

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan perekonomian di Indonesia mulai menunjukkan kemajuan yang sangat pesat sesuai dengan perkembangan teknologi dan informasi yang sedang terjadi dewasa ini. Hal ini dikarenakan pemerintah Indonesia yang baru telah memantapkan program-program perekonomian yang terarah sehingga kondisi menjadi lebih kondusif. Meningkatnya sektor perekonomian membawa dampak yang cukup positif dalam menunjang perekonomian masyarakat. Pertumbuhan ekonomi merupakan bagian yang tidak dapat terpisahkan dari perkembangan pembangunan nasional dan merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, dibutuhkan pula penyediaan dana yang cukup besar, dimana sebagian besar dana tersebut diperoleh melalui perbankan. Bank merupakan sebuah lembaga keuangan yang menjadi pilar utama bagi percepatan pembangunan ekonomi nasional yaitu untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Pengaturan keberadaan lembaga perbankan di Indonesia tercantum dalam Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-

Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3790, selanjutnya disebut UU Perbankan). Tugas Perbankan di Indonesia sebagaimana terdapat pada ketentuan Pasal 4 UU Perbankan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan kearah peningkatan kesejahteraan rakyat. Selain itu juga bank memiliki fungsi peranan yaitu:

1. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk atau jenis simpanan.
2. Menyalurkan dana yang terkumpul dibank kepada masyarakat dalam bentuk kredit.
3. Melayani atau mengemban tugas sebagai pelayan lalu lintas pembayaran uang melakukan berbagai aktivitas kegiatan antara lain pengiriman uang, inkaso, cek wisata, kartu kredit, dan pelayanan lainnya.

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan di Indonesia hanya ada dua jenis bank, yaitu bank umum dan bank perkreditan rakyat, dengan variasi adanya bank umum dan bank perkreditan rakyat berdasarkan prinsip syariah.¹Berdasarkan kepemilikannya, bank dibedakan atas bank milik pemerintah berbentuk BUMN, milik pemerintah daerah berbentuk perusahaan daerah, dan milik swasta.

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk lainnya.

Dari produk dan jasa perbankan yang ditawarkan, pendapatan atau

¹Gunarto Suhardi, 2013, *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, h.26.

keuntungan suatu bank lebih banyak dari pemberian kredit kepada nasabahnya. Oleh karenanya pemberian kredit secara terus menerus dilakukan oleh bank untuk kesinambungan operasionalnya. Operasi bank dibidang pemberian fasilitas kredit adalah fungsi utama dari bisnis perbankan, yaitu fungsi menyalurkan dana kepada mereka yang memerlukan setelah menerima pengumpulan dana dari para deposan penyimpan dana. Fungsi ini juga memberikan penghasilan yang paling besar sebanding dengan resiko yang dihadapi perbankan. Karena dengan semakin meningkatnya pertumbuhan kredit (penyaluran kredit) biasanya disertai pula dengan meningkatnya kredit yang bermasalah, waktu presentase jumlah dan peningkatannya kecil tetapi kredit bermasalah ini akan mempengaruhi kesehatan perbankan.

Dalam dunia bisnis kata “kredit” berarti “kesanggupan” dalam meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa dengan perjanjian akan membayarnya kelak.² Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan, melalui suatu lembaga jaminan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.³

Ruang lingkup dari kredit sebagai kegiatan perbankan, tidak semata-mata berupa kegiatan peminjaman kepada nasabah melainkan sangatlah

²*Ibid*, h.30.

³Badruzaman, Mariam Darus, 2005, *Perjanjian Kredit*, Alumni, Bandung, h. 4.

kompleks karena menyangkut keterikatan unsur-unsur yang cukup banyak, diantaranya meliputi: sumber-sumber dana kredit, alokasi dana, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan perkreditan, dokumentasi, dan administrasi kredit, pengawasan kredit serta penyelesaian kredit bermasalah.⁴

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.⁵

Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut dengan “UUHT”), Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), berikut atau tidak berikut benda lainnya merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hal itu berbeda dengan ketentuan dalam UUPA,

⁴Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Cetakan ke III, Bandung, h.365.

⁵Adrian Sutefi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberi Kredit Oleh Bank Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP Cipta Jaya, Jakarta, h.1.

yang menganut asas pemisahan horizontal, yaitu adanya pemisahan antara tanah dan bangunan di atasnya.⁶

Menurut Pasal 4 UUHT, yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut sebagai “APHT”) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai “PPAT”) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak tanggungan ini mempunyai sifat *accessoir* atau perjanjian ikutan, maksudnya perjanjian jaminan utang atas hak tanggungan tidak berdiri sendiri karena sebelumnya didahului dengan perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang-piutang. Apabila perjanjian pokok hapus atau batal, maka secara otomatis perjanjian *accessoir* menjadi hapus pula.

Pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:⁷

1. Tahap pemberian hak tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang menjadi dasar pemberian hak tanggungan.

⁶AP. Perlindungan, 1996, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah dan Sejarah Terbentuknya*, CV. Mandar Maju, Medan, h.27.

⁷Prof. Mr. Dr. Sudargo Gautama, 1996, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4, PT. Citra Aditya Bakti*, Bandung, h.33-34.

2. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan dibebankan.

Pentingnya pembuatan APHT oleh PPAT adalah sebagai dasar jaminan bagi kreditur yaitu dengan melakukan pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan. Hal ini tentu saja untuk melindungi kepentingan para pihak dan sebagai kepastian hukum bagi para pihak tersebut, sebagai pemegang hak preferen.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya telah mendapatkan kepastian hukum sejak diundangkannya peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan KBPN No.1 Tahun 2006) pada tanggal 16 Mei 2006, yaitu berupa pedoman dalam membuat akta pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 54, yang berbunyi⁸:

- 1) Sebelum pembuatan akta mengenai pembuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 huruf sampai dengan huruf h, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian atau keabsahan sertifikat wajib dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;

⁸*Ibid*, Pasal 54

- 2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung data formil;
- 3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil;
- 4) PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf h, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (selanjutnya disebut juga “NIB”), dan;
- 5) Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), penggunaan dan pemanfaat tanah sesuai dengan keadaan dilapangan.

Dengan demikian maka Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006 tersebut dapat menjadi suatu acuan yang jelas bagi APHT, sehingga menghindari kesalahan-kesalahan yang dapat menyebabkan kerugian bagi para pihak yang terlibat dalam akta tersebut.

Kewenangan PPAT diatur didalam pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa “seorang PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya.

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, PPAT yang memilih daerah kerja yang tidak meliputi letak kantornya perlu memindahkan kantornya ke dalam daerah kerjanya yang baru dan jika dia tidak memilih maka ditempat mana dia bertugas sudah ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu dia diberi tenggang satu tahun untuk memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan sudah tidak berwenang lagi di daerah kerja lainnya setelah satu tahun pemilihan kantor pertanahan.

Hubungan kerja bank dengan Notaris PPAT adalah dalam hal pembuatan Akta Perjanjian Kredit atau Akta Pengakuan Hutang dari debitur. Selain itu Notaris /PPAT akan membuat surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi SKMHT) sebagai jaminan atas kredit yang telah dikeluarkan oleh Bank, dalam hal ini kedudukan bank sebagai kreditur.

Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir sendiri dihadapan PPAT. Jika karena suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan SKMHT yang berbentuk autentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.⁹ Syarat sahnya suatu SKMHT selain dari harus

⁹Indonesia, *Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, LN Nomor 42 Tahun 1996, TLN Nomor 3632, Penjelasan Umum angka 7*

dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat menjadi UUHT), harus pula terpenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu:¹⁰

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Berdasarkan pemaparan uraian latar belakang masalah diatas, hal ini menarik untuk dilakukan penelitian dan penulisan tesis dengan judul “Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Perihal Pemasangan Hak Tanggungan Pada Jaminan Kredit Dalam Proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Pada Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka penulis merasa perlu mengkaji lebih jauh mengenal tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT. Namun mengingat luasnya ruang lingkup permasalahan yang ada maka penulis merasa perlu untuk membatasi permasalahan pada

¹⁰Pasal 15 ayat (1), Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah

penelitian ini sehingga hanya terfokus pada permasalahan pokok sebagai berikut:

1. Bagaimana Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perihal pemasangan Hak Tanggungan pada jaminan kredit dalam proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu?
2. Kendala-kendala apa saja dan bagaimana solusi yang diberikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perihal pemasangan Hak Tanggungan pada jaminan kredit dalam proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apa saja tanggung jawab PPAT dalam pemasangan Hak Tanggungan dalam proses APHT berdasarkan SKMHT pada Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala apa saja dan bagaimana solusi dari PPAT dalam pemasangan Hak Tanggungan dalam proses APHT berdasarkan SKMHT Pada Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis:

1. Manfaat Teoritis

- a. Untuk menambah pengetahuan baik dibidang ilmu hukum pada umumnya khususnya Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- b. Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian secara alamiah dan merumuskannya dalam bentuk tertulis.
- c. Agar dapat menerapkan ilmu secara teoritis yang penulis terima selama kuliah dan menghubungkannya dengan data yang penulis peroleh di lapangan.

2. Manfaat Praktis

Memberikan informasi kepada masyarakat tentang tanggung jawab PPAT dalam perihal pemasangan Hak Tanggungan pada Jaminan Kredit dalam Proses APHT berdasarkan SKMHT pada Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu.

E. Kerangka Konseptual Dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

a. Tanggung Jawab PPAT

Seorang PPAT diberikan kewenangan hukum untuk memberi pelayanan umum kepada masyarakat, dalam pembuatan akta

otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan.

Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Notaris/PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan Notaris/PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik seperti yang telah diatur oleh Undang-Undang, Tanggung jawab yang berkaitan dengan kebenaran materiil yaitu antara lain:

- 1) Tanggung jawab Notaris/PPAT secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya. Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat adalah konstruksi perbuatan melawan hukum.
- 2) Tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Mengenai ketentuan pidana tidak diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun di dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun tanggung jawab Notaris/PPAT secara pidana dikenakan jika Notaris/PPAT tersebut melakukan perbuatan pidana yang melanggar hukum. Undang-

Undang Jabatan Notaris¹¹ dan Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah hanya mengatur mengenai sanksi atas pelanggaran yang dilakukan dan sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tidak memiliki kekuatan otentik atau hanya memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan atau malah akta tersebut dibatalkan secara hukum oleh Pengadilan.

b. Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (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 yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”.

c. Jaminan Kredit

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang. Undang-undang Nomor 14 tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan pasal 24(1)

¹¹Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, h.16.

menyebutkan bahwa Bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun”.

Berdasarkan pengertian tersebut, nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, baik berupa akta dibawah tangan maupun akta otentik.

d. APHT

Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitur kepada kreditur sehubungan dengan hutang yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (*kreditor preferen*) daripada kreditor-kreditor lain (*kreditor konkuren*) Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 atau “UUHT”. Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitur kepada kreditur sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan. Jadi, proses APHT wajib dijalankan sebelum kredit bisa dikururkan. Hal ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

e. SKMHT

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dimana seperti akta kuasa lainnya, dapat dibuat secara Notariil walaupun dapat juga dibuat dalam bentuk akta PPAT. Namun, jika akta SKMHT dibuat secara Notariil maka pendaftarannya tidak diterima oleh Kantor Pertanahan setempat (kecuali ada beberapa kantor pertanahan yang mau terima). Sebagian besar kantor pertanahan hanya mau menerima akta SKMHT dalam bentuk akta PPAT sesuai dengan ketentuan Perkaban. Hal ini sebenarnya tidak sesuai dengan UU Jabatan Notaris yang sudah menetapkan mengenai format akta notaris yang bersifat otentik. Namun para notaries banyak yang masih harus “mengalah” dengan kekuasaan dari Kantor Pertanahan, dengan membuat akta SKMHT notariil dalam bentuk akta PPAT.

2. Kerangka Teori

a. Teori Hukum Perjanjian

Perjanjian kredit (*credit/loan agreement*) merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh

masyarakat dan tidak terkait dengan bank.¹² Menurut Pasal 1 angka 11 UU Perbankan,¹³ Pemberian istilah “perjanjian kredit” memang tidak tegas dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan. Namun, berdasarkan surat Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD tanggal 29 Desember 1970 yang ditujukan kepada segenap Bank Devisa saat itu, pemberian kredit diinstruksikan harus dibuat dengan surat perjanjian kredit sehingga perjanjian pemberian kredit tersebut sampai saat ini disebut Perjanjian Kredit.¹⁴

1) Subyek Hukum dalam Perjanjian Kredit

Manusia adalah orang (*persoon*) dalam arti hukum, demikian menurut Paul Scholten.¹⁵ Hukum merupakan hal yang tidak terlepas dari manusia (*persoon*) karena hukum mengatur bagaimana manusia bertindak di depan hukum. Di dalam ilmu hukum, *persoon* disebut sebagai pendukung atau subyek hak.¹⁶ Namun, istilah *persoon* memiliki pengertian yang lebih luas, tidak saja mencakup *naturlijk persoon* (orang pribadi), melainkan juga *rechtspersoon* (badan hukum), yaitu orang yang diciptakan hukum secara fiksi.

¹²Frank Taira Supit, 1985, “Aspek-Aspek Hukum Dari “Loan Agreement” dalam Dunia Bisnis Internasional”, Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, h. 45.

¹³UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, LN Tahun 1992 Nomor 31, TLN Nomor 3472, sebagaimana yang telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, LN Tahun 1998, Nomor 182, TLN Nomor 2790.

¹⁴Sutarno, Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, h. 99.

¹⁵Chidir Ali, 1999, *Badan Hukum*, cet.2, Alumni, Bandung, h. 6.

¹⁶Ibid., h. 3.

2) Kedudukan Perjanjian Kredit dalam Hukum Perjanjian

Menurut Prof. Subekti,¹⁷ semua pemberian kredit pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 s/d 1769 KUH Perdata. Perjanjian pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 KUH Perdata). Dalam hal ini, Prof. Subekti melihat kredit sebagai suatu hal yang umum.

Sementara, perjanjian kredit yang diberikan oleh bank memiliki karakteristik yang khusus, terutama berkaitan dengan konsep utang. Pada perjanjian kredit dalam bentuk Rekening Koran, utang yang timbul sebagai akibat perjanjian tersebut bukanlah nilai pagu kredit yang diberikan oleh bank, melainkan jumlah yang benar-benar dipakai oleh debitur. Menurut yurisprudensi Mahkamah Agung, dalam hal peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian.¹⁸

¹⁷Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, cet. ke-5, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 3.

¹⁸*Ibid.*, h 4.

Mariam Darus Badruzaman menggolongkan perjanjian kredit bank sebagai perjanjian bernama.¹⁹ Dengan demikian, perjanjian kredit digolongkan dalam perjanjian pinjam-meminjam atau perjanjian peminjaman yang terbagi dalam perjanjian pinjam-meminjam secara pinjam pakai yang objek hukumnya berupa benda yang tidak dapat diganti (*bruikleen*) dan yang objek hukumnya merupakan benda yang dapat dihabiskan dalam pemakaian dan dapat diganti dengan benda yang sejenis (*verbruikleen*). Sumardi Mangunkusumo²⁰ melihat bahwa objek hukum dalam perjanjian kredit adalah uang yang digolongkan sebagai benda yang dapat digunakan sampai habis. Jadi, perjanjian kredit termasuk perjanjian peminjaman benda yang dapat habis atau diganti (*verbruikleen*).

Perjanjian peminjaman merupakan perjanjian yang riil (nyata) yang berarti bahwa perikatan baru dianggap terjadi apabila objek hukumnya (uang) dengan nyata telah diserahkan. Sementara, perjanjian pemberian kredit merupakan perjanjian konsensual (*consensuele overeenkomst*) yang berarti perikatannya sudah terjadi walaupun uang belum diserahkan. Dalam hal ini, perjanjian pemberian kredit atau membuka kredit hanya merupakan kesanggupan saja dan dapat digolongkan

¹⁹Mariam Darus Badruzaman, 1987, *Bab-Bab tentang Credietverband, Gadai, dan Fidusia*, Alumni, Bandung, h. 40.

²⁰Sumardi Mangunkusumo, 1985, "Aspek-Aspek Hukum Perkreditan bagi Golongan Ekonomi Lemah", dalam *Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, h. 73.

sebagai perjanjian bersyarat dengan syarat tangguh atau penundaan (*opschortende voorwaarde*) sampai nantinya debitur mengambil atau menerima uangnya.

Dalam perjanjian kredit, kreditur tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkannya sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian (Pasal 1759 KUH Perdata). Sebaliknya, debitur yang menerima pinjaman sesuatu diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUH Perdata). Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara tegas dan khusus dalam KUH Perdata, unsur-unsur perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip yang diatur oleh KUH Perdata. Hal ini tegaskan oleh Pasal 1319 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus, harus tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Bab I dan Bab II.

3) Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Baku

Pembuatan perjanjian baku (*standard contract* atau perjanjian baku/adhesi) atau kontrak yang menawarkan klausula-klausula baku pada prinsipnya tidak dilarang. Bentuk perjanjian-perjanjian seperti ini memang tidak dapat lagi dihindari dalam kehidupan modern seperti sekarang ini. Hampir

99% persen dari perjanjian tertulis (kontrak) merupakan perjanjian dengan klausula baku.²¹ Kondisi ini menunjukkan bahwa transaksi bisnis yang terjadi dewasa ini bukan melalui proses negoisasi yang seimbang di antara para pihak. Pihak yang satu telah menyiapkan syarat-syarat baku dalam bentuk formulir perjanjian yang disodorkan kepada pihak lain untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan bagi pihak tersebut untuk melakukan negoisasi.

Walaupun Undang-Undang Perbankan menentukan bahwa pemberian kredit harus diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam, namun tidak ada ketentuan lanjut mengenai bagaimana bentuk dari perjanjian kredit tersebut. Dalam prakteknya, perjanjian kredit seringkali merupakan perjanjian baku.²² Bank biasanya mempunyai form tersendiri dan di sana-sini dilakukan perubahan seperlunya. Walaupun demikian, semua syarat dan kondisinya (*terms and conditions*) sudah bersifat baku. Dalam hal ini, debitur hanya dalam posisi menerima atau tidak perjanjian kredit tersebut. Apabila menerima semua syarat dan ketentuan dalam perjanjian kredit, maka debitur harus menandatangani. Sebaliknya, apabila debitur menolak, ia tidak perlu menandatangani

²¹Robert A. Hillman & Jeffrey J. Rachlinski, "Standard-Form Contracting in the Electronic Age", <http://ssrn.com/abstract=287819>>; diakses 3 Mei 2012.

²²Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, h. 41.

perjanjian kredit tersebut. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara mencerminkan asas kebebasan bagi para pihak untuk dapat menentukan isi perjanjian. Namun, masih ada pertentangan pendapat mengenai apakah perjanjian baku memenuhi asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak atau tidak.²³ Perjanjian dengan klausula baku dianggap tidak memenuhi asas kebebasan berkontrak karena dibuat oleh satu pihak, sehingga pihak lainnya tidak dapat mengemukakan kehendak secara bebas.

Terkait dengan perjanjian kredit bank, perjanjian baku tersebut umumnya telah dipersiapkan secara sepihak oleh bank. Perjanjian baku merupakan perjanjian yang hampir semua syarat-syaratnya telah dibakukan sehingga pihak lain tidak dapat lagi merundingkan atau meminta perubahan atas klausula-klausula tersebut. Istilah bakunya bukan merujuk formulir perjanjiannya, melainkan pada klausula-klausulanya. Berdasarkan pengertian tersebut, walaupun perjanjian kredit tersebut dibuat oleh notaris, namun apabila masih mengadopsi klausula-klausula yang disodorkan oleh salah satu pihak, sedangkan pihak lain tidak memiliki peluang untuk melakukan perundingan, maka perjanjian notariil tersebut juga dapat digolongkan sebagai perjanjian baku.

²³H. Man S. Sastrawidjaja, 2005, *Bunga Rampai Hukum Dagang*, P.T Alumni, Bandung, h.177.

4) Perjanjian Kredit sebagai Perjanjian Tertulis (Akta)

Akta merupakan tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan alat bukti yang dalam Hukum (Acara) Perdata diatur oleh Pasal 138, 165, 167 HIR serta Pasal 1868 KUH Perdata. Bukti tulisan merupakan salah satu alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum. Istilah dan pengertian akta otentik dapat dilihat dalam Buku Ke-4 KUH Perdata mengenai *Bukti dan Daluwarsa*. Menurut Pasal 1868 KUH Perdata tersebut, akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Dengan demikian, sebuah akta dapat dikatakan otentik apabila telah memenuhi unsur-unsur:

- a) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b) Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut;
- c) Dibuat di wilayah notaris berwenang.

Akta yang dibuat di hadapan notaris disebut akta notarial, atau autentik, atau akta otentik.²⁴ Otentik itu berarti sah, harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang, yang dalam hal ini adalah notaris sesuai dengan UUJN. Pasal 1870 KUH Perdata kemudian menegaskan bahwa akta otentik

²⁴A. Kohar, 1983, *Notaris dalam Praktek Hukum*. Alumni, Bandung, h. 3.

memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat di dalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta. Namun, seringkali para pihak membuat perjanjian yang ditulis sendiri oleh para pihak, tidak dibuat di hadapan notaris yang disebut akta di bawah tangan (*onderhands*). Undang-Undang Perbankan di dalam pasal-pasalnya tidak menyatakan dengan tegas bahwa suatu perjanjian kredit wajib dalam bentuk tertulis. Menurut Pasal 8 ayat 2 UU Perbankan, bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia sebagai lembaga yang berwenang untuk mengawasi dan mengatur bank. Namun, dalam Penjelasan, UU Perbankan secara tidak langsung telah menetapkan suatu pedoman perkreditan bahwa perjanjian kredit bank harus dibuat secara tertulis.²⁵

Walaupun perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan maupun perjanjian kredit yang dibuat dengan akta notaris tidak memberikan kekuatan pembuktian yang sama, pada prinsipnya perjanjian kredit tersebut memiliki fungsi yang sama, yaitu:²⁶

- a) Perjanjian kredit merupakan alat bukti bagi kreditur dan debitur untuk membuktikan adanya hak dan kewajiban yang

²⁵Penjelasan Pasal 8 ayat (2) UU Perbankan.

²⁶Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, h.101.

timbang-balik antara bank sebagai kreditur dan nasabah yang meminjam sebagai debitur.

- b) Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat bukti atau sarana pemanfaatan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit.
- c) Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya, yaitu perjanjian pengikatan jaminan.
- d) Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti yang membuktikan adanya utang debitur dan perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank (kreditur) untuk mengeksekusi barang jaminan/agunan apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya.

b. Teori Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling*, *zekerheidsrechten* atau *security of law*, bahwa istilah “hukum jaminan” itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Berdasarkan kesimpulan tersebut, pengertian hukum jaminan, yaitu meliputi jaminan kebendaan dan jaminan perseorangan. Sehubungan dengan pengertian hukum jaminan, tidak banyak literatur yang merumuskan pengertian hukum

jaminan. Menurut J. Satrio, hukum jaminan itu diartikan peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur. Ringkasnya hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang seseorang.²⁷ Definisi ini difokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditur semata-mata, tetapi juga erat kaitannya dengan debitur. Sedangkan yang menjadi objek kajiannya adalah benda jaminan.

Menurut M. Bahsan, hukum jaminan merupakan himpunan ketentuan yang mengatur atau berkaitan dengan penjaminan dalam rangka utang piutang (pinjaman uang) yang terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.²⁸ Sementara itu, Salim HS hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.²⁹Unsur yang tercantum di dalam definisi ini adalah:³⁰

- 1) Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan

²⁷J. Satrio, 2007, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 3

²⁸M. Bahsan, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 3.

²⁹Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, h. 6.

³⁰Ibid, h. 7-8.

tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum jaminan tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini terlihat pada gadai tanah dalam masyarakat yang dilakukan secara lisan.

2) Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan ini adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit. Orang ini lazim disebut dengan debitur. Penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan. Yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang atau badan hukum. Badan hukum adalah lembaga yang memberikan fasilitas kredit, dapat berupa lembaga perbankan dan atau lembaga keuangan nonbank.

3) Adanya jaminan

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

4) Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya. Begitu juga debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya.

5) Hubungan Perjanjian Kredit dengan Jaminan

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.³¹ Salah satu kegiatan usaha perbankan adalah berupa perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian antara pihak bank dengan pihak nasabah. Dengan melihat bentuk perjanjiannya, maka sebenarnya perjanjian kredit merupakan perjanjian yang tergolong dalam jenis perjanjian pinjam pengganti. Meskipun demikian adanya, namun perjanjian kredit tetap merupakan perjanjian khusus karena di dalamnya terdapat kekhususan, dimana pihak kreditur adalah

³¹Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, h. 122.

pihak bank sedangkan objek perjanjian adalah uang. Perjanjian kredit ini dibuat secara tertulis, tujuannya ialah untuk bukti lengkap mengenai apa yang mereka perjanjikan.³²

Eksistensi adanya perjanjian penjaminan tergantung pada perjanjian pokok. Perjanjian pokok biasanya berupa perjanjian kredit. Perjanjian penjaminan tidak mungkin ada tanpa perjanjian kredit. Apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian penjaminan akan berakhir pula. Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit adalah Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan yang menyatakan bahwa : “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan hendaklah mempertimbangkan faktor, yaitu :

- a. *Secured*, artinya jaminan kredit mengikat secara yuridis formal sehingga apabila suatu hari nanti nasabah debitur melakukan wanprestasi (cedera janji), maka bank memiliki kekuatan yuridis untuk melakukan tindakan eksekusi.
- b. *Marketable*, artinya bila jaminan tersebut hendak dieksekusi, dapat segera dijual atau diuangkan untuk melunasi seluruh kewajiban debitur.

³²Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 226.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis dan sampai menyusun laporan.³³ Istilah metodologi berasal dari kata metode yang berarti jalan, namun demikian menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan–kemungkinan suatu tipe yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian.³⁴

Riset atau penelitian merupakan aktifitas ilmiah yang sistematis, berarah dan bertujuan. Maka, data atau informasi yang dikumpulkan dalam penelitian harus relevan dengan persoalan yang dihadapi. Artinya data tersebut berkaitan, mengenal dan tepat.³⁵ Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.³⁶ Dalam hal ini peneliti menggunakan beberapa perangkat penelitian yang sesuai dalam metode penelitian ini guna memperoleh hasil yang maksimal, antara lain

1. Metode Penelitian Masalah

Metode dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula

³³Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2003, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, h.1.

³⁴ Soerjono Soekanto, 2012, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, h.5.

³⁵ Kartini Kartono Dalam Marzuki, *Metodologi Riset*, UII Press, t.t, Yogyakarta, h.55.

³⁶ Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, h.126.

dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.³⁷ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.³⁸

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan suatu perundang-undangan yang berlaku yang kemudian mengkaitkan dengan teori hukum serta praktek pelaksanaan hukum positif yang berkenaan dengan masalah yang dibahas. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan yang bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang keadaan hukum ataupun perilaku nyata yang berlaku di tempat tertentu dan pada saat tertentu untuk kemudian dilakukan analisa atas keadaan tersebut, dalam hal ini adalah PPAT maupun pihak terkait perihal pemasangan hak tanggungan pada jaminan kredit dalam proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu.

³⁷ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, h.15.

³⁸ *Ibid*, h 16.

3. Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data primer, yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Di dalam penelitian ini, penulis antara lain menggunakan peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang ditulis, yaitu seperti Peraturan Pemerintah nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- b. Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Di dalam penelitian ini, penulis menggunakan antara lain hasil karya dari kalangan hukum, kamus, artikel dan literatur lainnya yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Alat pengumpulan datanya adalah studi dokumen.
- c. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Di dalam penelitian ini, penulis antara lain menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia. Bahan pustaka ditinjau dari sifat informasi yang diberikan dibagi dalam dua kelompok yaitu: Bahan/ sumber primer, yaitu bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir maupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide). Di dalam pengertian ini, penulis menggunakan bahan/ sumber primer antara lain berupa buku, disertasi atau tesis.

Alat pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen dengan cara menganalisis bahan-bahan hukum primer.

4. Teknik pengumpulan data

Untuk memperoleh data primer secara akurat maka penulis menggunakan metode pengumpulan data berupa:

- a. Studi dokumen, yang berisikan bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru atau mutakhir maupun pengertian baru tentang fakta yang diketahui maupun mengenai suatu gagasan (ide). Di dalam pengertian ini, penulis menggunakan bahan/sumber primer antara lain berupa buku, disertasi atau tesis.
- b. Wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan cara bertanya pada pihak yang diwawancarai terkait dengan pembuatan akta pengakuan hutang. Tujuan dilakukan cara agar memperoleh data yang akurat, terarah melalui pokok-pokok bahasan yang terdapat dalam daftar pertanyaan sehingga permasalahan yang ada dapat memperoleh jawaban. Yaitu melalui daftar pertanyaan yang diajukan kepada para pihak yang terkait dalam penulisan ini, pertanyaan diajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pihak Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data digunakan secara kualitatif dan penarikan kesimpulan secara induktif, yaitu dengan cara melakukan sistematika terhadap penerapan peraturan perundang-undangan yang berlaku

mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan APHT sehingga menghasilkan suatu penulisan yang deskriptif analitis.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian hukum ini terdiri dari empat (4) bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, pembahasan, dan kesimpulan. Adapun sistematika tersebut adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis mengemukakan mengenai Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori, Metode Pendekatan, Lokasi Penelitian, Jadwal Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSATAKA

Pada bab ini penulis mengemukakan mengenai tinjauan umum kredit diantaranya pengertian kredit, prinsip-prinsip pemberian kredit, jenis-jenis kredit, aspek hukum perdata dalam penyaluran kredit. Tinjauan umum tentang jaminan diantaranya pengertian jaminan, jenis-jenis jaminan, pengikatan objek jaminan kredit. Tinjauan umum tentang hak tanggungan diantaranya pengertian hak tanggungan, objek dan subjek hak tanggungan, asas-asas hak tanggungan, syarat syahnya pembebanan hak tanggungan, lahir dan berakhirnya hak tanggungan, hak tanggungan sebagai jaminan kredit pada bank. Tinjauan umum pengaturan PPAT

dalam membuat SKMHT menjadi APHT diantaranya SKMHT dalam hukum jaminan, pengaturan peningkatan dari SKMHT menjadi APHT. Tinjauan umum tentang BANK diantaranya pengertian BANK, tugas dan kewenangan BANK, fungsi BANK.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis mengemukakan mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perihal pemasangan hak tanggungan pada jaminan kredit dalam proses Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Bank Karya Remaja Kabupaten Indramayu dan kendala-kendala serta solusi dalam pemasangan hak tanggungan tersebut.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.