan

---

<sup>20</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat,(Jakarta : Raja Grafindo, 1994), hlm.1.

penelitian preskriptif, yaitu “suatu penelitian yang bertujuan memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan”.<sup>21</sup>

### 3. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder. “Data Sekunder bisa mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.”<sup>22</sup>

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang merupakan peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer tersebut terdiri dari:

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>21</sup>Sri Mamuji, et.al., Metode Penelitian dan Penulisan Hukum (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005).

<sup>22</sup>Ibid., hlm. 24.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu buku, hasil penelitian, tulisan-tulisan para ahli hukum dibidang hukum tanah dan Jaminan, penjelasan dari sarjanasarjana hukum mengenai pengertian tanah yang belum bersertifikat ,makalah-makalah dan artikel-artikel. Bentuk hasil penelitian akan bersifat preskriptif analitis yaitu memberikan saran sekaligus menganalisisnya, blog pengetahuan hukum di Internet;
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia.

#### **4. Metode Analisis Data**

Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan dianalisis untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang telah terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk disajikan dalam bentuk deskriptif yang kemudian disimpulkan. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode interpretasi yaitu data yang telah dikumpulkan kemudian dideskripsikan secara kualitatif.

### G. Jadwal Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dalam jangka waktu 4 bulan dan mempunyai kegiatan sebagai berikut :

No	Kegiatan	Mei 2018				Juni 2018				Juli 2018				Agustus 2018			
		Minggu				Minggu				Minggu				Minggu			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Pengajuan Judul																
2	Bimbingan Proposal																
3	Ujian Proposal																
4	Revisi Proposal																
5	Pelaksanaan Penelitian																
6	Bimbingan Tesis																
7	Ujian Tesis																
	Revisi dan Penjilidan																

## H. Orisinalitas

Dalam beberapa penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian yang berkaitan dengan obyek penelitian yang dalam bentuk laporan skripsi, tesis maupun disertasi cukup banyak. Namun khusus untuk penelitian yang diteliti oleh penulis dengan keterbatasan kemampuan penulis untuk menelusuri hasil penerapan pembahasannya untuk lebih mudah berikut kami sajikan table matrik perbandingannya.

**TABEL MATRIKS PERBANDINGAN SUBSTANSI**

<b>NO</b>	<b>Judul &amp; Nama Penulis</b>	<b>Isi bahasan</b>	<b>Universitas</b>	<b>Bentuk Karya Ilmiah</b>	<b>Tahun</b>
<b>1</b>	<b>EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BPR KABUPATEN SIJUNJUNG</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pelaksanaan eksekusi objek Agunan hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung.</li><li>- Faktor factor yang mempengaruhi pelaksanaan eksekusi objek Agunan hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung.</li></ul>	Universitas Andalas	Tesis	2010

2	<p>HAK ATAS TANAH KONVERSI BEKAS HAK ADAT SEBAGAI JAMINAN KREDIT PERBANKAN di PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, UNIT PASAR SUKODADI, KABUPATEN LAMONGAN, JAWA TIMUR</p>	<p>-Pengikatan Jaminan atas tanah yang belum terdaftar sebagai Jaminan pemberian kredit di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur.</p> <p>- Upaya hukum apa yang dapat dilakukan apabila terjadi kredit macet di PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk, Unit Pasar Sukodadi, Kabupaten Lamongan, Jawa Timur</p>	Universitas Diponegoro	Tesis	2008
3	<p>PENDAFTARAN TANAH HAK MILIK ADAT DI KECAMATAN PURWODADI KABUPATEN GROBOGAN</p>	<p>- Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Grobogan.</p> <p>-Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah Hak Milik Adat dan penyelesaian terhadap hambatan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan</p>	Universitas Diponegoro	Tesis	2006

## **I. Sistematika Penulisan**

Bagian isi Proposal dalam penelitian ini terdiri dari masing-masing bab yaitu:

### **Bab I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini berisi menguraikan tentang latar belakang masalah mengenai proses mengeksekusi Jaminan atas tanah Hak Milik Adat yang masih dalam proses permohonan hak sebagai Jaminan Kredit beserta permasalahan, hambatan-hambatan serta solusi dalam penyelesaiannya.

### **Bab II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini berisi menguraikan tinjauan hukum tentang pengertian umum eksekusi, tinjauan tentang Perjanjian, tinjauan tentang Jaminan tanah, pengertian tanah Hak Milik Adat dan Analisis Kitab Undang-undang Hukum Perdata beserta Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

### **Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisi penelitian serta membahas proses mengeksekusi Jaminan atas tanah Hak Milik Adat yang masih dalam proses permohonan hak sebagai Jaminan Kredit, serta kelemahan-kelemahan proses eksekusi Jaminan atas tanah Hak Milik Adat dan



bagaimakah solusi untuk mengatasi kelemahan proses eksekusi Jaminan atas tanah hak milik.

#### Bab IV : PENUTUP

Merupakan simpulan dan saran dari penulis, yang terdiri dari rangkuman atas hasil penelitian guna mengetahui proses mengeksekusi Jaminan atas tanah Hak Milik Adat yang masih dalam proses permohonan hak yang digunakan sebagai Jaminan Kredit, dan juga memahami kelemahan-kelemahan proses eksekusi Jaminan atas tanah Hak Milik Adat dan serta solusi memecahkan masalah dalam kelemahan proses eksekusi Jaminan atas tanah hak milik.