

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan memiliki fungsi yang begitu penting dalam hal pembiayaan perekonomian nasional dan sebagai alat penggerak pertumbuhan ekonomi. Hingga saat ini, perbankan telah banyak membantu memenuhi kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian nasional dengan memberikan pinjaman dalam bentuk fasilitas kredit. Ketersediaan dan penyaluran kredit dilaksanakan oleh bank sebagai lembaga finansial yang berperan penting dalam menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan serta menyalurkan dalam bentuk kredit berdasarkan undang-undang yang berlaku sebagaimana fungsi lembaga intermediasi bank yaitu menyalurkan kredit kepada masyarakat yang memerlukan dana untuk menjalankan suatu usaha.

Dalam perekonomian dan perdagangan, kredit dapat meningkatkan daya guna uang, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang atau barang sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi, meningkatkan semangat berekonomi atau meningkatkan pendapatan.¹ Oleh karenanya fasilitas kredit tidak hanya diperuntukkan bagi masyarakat perorangan selaku pengusaha kecil yang membutuhkan modal tetapi juga untuk pengusaha besar dan perusahaan-perusahaan berbadan hukum guna mengembangkan usaha maupun meningkatkan taraf kehidupan.

¹ Thomas Suyatno et al.,1993.*Dasar- Dasar Perkreditan*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.hal.16

Semangat perbankan dalam menyalurkan kredit juga diiringi dengan kemungkinan resiko yang akan timbul dikemudian hari sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan azas-azas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan bank.² Diantaranya adalah faktor kemampuan dan kemauan, kehati-hatian dengan menjaga unsur keamanan dan sekaligus unsur keuntungan (profitability) dari suatu kredit.³ Hal ini sangat penting dilakukan sebab tingginya penyaluran kredit yang berlebihan dapat memicu terjadinya penurunan standar pemberian pinjaman.

Sebelum pemberian kredit terlaksana, bank memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan diyakini memberikan perlindungan yang memadai bagi bank⁴ yaitu dengan cara kredit wajib dituangkan secara tertulis, baik akta dibawah tangan yang bermaterai cukup maupun akta notaris sesuai dengan Surat Keputusan direksi Bank Indonesia Nomor 27/162/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 27/7/UPPB tentang Kewajiban Penyusunan dan pelaksanaan Kebijakan Perkreditan Bank bagi Bank Umum, yang menyatakan bahwa setiap kredit

² Wijanarto.(1997) *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*. Jakarta:Grafiti. hal.10

³ Muhammad, Djumhana. (1993) *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung. hal. 175

⁴ Rachmadi, Usman. (2001) *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya hal. 264

yang telah disetujui dan disepakati permohonan kreditnya, dituangkan dalam perjanjian kredit (akad Kredita) secara tertulis.

Dalam perjanjian kredit beberapa hal wajib dicantumkan seperti nama penjamin, nama debitur, nilai hak tanggungan suatu jaminan dan masa waktu pelunasan hutang. Dengan menentukan nilai angsuran yang rendah maka waktu yang diberikan oleh bank juga terhitung cukup lama. Semakin lama atas kredit yang diberikan maka akan semakin besar pula resikonya.⁵ Sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum terhadap kedua belah pihak, khususnya bank dalam menjaga reputasinya sehingga diperlukan suatu jaminan pelunasan kredit. Pada umumnya pemberian jaminan dilakukan untuk plafon kredit diatas Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yakni berupa tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada diatas tanah tersebut yang memiliki nilai obyek jual yang akan dibebankan hak tanggungan guna menjamin pelunasan sisa hutang debitur dikemudian hari apabila terjadi cidera janji.

H. Salim HS, dalam bukunya mengutip definisi Hak Tanggungan menurut Budi Harsono yakni penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk dijual jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya atau

⁵ Bahsan, M.(2012) *Hukum Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*.Jakarta:Raja Grafindo Persada.hal. 6

sebagian untuk pembayaran lunas hutang debitur kepada bank.⁶ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 pasal 4 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak tanggungan atau suatu hak kebendaan ini bersifat *accessoir* (Perjanjian tambahan) dan eksekutorial yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk memberikan kepastian hukum. Sehingga, sebelum didaftarkan pihak bank sebagai kreditur wajib mengetahui kondisi jaminan yang akan diserahkan oleh nasabah, apabila unsur-unsur jaminan kredit terpenuhi maka pihak bank akan melaksanakan akad kredit diikuti dengan menandatangani akta otentik yakni akta pemberian hak tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh Kreditur melalui sistem elektronik terintegrasi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 Tahun 2019, untuk dicatatkan dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan yang mana pada saat itu agunan tersebut berlaku hak tanggungan atas suatu jaminan hutang debitur.

Praktek pelaksanaan perjanjian kredit perbankan tidak selalu berjalan mulus melainkan ada berbagai macam hambatan-hambatan yang ditemui dilapangan diantaranya sertifikat masih terikat berkas lain, belum terpetakkan

⁶ H. Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta :Liberty.hal.97

secara digital, sedang dalam proses pemecahan, proses balik nama dari pihak penjual ke pihak pembeli sebagai calon debitur suatu bank, dan sebagainya. Untuk itu permasalahan tersebut sertifikat tidak dapat langsung didaftarkan karena harus menunggu proses penyelesaian sertifikat dan disisi lain pihak bank harus segera mencairkan dana kredit ke debitur. Selanjutnya atas kehendak pihak bank, rekan kerja yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berisikan debitur memberikan kuasa kepada bank untuk membebaskan hak tanggungan apabila sertifikat telah selesai diproses namun pihak debitur berhalangan hadir. Singkatnya SKMHT, ini tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak, jangka waktu berlakunya SKMHT telah berakhir, kuasa yang terbit oleh SKMHT telah dilaksanakan, atau jika dibatalkan oleh pengadilan.

Dari hasil observasi awal, pada tanggal 06 Desember 2020 bertempat di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Kota Kendari Unit Bundaran Anduonohu, adanya nasabah yang mengajukan permohonan kredit dengan memberikan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibawah tangan yang di daftarkan di Notaris setempat alasannya karena pembeli belum membayar lunas harga jual beli tersebut, sehingga belum menerima sertifikat tanah dan pihak bank menyetujui permohonan kredit nasabah tersebut. dengan diikuti pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) terlebih dahulu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Inilah yang menjadi kondisi tertentu yang mana suatu tindakan hukum menjadi pro dan kontra diantara para pejabat publik itu sendiri yakni Notaris/PPAT. Notaris/PPAT yang menjadi rekanan bank membuat akta SKMHT berdasarkan pengikatan jual beli (PPJB) karena didasari oleh beberapa faktor, salah satunya yakni apabila pengikatan jual beli telah memenuhi unsur-unsur hukum perjanjian yang mana perikatan dengan syarat tangguh diperbolehkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1253 KHUPerdata dan obyek perjanjian dapat berupa barang/benda yang akan ada sebagaimana ditentukan dalam pasal 1334 ayat 1 KUHPerdata yang menentukan “Barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu persetujuan”. Lain halnya dengan Notaris/PPAT yang kontra terhadap keadaan seperti ini, berdasarkan hasil wawancara peneliti ke salah satu Notaris/PPAT setempat yang kontra mengatakan “akta SKMHT tidak dapat menjamin terpenuhinya prinsip ke hati-hatian dalam pemberian kredit karena akta SKMHT bukanlah akta yang menjamin melainkan akta untuk memberikan kuasa khusus. Pernyataan ini juga didukung oleh Notaris/PPAT Bapak Alwesius dalam blognya yang mengatakan jika ini terjadi maka sama halnya pemberian kredit tanpa agunan dan bertentangan dengan undang-undang perbankan sehingga memicu timbulnya masalah baru dikemudian hari serta Notaris/PPAT bisa saja ikut dilibatkan oleh pihak bank.⁷ Seyogyanya Notaris/PPAT harus berhati-hati didalam menjalankan

⁷ Alwesius, “**PPJB TIDAK DAPAT DIPAKAI SEBAGAI DASAR UNTUK PEMBUATAN SKMHT**”. <http://alwesius.blogspot.com/2014/05/ppjb-tidak-dapat-dipakai-sebagai-dasar.html>. diakses tanggal 05 September 2020. Pkl.12.00 WITA

tugasnya karena akta SKMHT bukanlah surat kuasa dibawah tangan melainkan Akta Otentik yang tingkat pertanggungjawabannya sama dengan akta Notaril lainnya”.

Peraturan menteri Agraria nomor 22 tahun 2017 pasal 3 huruf a mengenai batas waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) untuk sertifikat belum terdaftar yang masih dalam pengurusan yang mana kriteria pinjaman produktif dengan plafon kredit Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sampai dengan Rp.250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), adalah selama 3 (tiga) bulan. Apabila melewati batas waktu tersebut maka SKMHT tidak berlaku lagi.

Meskipun demikian, masih ada masyarakat yang mengajukan permohonan kredit hanya melihat dana yang akan dicairkan oleh pihak bank dan apabila terjadi cidera janji nasabah merasa terlindungi karena memiliki jaminan sebagai pengganti pelunasan sisa hutang. Disinilah tugas bank menjaga reputasinya, dalam melakukan usaha harus berlandaskan dengan prinsip kehati-hatian yakni berdasarkan undang-undang perbankan yang berlaku. Karena bisa saja jaminan yang diberikan menimbulkan masalah baru bagi bank kedepannya. Lanjutnya hasil observasi awal memperlihatkan permohonan kredit nasabah disetujui oleh bank dengan pengikatan SKMHT berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Seperti yang penulis ketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah terobosan hukum yang mana para pihak dapat membuat perjanjian berdasarkan kehendaknya dalam bentuk surat dibawah tangan maupun akta

otentik dengan pembuktian yang sempurna demi kemudahan dan terciptanya kepastian hukum bagi para pihak. PPJB yang dimaksud dalam observasi awal ini tidak menerangkan adanya pihak bank sebagai bagian dari para pihak tersebut. Hal ini dapat memicu timbulnya masalah baru jika terjadi cedera janji dikemudian hari oleh debitur terlebih lagi akta SKMHT belum dapat ditindak lanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai diterimanya sertifikat sebagai hak milik dari debitur.

Melihat peristiwa yang terjadi dalam praktek perbankan khususnya dalam pemberian pinjaman produktif, maka penulis tertarik melakukan penelitian Hukum dengan Judul **“Perjanjian Kredit Dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. cabang Kota Kendari)”**.

B. Rumusan masalah

Dari uraian latar belakang di atas ada banyak masalah-masalah yang berhubungan dengan penulisan ini, namun untuk menjadikan penulisan ini lebih fokus dan terarah maka penulis membatasi masalah dengan rumusan permasalahan yaitu:

1. Mengapa surat kuasa membebankan hak tanggungan yang didasarkan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dapat dilakukan perjanjian kredit ?
2. Bagaimana idealnya pemasangan surat kuasa membebankan hak tanggungan terhadap hak atas tanah?

3. Apakah kelemahan dan solusi didalam perwujudan surat kuasa membebaskan hak tanggungan berdasarkan pengikatan jual beli hak atas tanah dalam perjanjian kredit?

C. Tujuan penelitian

Merujuk pada permasalahan dalam penelitian ini maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui mengapa surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang didasarkan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dapat dilakukan perjanjian kredit.
2. Untuk mengetahui bagaimana idealnya pemasangan surat kuasa membebaskan hak tanggungan terhadap hak atas tanah.
3. Untuk mengetahui kelemahan dan solusi didalam perwujudan surat kuasa membebaskan hak tanggungan berdasarkan pengikatan jual beli hak atas tanah dalam perjanjian kredit.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis, penelitian ini diharapkan sebagai bahan pustaka dan informasi penelitian selanjutnya bagi intelektual dalam mengkaji masalah yang relevan dengan apa yang diteliti saat ini serta membantu mengembangkan ilmu hukum khususnya dibidang keperdataan.

2. Manfaat praktis, untuk membantu memecahkan persoalan hukum yang nyata (law in action) terhadap perwujudan surat kuasa membebankan hak tanggungan atas pengikatan jual beli hak atas tanah dalam perjanjian kredit.

E. Kerangka Konseptual

Adapun istilah yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah:

1. Perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu (KBBI).
2. 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 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.
3. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan adalah akta otentik yang menunjuk secara khusus pihak bank sebagai kuasanya untuk hadir apabila debitur karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri pada saat pembebanan Hak Tanggungan.
4. 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.⁸

5. Perjanjian Kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang antara bank dan pihak lain (nasabah).⁹

F. Kerangka Teori

1. Teori Efektivitas Hukum

Hans Kelsen menyatakan efektifitas hukum adalah apakah orang-orang pada kenyataannya berbuat menurut suatu cara untuk menghindari sanksi yang diancamkan oleh norma hukum atau bukan, dan apakah sanksi tersebut benar-benar dilaksanakan bila syaratnya terpenuhi atau tidak terpenuhi¹⁰. Teori efektivitas hukum adalah teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan dan penerapan hukum¹¹. Teori ini digunakan untuk mengetahui akibat dari pengikatan SKMHT berdasarkan PPJB.

2. Teori Kontrak

Teori Kontrak merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang hubungan atau persetujuan yang dibuat antara subjek hukum yang satu

⁸ UU Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

⁹ Supramono, Gatot. (1992) *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Jakarta: Djambatan. hal.62

¹⁰ Kelsen, Hans.(2006) *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*. Bandung:Nusa Media. hal.39

¹¹ Halim, Erlies (2013) *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta.Rajagrafindo Persada.hal. 303

dengan subjek hukum yang lain, di mana subjek hukum yang satu berkewajiban untuk melakukan sesuatu, sedangkan pihak lain berhak atas sesuatu.¹² Teori ini digunakan untuk mengetahui hak-hak dan kewajiban debitur dan kreditur dalam pelaksanaan perjanjian kredit.

3. Teori Fungsional

Teori Fungsional didefinisikan sebagai teori yang mengkaji dan menganalisis tentang persoalan-persoalan yang berkaitan dengan fungsinya norma-norma hukum atau kebiasaan atau institusi yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara¹³.

Teori ini digunakan untuk mengetahui apakah bank dalam melaksanakan perjanjian kredit sudah sesuai dengan undang-undang perbankan yang berlaku.

4. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kesediaan dari subjek hukum atau pelaku tindak pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun kealpaannya. Jenis tanggung jawab ini antara lain perdata, pidana dan administrasi¹⁴. Teori ini digunakan untuk menganalisis tanggung jawab yang harus dilakukan debitur apabila

¹² *Ibid.* hal. 240-241

¹³ *Ibid.* hal. 77

¹⁴ Halim, Erlies, 2014, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta:Rajagrafindo Persada. hal. 208

terjadi ingkar janji terhadap perjanjian kredit yang telah disetujui bersama.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan salah satu faktor yang digunakan untuk menjawab permasalahan yang akan dibahas dalam suatu penelitian, yang mana metode adalah cara pertama yang bertujuan untuk meraih tingkat ketelitian jumlah dan jenis yang akan diraih. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metodologi sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah empiris atau socio legal research (penelitian sosial legal), yakni mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum.¹⁵ Pendekatan empiris dalam penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis permasalahan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum yang merupakan data sekunder dan data primer yang diperoleh dilapangan yaitu tentang perjanjian kredit dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yakni untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala.¹⁶

¹⁵ *Ibid.* hal.21

¹⁶ Soerjono Soekanto & Sri Mamuji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif suatu tinjauan singkat*, Jakarta:Raja Grafindo Persada. hal 43

mendeksripsikan hukum secara deksriptif sebagai fenomena atau perilaku faktual dalam dunia kenyataan yang mana bertujuan memberikan gambaran dan menganalisa permasalahan yang ada.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, jenis data primer dan data skunder yang digunakan sebagai berikut:

a. Data primer yakni data yang diperoleh dari responden di lapangan. Responden yaitu individu atau masyarakat yang memberikan jawaban atas pertanyaan dari peneliti.

b. Data skunder yakni data yang diperoleh dari bahan kepustakaan yang dikumpulkan berupa bahan hukum primer, bahan hukum skunder dan bahan hukum tersier.¹⁷

1) Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang berbentuk norma hukum yang memiliki sifat mengikat. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer antara lain:

a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata

b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Tujuan Pendaftaran Tanah

¹⁷ Soejono Soekarno, 2008. *Sosiologi Suatu Pengantar*, Cet41, Jakarta: Raja Grafindo Persada. hal 53

- d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 pasal 4 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah
- 2) Bahan hukum skunder, merupakan bahan hukum yang bukan dalam bentuk kaidah atau norma hukum, melainkan berupa pendapat para ahli yang diperoleh dari literatur atau buku-buku hukum, internet, koran, majalah, karya tulis berupa skripsi, tesis maupun disertasi.
- 3) Bahan hukum tersier merupakan bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan skunder, dalam penelitian ini yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Ensiklopedia.

4. Metode Pengumpulan data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan cara sebagai berikut:

a. Interview (Wawancara)

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari penelitian langsung dilapangan (field research) yaitu tanya jawab langsung kepada responden dengan menggunakan instrument pedoman wawancara (guide interview) terhadap Kepala Unit PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk, Kendari Bundaran Anduonohu.

b. Studi Pustaka

Metode ini diterapkan dengan cara melakukan kegiatan membaca, menelaah, mencatat dan membuat resume bahan-bahan pustaka yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen adalah sumber daya yang difungsikan guna melengkapi penelitian baik berupa sumber tertulis, gambar (foto) dan karya-karya monumental, yang mana semuanya dapat memberikan informasi untuk proses penelitian.

5. Metode analisis data

Untuk menganalisis data yang diperoleh, penulis menggunakan metode yuridis Empiris dengan melakukan penelitian kepustakaan untuk memperoleh data sekunder dan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer. Data yang telah dikumpulkan, baik yang berasal dari data primer maupun sekunder akan dianalisis dengan menggunakan teknik analisis kualitatif, yang kemudian disajikan secara deskriptif.

H. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan ini, penulis membagi penelitian kedalam 4 (empat) bab, yang digambarkan secara garis besar yakni:

BAB I PENDAHULUAN

Penulis memulai dengan Pendahuluan, di dalam pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah, mengapa penulis mengangkat judul tesis ini, rumusan masalah membatasi

permasalahan agar penelitian ini tidak meluas dan fokus, tujuan penelitian yang ingin dicapai, manfaat penelitian yang bisa diperoleh, kerangka teoritik yang menjadi panduan dalam penelitian, metode penelitian yang digunakan, dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Penulis menyusun Tinjauan Pustaka yang saling berkaitan dan menjadikan sebagai dasar untuk memahami penelitian ini. Agar lebih sistematis penulis membagi menjadi beberapa sub pembahasan antara lain, Tinjauan umum tentang Perjanjian Kredit, Jaminan Perikatan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini terdiri dari hasil penelitian dan pembahasan. Berisi tentang pemasangan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang didasarkan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, cara ideal pemasangan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) terhadap hak atas tanah, kelemahan dan solusi didalam perwujudan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) berdasarkan pengikatan jual beli hak atas tanah dalam perjanjian kredit.

BAB IV PENUTUP

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian sesuai kemampuan peneliti.

