

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS
PERJANJIAN KREDIT DENGAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DALAM STATUS PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DI PT BPR KINTAMAS
MITRA DANA BATAM**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Kenotariatan (M. Kn)



Oleh :

JERNIDAR ZEBUA

NIM : 21302100039

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS
PERJANJIAN KREDIT DENGAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DALAM STATUS PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DI PT BPR KINTAMAS
MITRA DANA BATAM**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Kenotariatan (M. Kn)

Oleh :

JERNIDAR ZEBUA

NIM : 21302100039

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2023

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS
PERJANJIAN KREDIT DENGAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DALAM STATUS PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DI PT BPR KINTAMAS
MITRA DANA BATAM**

Oleh :

JERNIDAR ZEBUA

NIM : 21302100039

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal, 27 Januari 2023


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN : 0607077601

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)




Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS
PERJANJIAN KREDIT DENGAN OBJEK JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DALAM STATUS PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DI PT BPR KINTAMAS
MITRA DANA BATAM**

Oleh :

JERNIDAR ZEBUA

NIM : 21302100039

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 11 Februari 2023
Dan Dinyatakan Lulus

Tim Penguji
Ketua,


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 0615087903

Anggota


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN. 0607077601


Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN. 8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Jernidar Zebua

NIM : 21302100039

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM STATUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DI PT BPR KINTAMAS MITRA DANA BATAM”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.



Batam, 11 Februari 2023

Yang membuat pernyataan




Jernidar Zebua

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Jernidar Zebua
NIM : 21302100039
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir/ Tesis dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM STATUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DI PT BPR KINTAMAS MITRA DANA BATAM”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Batam, 11 Februari 2023

Yang Menyatakan,



10000
METERAI
TEMBEL
9B11FAKX291474462

Jernidar Zebua

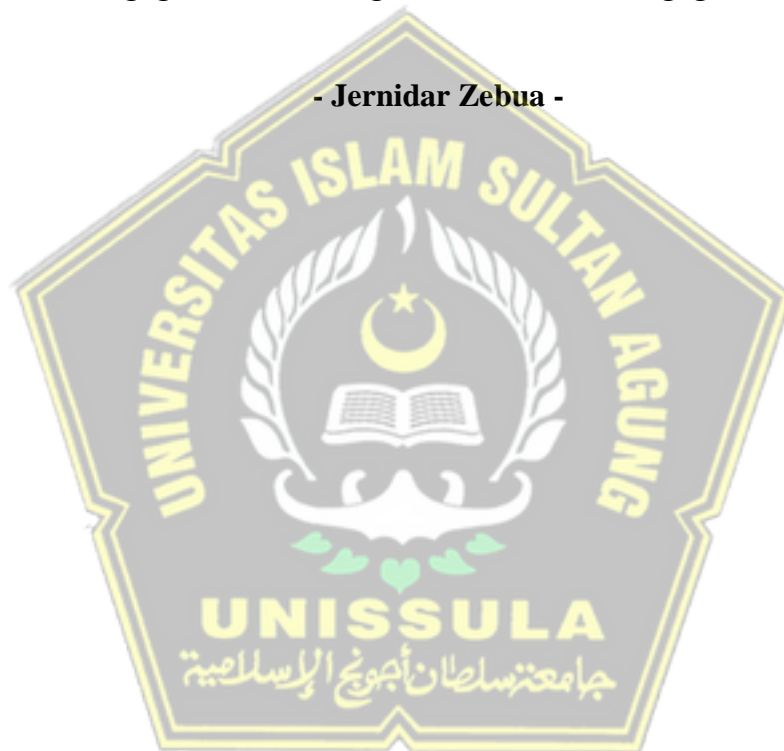
MOTTO

"Apapun Yang Menjadi Takdirmu, Akan Mencari Jalannya Menemukanmu."

- Abi bin Abi Thalib -

"Memikirkan Kegagalan Sama Dengan Merencanakan Kegagalan Itu Sendiri."

- Jernidar Zebua -



HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas anugrah, berkat dan hikmat-Nya, pada akhirnya tesis ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya. Rasa bangga dan bahagia yang tidak dapat terukur nilainya dan rasa syukur serta terimakasih saya kepada almarhum Ayah, Ibu, saudara-saudaraku, keluarga besar serta para sahabat yang selalu mendukung hingga penyelesaian penulisan penelitian ini dapat berjalan lancar.

Rasa terimakasih yang sebesar-besarnya Penulis sampaikan kepada seluruh Dosen pembimbing, Penguji dan Dosen-Dosen yang ada pada Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, para sahabat seangkatan yang selalu memberikan arahan, motivasi, kritik dan solusi yang baik sebagai langkah percepatan dalam penyelesaian penelitian ini. Setiap tahap dari proses maupun penulisan penelitian ini sangat terkesan dan niscaya jauh dari kesempurnaan, akan tetapi selain itu Penulis akan tetap berusaha untuk menyelesaikannya dengan konsep yang telah ada dan Penulis susun sendiri demi percepatan penyelesaian penelitian tesis ini. Semoga penelitian dalam tesis ini dapat bermanfaat dan berguna untuk kemajuan ilmu pengetahuan dimasa yang akan datang. Sekian dan akhir kata Penulis ucapkan terima kasih.

Batam, 11 Februari 2023

Penulis,

Jernidar Zebua

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa-doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR ATAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM STATUS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI LUNAS DI PT BPR KINTAMAS MITRA DANA BATAM”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik dan tepat waktu;
3. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
6. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan serta bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. Bapak Moh. Nurul Huda, S.H., M.Ag., yang bersedia memberikan sumbangan pemikiran dan arahan dalam penyelesaian tesis saya ini;
9. Teruntuk kepada para sahabat, teman dan rekan seperjuangan Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang angkatan tahun 2021 dan terkhusus keluarga besar kelas B yang tidak dapat saya sebutkan namanya satu persatu, terima kasih kepada kalian semua atas ilmu maupun pengalaman selama kita bersama-sama berjuang dalam menggali ilmu semoga kita sukses selalu dan dapat melangkah bersama-sama menyelesaikan program kenotariatan hingga proses keprofesian lanjutan kedepannya; serta
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Tuhan memberkati kita semua, membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Batam, 11 Februari 2023

Penulis,

Jernidar Zebua

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan terjadi setelah dibuktikan dengan AJB PPAT dan apabila sebagai jaminan pada Bank maka diikuti dengan pengikatan jaminan Hak Tanggungan. PPJB Notaris yang dibuat dalam transaksi jual beli hanya berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan untuk menjembatani proses pembuatan perjanjian pokok yaitu AJB PPAT setelah syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah terpenuhi. Pelaksananya, terkadang masih ditemui pengikatan jaminan yang sedang dalam status PPJB dilakukan dengan pemberian kuasa SKMHT oleh pembeli atau Debitur. Pembuatan SKMHT yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pemberian hak tanggungan. Perbuatan hukum lanjutan dari SKMHT yaitu Hak Tanggungan batal demi hukum dan Bank berkedudukan menjadi kreditur *konkuren* yang tidak memegang hak kebendaan atas jaminannya dan pelaksanaan eksekusi jaminan pada saat Debitur *wanprestasi* tidak dapat dilakukan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian kredit atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas di PT BPR KintaMas Mitra Dana Batam dan perlindungan hukum bagi kreditur atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas serta contoh akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Jenis penelitian adalah normatif empiris, spesifikasi penelitian adalah penelitian deskriptif analitis dan data yang diperlukan mengutamakan data primer melalui teknik wawancara dan observasi serta didukung dengan data sekunder yaitu studi dokumen atau bahan pustaka. Metode analisis data menggunakan metode analisis kualitatif dengan metode pendekatan empiris atau sosiologis.

Permasalahan di analisis dengan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum : Pertama, kedudukan hukum perjanjian kredit atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas di PT BPR KintaMas Mitra Dana yang telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif tetap mengikat para pihak terutama Debitur dalam melaksanakan prestasinya atas seluruh hutang yang masih ada dan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok; Kedua, perlindungan hukum bagi kreditur atas objek jaminan hak tanggungan dalam status PPJB lunas yang bersifat preventif yaitu mitigasi risiko hukum diawal pemberian kredit dengan memastikan analisis kemampuan pengembalian Debitur atas seluruh kewajiban pada Bank selama masa kredit, mempersyaratkan pemberian jaminan tambahan lain dari Debitur yang dapat diikat hak tanggungan dan pembiayaan dengan persentase tertentu, sedangkan perlindungan resprensif dapat dilakukan pendekatan persuasif kepada Debitur dan pembaharuan kredit dengan pola restrukturisasi kredit (*non litigasi*) atau melalui upaya hukum lain (*litigasi*) dengan mengajukan gugatan *wanprestasi* Debitur di Pengadilan atas dasar perjanjian kredit yang telah disepakati di awal pemberian kredit.

Kata Kunci : Perjanjian Kredit, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Hak Tanggungan

ABSTRACT

The transfer of land rights determined in laws and regulations occurs after being proven by AJB PPAT and if it is used as collateral for the Bank, then it is followed by the binding of Mortgage guarantees. PPJB Notary made in a sale and purchase transaction only functions as a preliminary agreement to bridge the process of making the main agreement, namely AJB PPAT after the registration conditions for the transfer of land rights are fulfilled. In practice, sometimes there are still binding guarantees that are currently in PPJB status carried out by granting SKMHT powers by the buyer or debtor. The making of SKMHT which is contrary to the applicable laws and regulations cannot be used as a basis for granting mortgage rights. The follow-up legal action from SKMHT, namely the Mortgage Right is null and void and the Bank is domiciled as a concurrent creditor who does not hold material rights to the collateral and the implementation of collateral execution when the Debtor defaults cannot be carried out. This study aims to determine and analyze the legal standing of the credit agreement for the object of mortgage guarantee in the status of a binding sale and purchase agreement in full at PT BPR KintaMas Mitra Dana Batam and the legal protection for creditors for the object of guarantee for mortgage in the status of a binding sale and purchase agreement in full as well as examples of deed SKMHT.

The type of research is empirical normative, the research specifications are analytical descriptive research and the data needed prioritizes primary data through interview and observation techniques and is supported by secondary data, namely document studies or library materials. Methods of data analysis using qualitative analysis methods with empirical or sociological approach methods.

Problems are analyzed with the theory of legal certainty and theory of legal protection: First, the legal position of the credit agreement on the object of collateral for mortgage rights in the status of a binding sale and purchase agreement in full at PT BPR KintaMas Mitra Dana which has fulfilled subjective requirements and objective conditions remains binding on the parties, especially the Debtor in carrying out its achievements on all outstanding debts and as agreed in the credit agreement as the principal agreement; Second, legal protection for creditors for collateral objects of mortgage rights in the status of PPJB paid off which is preventive in nature, namely mitigating legal risk at the beginning of granting credit by ensuring an analysis of the ability of the Debtor to return all obligations to the Bank during the credit period, requiring the provision of other additional guarantees from the Debtor which can be bound by mortgage and financing rights at a certain percentage, while repressive protection can be carried out with a persuasive approach to debtors and credit renewal with a credit restructuring pattern (non litigation) or through other legal remedies (litigation) by filing a lawsuit default Debtor in court on the basis of a credit agreement agreed at the beginning of the credit grant.

Keywords : Credit Agreement, Sale and Purchase Binding Agreement, Mortgage

DAFTAR ISI

HALAMAN Sampul	i
HALAMAN Judul.....	ii
HALAMAN Persetujuan Pembimbing	iii
HALAMAN Pengesahan.....	iv
PERNYATAAN Keaslian Tesis	v
PERNYATAAN Publikasi.....	vi
MOTTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA Pengantar	ix
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Kerangka Konseptual	16
F. Kerangka Teori.....	20
G. Metode Penelitian.....	29
H. Sistematika Penelitian	37

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	40
A. Tinjauan Umum Tentang PT BPR KintaMas Mitra Dana	40
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit	42
C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	55
D. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli	67
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	80
F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Menurut Perspektif Islam	91
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	104
A. Kedudukan Hukum Perjanjian Kredit Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Di PT BPR KintaMas Mitra Dana	104
B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas.....	128
C. Contoh Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.....	138
BAB IV PENUTUP	146
A. Kesimpulan.....	146
B. Saran.....	147
DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 3.1. Bagan Prosedur Umum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli
Dengan PPJB Lunas71
- Gambar 3.2. Bagan Prosedur Umum Pembebanan Hak Tanggungan88





BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Peran Bank selain menghimpun dana dari masyarakat juga menyalurkan kredit dalam bentuk kredit multiguna, kredit modal kerja, kredit kepemilikan tanah dan bangunan yang digunakan sebagai hunian (tempat tinggal) dan tempat usaha dalam bentuk kredit investasi. Peran dimaksud tidak lepas dari fungsi Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang telah disahkan keberadaannya oleh Pemerintah sebagaimana termuat dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menyebutkan bahwa : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Pihak yang mendapatkan fasilitas kredit pada Bank disebut sebagai Debitur dan Bank sebagai Kreditur. Apabila memenuhi persyaratan kredit yang telah ditetapkan dan paling sedikit telah melakukan prinsip analisis 5C yaitu *Character*, *Capacity*, *Capital*, *Collateral*, dan *Condition* dapat dilanjutkan ke tahap persetujuan dan pencairan kredit. Salah satu faktor penting dalam prinsip analisis 5C adalah ketersediaan *Collateral* atau jaminan yang diberikan Debitur. Apabila jaminan diperoleh dari transaksi jual beli antara Debitur dengan perorangan/badan hukum/pengembang (*developer*)

maka dipastikan telah terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan melalui pengikatan jual beli dihadapan PPAT. Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan Kreditur untuk kepastian atas pelunasan utang atau pelaksanaan suatu prestasi oleh Debitur atau oleh penjamin Debitur.¹ Jaminan diperlukan untuk menjamin pelunasan utang/kredit Debitur dalam hal Debitur wanprestasi atau ingkar janji untuk tidak melunasi kreditnya.² Kesemuanya adalah untuk meningkatkan *prudential banking* dan mitigasi risiko kredit yang dapat timbul dikemudian hari pada Bank.

Pemberian kredit oleh Kreditur kepada Debitur disepakati dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok baik secara bawah tangan atau *notariil* dan diikuti pengikatan jaminan melalui pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan berupa hak atas tanah. Pembebanan hak tanggungan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi Kreditur dalam memperoleh kepastian hukum atas jaminan dan berkedudukan sebagai kreditur *preferen*. PPAT harus memastikan bahwa jaminan yang diikat telah memenuhi unsur kepemilikan yang sah, dibuktikan dengan adanya sertifikat hak atas tanah yang terdaftar pada kantor pertanahan atas nama Debitur/penjamin atau telah terjadinya peralihan hak dihadapan PPAT untuk jaminan yang berasal dari transaksi jual beli.

¹ Johannes Ibrahim Kosasih dan Hassanain Haykal, 2020, *Kasus Hukum Notaris Di Bidang Kredit Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 194.

² Mei Ayu Kurniasari, Dahniarti Hasana, 2022, "Legal Protection of Third Parties in Credit Agreements with Liability Guarantee", *Jurnal Konstaterring*, Vol. 1, Issue 1, hal.45, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jk/article/view/18679> diakses pada tanggal 31 Desember 2022 pukul 09.04 WIB.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data yuridis dalam pendaftaran tanah dan sebagai dasar kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan.³ Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembebanan hak tanggungan pada pasal 51 UUPA menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Pelaksanaan pembebanan hak tanggungan pada pasal 44 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :

“Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan

³ Teddy Evert Donald. et.al., 2022, *Hukum Kenotariatan Prinsip Kepastian Hukum Kekuatan Mengikat Akta In Originali*, Laksbang Pustaka, Yogyakarta, hal. 143.

dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal 23, pasal 32 dan pasal 38 UUPA menjelaskan bahwa peralihan hak dan pembebanan hak tanggungan harus dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan sebagai alat pembuktian yang kuat sahnyanya peralihan hak dan pembebanan hak lainnya. Peraturan-peraturan di atas dimaknai bahwa pembebanan hak tanggungan hanya dapat dilakukan setelah terjadinya peralihan hak atas tanah dengan akta PPAT kemudian dapat diikuti pengikatan jaminan yaitu pembebanan hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dalam kondisi tertentu dapat didahului dengan SKMHT. Dalam jurnal Dadan Hardiana Agustina dan Djunaedi, menyebutkan bahwa SKMHT yang dibuat harus dinyatakan sesuai dengan nama yang tertera di sertifikat atau setelah terjadinya AJB PPAT pada transaksi peralihan hak atas tanah.⁴ Selain itu, SKMHT dibuat dengan memperhatikan syarat dan jangka waktu keberlakuan SKMHT pada Undang-Undang Hak Tanggungan atau sering disingkat UUHT. SKMHT adalah suatu surat atau akta yang berisikan pemberian kuasa yang diberikan oleh pemberi agunan/pemilik tanah (pemberi kuasa) dalam hal ini Debitur kepada pihak

⁴ Dadan Hardiana Agustina and Djunaedi, 2022, “Juridical Implications of Power of Attorney Imposing Mortgage as Collateral in Credit Agreements at Regional Bank Public Company”, *Jurnal Konstatring*, Vol. 1, Issue 1, hal.178, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jk/article/view/19184> diakses pada tanggal 30 Desember 2022 pukul 09.53 WIB.

penerima kuasa yaitu Kreditur untuk mewakili pemberi kuasa dalam melakukan pemberian Hak Tanggungan atas tanah milik pemberi kuasa.⁵

Pelaksanaan peraturan di atas kadangkala dihadapkan pada berbagai permasalahan seperti belum terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah sehingga peralihan hak dihadapan PPAT belum dapat dilaksanakan, seperti : belum tersedianya ijin peralihan hak (IPH) dari instansi pemegang HPL atas tanah diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL), sertipikat hak atas tanah dalam proses penyelesaian di kantor pertanahan atau dalam proses persertifikatan pada kasus jual beli dengan pengembang (*developer*), pencoretan atau roya yang belum langsung dilakukan oleh penjual pada saat penjaminan semula, pajak tahunan atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan pajak yang terkait dengan peralihan hak membutuhkan waktu tertentu dapat *comply* sementara kredit harus segera dicairkan dan dilakukan pengikatan kredit dan jaminan sebagai perlindungan bagi Kreditur. Pendaftaran tanah harus menunggu persyaratan validasi SSPD yang terkadang memakan waktu lama, selain itu harus melakukan perubahan nilai transaksi dan besaran pembayaran BPHTB apabila nilai yang disampaikan wajib pajak tidak sesuai dengan perhitungan dinas yang berwenang.⁶

⁵ Udin Narsudin, 2022, "SKMHT Dengan Dasar PPJB Emang Bisa ?", (dipresentasikan dalam Webinar : SKMHT Dengan Dasar PPJB Emang Bisa ?, 16 April 2022, pukul 10.00 WIB sampai dengan selesai), hal. 21.

⁶ Bryant Manggala Retnanindyani, 2021, "The Effect of the Increase in the Selling Value of Tax Objects Land and Building Tax (NJOP PBB) on the Transfer of Land Rights at the Notary Office PPAT", *SANLaR*, Vol. 3, Issue 1, hal.35, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/13538> diakses pada tanggal 05 Januari 2023 pukul 23.40 WIB.

Keberadaan Notaris sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan pada pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa kewenangan Notaris adalah membuat segala akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang serta memiliki kewenangan lain dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Menurut Laurensius Aliman S., dalam bukunya menyebutkan bahwa terdapat pembatasan kewenangan seorang Notaris dalam membuat akta yaitu terhadap akta yang telah menjadi menjadi tugas atau kewenangan pejabat lain.⁷ Pejabat lain yang dimaksud adalah termasuk PPAT. Kewenangan Notaris dan PPAT terkadang tercipta ambiguitas makna atau ambiguitas hukum (*vague norm*) salah satunya dalam membuat akta yang berkaitan dengan tanah.⁸

Kewenangan Notaris dalam UUJN untuk membuat akta terkait pertanahan belum diatur secara spesifik dan belum memiliki penjelasan lebih

⁷ Laurensius Aliman S., 2015, *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 35.

⁸ Tocko Haryanto dan Amin Purnawan, 2021, "The Authority Differences of Notary and PPAT in Making of Land Deed Certificate", *SANLaR*, Vol. 3, Issue 2, hal.518, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16215> diakses pada tanggal 05 Januari 2023 pukul 22.53 WIB.

lanjut. Namun, dalam pelaksanaan tugas dan jabatan Notaris sehari-hari kewenangan ini dianggap mampu memberikan solusi atas kendala-kendala yang dihadapi oleh Debitur, Bank dan pemangku kepentingan lain atas transaksi yang terkait pertanahan termasuk jaminan hak atas tanah yang berasal dari jual beli dan syarat-syarat pendaftaran peralihan haknya belum terpenuhi. Notaris berdasarkan kewenangan yang dimiliki dalam UUJN melakukan penemuan hukum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hadir sebagai salah satu penemuan hukum Notaris yang telah berkembang dalam lingkungan pelaksanaan tugas dan jabatannya (*living law*) yang bertujuan untuk menjembatani proses pembuatan perjanjian pokok baru yaitu perjanjian jual beli atau AJB dihadapan PPAT setelah syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah terpenuhi.⁹ PPJB dibuat sementara agar objek jual beli berupa hak atas tanah dalam PPJB tidak dapat diikat atau diperjanjikan untuk dialihkan kepada pihak lain oleh pemiliknya sebelum terjadinya AJB PPAT.¹⁰

Penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris ini terletak pada akta-akta yang dibuatnya dan hanya berlaku untuk para pihak yang mengikatkan dirinya pada perjanjian atau akta yang dibuat. Terdapat 2 jenis PPJB yang sering ditemui dalam transaksi jual beli rumah yaitu PPJB angsuran/tidak lunas dan PPJB lunas. PPJB pada penelitian ini adalah PPJB

⁹ Pieter Latumeten, 2021, "Potret Hukum PPJB dan Kuasa Jual Dala Perkembangan Hukum", (dipresentasikan dalam Webinar : Potret Hukum PPJB dan Kuasa Jual Dala Perkembangan Hukum, 28 September 2021, pukul 09.00 WIB- 12.00 WIB), hal. 4.

¹⁰ Lita Astika Pangesthi, 2021, "Deviation from Sale & Purchase Agreement Made by A Notary in Sale of Land", *SANLaR*, Vol. 3, Issue 1, hal.333, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/13963> diakses pada tanggal 31 Desember 2022 pukul 08.40 WIB.

lunas karena pembuatannya bersamaan dengan pelaksanaan pencairan kredit atas permohonan kredit yang dilakukan oleh Debitur pada Bank untuk membiayai pelunasan pembelian rumah atau tanah dengan pihak ketiga/penjual dan sekaligus menjadi jaminan kredit.

PPJB merupakan suatu perjanjian yang bersifat *obligatoir* karena dengan adanya jual beli tersebut belum memindahkan hak milik dari benda yang menjadi objek jual beli dan hanya meletakkan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak yakni meletakkan kewajiban bagi penjual untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya kepada pembeli sehingga dapat dikatakan bahwa dalam jual beli tanah hak kepemilikan terhadap tanah belum beralih sepanjang belum dilakukannya penyerahan atas tanah tersebut.¹¹

Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, menyebutkan bahwa :

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris”.

Ketentuan tentang PPJB pada peraturan terkait pertanahan telah diatur sebagai perjanjian pendahuluan yang di peruntukkan untuk rumah yang masih dalam proses pembangunan oleh pengembang (*developer*). Artinya bahwa tidak serta merta dapat digunakan untuk setiap transaksi peralihan hak atas tanah yang karena syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya

¹¹ Desy Haryani, 2021, “Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan MA No. 680K/Pdt/2017”, *Indonesian Notary*, Vol. 3, Issue 1, hal.6, <http://pdrh.law.ui.ac.id/opac/fh/abstrakpdf.jsp?id=51519&lokasi=lokal> diakses pada tanggal 30 Desember 2022 pukul 12.44 WIB.

belum lengkap dan pelaksanaan AJB dihadapan PPAT belum dapat dilaksanakan atau dengan kata lain PPJB penggunaannya terbatas untuk pembelian rumah baru dari *developer*. Apabila PPJB yang dibuat Notaris bertujuan untuk mengikat sementara perbuatan hukum para pihak maka tidak menjadikan peralihan hak atas tanah telah terjadi karena sebagaimana dijelaskan dalam peraturan sebelumnya bahwa peralihan hak atas tanah hanya terjadi dengan akta PPAT dan diikuti dengan pembebanan hak tanggungan kemudian dilanjutkan pendaftaran pada kantor pertanahan setempat. PPJB penggunaannya terbatas yaitu diperuntukkan untuk rumah yang masih dalam proses pembangunan oleh pengembang (*developer*). Pengakomodiran peraturan PPJB lebih diperuntukkan untuk perlindungan konsumen, dibanding untuk *developer*.¹²

Peraturan lain yang mengatur keberadaan PPJB dalam pendaftaran tanah dapat ditemui dalam pasal 90 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa PPJB dapat dilakukan permohonan pencatatan di kantor pertanahan dan dilakukan pada daftar umum dan/atau sertifikat hak atas tanah. Peraturan ini belum mengandung suatu ketegasan dalam mewajibkan setiap PPJB yang dibuat oleh Notaris dilakukan pencatatan dalam buku hak atas tanah. Peraturan lain dalam pasal 127B ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala

¹² Maria Rosalind dan Retno Dewi Pulung Sari, 2022, "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 7, Issue 1, hal.24, <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/duniahukum/article/view/3026> diakses pada tanggal 05 Januari 2023 pukul 23.45 WIB.

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan PPJB pada Kantor Pertanahan.

Besaran pembayaran pajak atas setiap pembuatan PPJB yang harus dibayar juga telah diatur dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Dalam jurnal Nadia Githa Wijaya, I PT. GD. Seputra dan Luh Putu Suryani, menyebutkan bahwa :¹³

“Meskipun saat pengenaan pajak dikatakan bahwa subjek dari objek pajak dapat dikenakan pajak, apabila telah terjadi peralihan hak dari pihak pertama (penjual) menjadi hak atas tanah pihak kedua (pembeli), tetapi dalam PPJB hak atas tanah bolehlah dikatakan bahwa belum terjadinya peralihan hak tersebut, oleh karena pada tahap ini baru terjadi pengikatan hanya mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak, seperti yang telah dijabarkan diatas bahwa sifat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini bersifat konsensual dan obligatoir”.

Peraturan yang terkait PPJB di atas belum dapat dilaksanakan oleh semua pihak karena belum memiliki petunjuk teknis pelaksanaan serta kejelasan kedudukan PPJB dalam transaksi pertanahan.

¹³ Nadia Githa Wijaya, I PT. GD. Seputra dan Luh Putu Suryani, 2021, “Penaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah”, *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, Issue 1, hal.69, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/article/view/2923> diakses pada tanggal 31 Desember 2022 pukul 10.13 WIB.

Kedudukan PPJB dalam kepemilikan hak atas tanah adalah hanya sebatas perjanjian pendahuluan atau bantuan dan bukan sebagai salah satu bukti peralihan hak atas tanah sehingga pemberian hak tanggungan dengan SKMHT belum dapat dilakukan dari PPJB akan tetapi setelah peralihan hak atas tanah dilaksanakan dihadapan PPAT. PT BPR KintaMas Mitra Dana sebagai salah satu Bank swasta yang berkedudukan di Kota Batam dan disebut sebagai Bank pada penelitian ini dalam melaksanakan kegiatan usahanya khususnya penyaluran kredit menghadapi permasalahan-permasalahan di atas khususnya dalam proses penjaminan. Keberadaan jaminan merupakan syarat wajib yang harus ada pada saat dilakukannya proses pemberian kredit kepada Debitur atas fasilitas yang diajukan pada Bank. Jaminan berupa tanah/bangunan merupakan salah satu jaminan yang yang diminati oleh Bank karena cenderung memiliki nilai yang stabil bahkan meningkat setiap tahunnya. Jaminan yang diberikan oleh Debitur pada Bank salah satunya berasal dari proses transaksi jual beli antara Debitur dengan pihak lain yang difasilitasi dalam bentuk produk KPR Bank. Jadi, Bank berperan sebagai pendana dalam melunaskan sisa pembelian tanah/bangunan yang dibeli Debitur kepada penjual dan sekaligus menjadi objek jaminan Bank selama masa kredit.

Transaksi jual beli diikuti dengan proses peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT antara Debitur dengan pemilik tanah/bangunan dan dipastikan bahwa syarat-syarat peralihan hak atas tanah telah lengkap sebelum pencairan kredit. Pemenuhan syarat-syarat diatas menempuh proses

pengurusan pada instansi terkait dan membutuhkan waktu tertentu dalam penyelesaiannya sehingga menyebabkan pelaksanaan jual beli dihadapan PPAT belum dapat dilaksanakan pada saat proses pencairan kredit. Bank sebagai lembaga keuangan yang berkomitmen untuk memberikan pelayanan yang maksimal kepada calon Debiturnya dan meningkatkan *performa* bisnisnya maka harus mampu ikut serta memberikan solusi yang baik dengan menerapkan mitigasi risiko dan mengindahkan asas-asas perkreditan yang sehat pada awal pemberian kredit atas kondisi jaminan di atas.

Notaris sebagai rekanan Bank dan merupakan pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik atas segala perjanjian antara para pihak dan dalam batas kewenangan yang telah diatur dalam UUJN dan membuat PPJB yang diikuti kuasa jual agar proses jual beli antara para pihak dapat terlaksana dengan baik. PPAT memastikan bahwa perjanjian tersebut nantinya dapat ditingkatkan untuk pelaksanaan AJB sehingga proses penjaminan pada Bank dapat terlaksana sesuai dengan UUHT. Disisi lain kebutuhan pendanaan dan aset tanah/bangunan yang harus segera dipergunakan Debitur dalam mendukung kebutuhannya dan keinginan penjual untuk segera menjual dan memperoleh hasil penjualan asetnya sehingga pelaksanaan pemberian kredit harus segera dilakukan oleh Bank.

PPJB dan kuasa jual *notariil* yang menjadi solusi bagi penjual dan Debitur untuk mengikatkan diri satu sama lain agar transaksi peralihan hak atas tanah dapat terlaksana sementara, sampai dengan lengkapnya syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pelaksanaan AJB PPAT dapat

dilakukan di kemudian hari. Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa jual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa menjual.¹⁴ Pemberian kredit oleh Bank diikuti dengan pelaksanaan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan jaminan untuk melindungi Kreditur dari kondisi *wanprestasi* Debitur dan pelaksanaan pengikatan jaminan dilakukan dari PPJB dengan SKMHT.

Kondisi ini dapat menimbulkan risiko bagi Bank atas pengikatan jaminan yang dilakukan tidak berdasarkan peraturan-peraturan yang telah dijelaskan sebelumnya secara normatif pelaksanaan pengikatan jaminan ini bertentangan dengan peraturan yang berlaku dan seharusnya pengikatan SKMHT yang telah dilakukan dari PPJB tidak dapat digunakan untuk pelaksanaan pemberian hak tanggungan hingga pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan. SKMHT menjadi tidak sah dan batal demi hukum serta berimplikasi pada perbuatan hukum lanjutan yaitu pemberian hak tanggungan dan pendaftaran yang dilakukan di kantor pertanahan yaitu hak tanggungan tidak memiliki kepastian hukum dan asas publisitas serta kekuatan eksekusi jaminan saat Debitur *wanprestasi* tidak dapat dilaksanakan karena kedudukan Bank sebagai kreditur *konkuren*.

¹⁴ Bambang Eko Mulyono, 2013, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Independent*, Vol. 1, Issue 2, hal.69, <http://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/13> diakses pada tanggal 07 Oktober 2022 pukul 14.53 WIB.

Permasalahan-permasalahan di atas yang menjadi dasar bagi penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang dituangkan dalam bentuk tesis berjudul : “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Perjanjian Kredit Dengan Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Di PT BPR KintaMas Mitra Dana Batam”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Kedudukan Hukum Perjanjian Kredit Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Di PT BPR KintaMas Mitra Dana Batam ?
2. Bagaimanakah Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas ?
3. Bagaimana Contoh Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan dalam tesis ini adalah bertujuan :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum perjanjian kredit atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas di PT BPR KintaMas Mitra Dana Batam.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini yang dilakukan, adalah :

1. Secara teoritis,
 - a. Menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang kenotariatan tentang kedudukan hukum perjanjian kredit atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas;
 - b. Memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu kenotariatan atas status hukum pembebanan hak tanggungan yang dilakukan terhadap objek hak tanggungan yang masih berstatus PPJB lunas;
 - c. Memberikan kontribusi kepada instansi terkait pertanahan dalam menyusun kebijakan yang solutif atas permasalahan yang sering timbul di bidang usaha perbankan khususnya dalam pembebanan hak tanggungan atas jaminan yang masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

2. Secara praktis,
 - a. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai salah satu referensi bagi penulis lain dalam mengangkat kembali isu lain yang terkait dengan pembahasan pada penelitian ini dimasa mendatang;
 - b. Menjadi referensi bagi Notaris/PPAT dalam menghindari pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan hak tanggungan dengan status perjanjian pengikatan jual beli lunas karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Memberikan kontribusi pada sektor usaha perbankan dalam meningkatkan prinsip kehati-hatian ketika melakukan pengikatan jaminan agar pelaksanaannya dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga terjaminnya kepastian hukum dan asas publisitas jaminan.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual diperlukan untuk memudahkan dalam memahami isi dan pengertian yang terdapat pada penelitian ini, antara lain :

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada.¹⁵ Bentuk perlindungan hukum pada Kreditur adalah perwujudan dari adanya

¹⁵ “Tim Hukumonline”, Pengertian Perlindungan Hukum dan Cara Memperolehnya, <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum/61a8a59ce8062>, diakses tanggal 05 Oktober 2022 pk1. 00.21 WIB.

kepastian hukum atas segala transaksi yang dilakukan dalam kegiatan usahanya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan, disamping undang-undang dan putusan hakim.¹⁶ Dalam membuat suatu perjanjian telah ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara harus memenuhi syarat sah, yaitu : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat di atas merupakan syarat mutlak yang harus ada pada setiap perjanjian yang dibuat. Adanya kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif dan apabila dalam suatu perjanjian tidak terpenuhi unsur tersebut maka dapat dibatalkan oleh salah satu pihak sedangkan terhadap syarat hal tertentu dan sebab halal dalam suatu perjanjian merupakan syarat objektif dan apabila tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.¹⁷

3. Jaminan

Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima Kreditur dan diserahkan Debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.¹⁸ Istilah lain dari jaminan yang dikenal dalam bidang usaha perbankan adalah agunan yaitu jaminan tambahan yang diserahkan

¹⁶ Sutanto, dkk., 2014, *Pengantar Ilmu Hukum/PTHI*, Edisi Kedua, Universitas Terbuka, Tangerang Selatan, hal 6.19.

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, 2016, *Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Edisi 1, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 32.

¹⁸ M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, hal. 148.

Nasabah Debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.¹⁹ Bank juga akan melakukan penilaian atas setiap jaminan yang diberikan Debitur dengan melihat sejauh mana tingkat kemudahan untuk diperjualbelikan (*marketable*).²⁰ Apabila jaminan yang diberikan semakin mudah diperjualbelikan maka dianggap bahwa risiko yang dapat muncul pada Bank dimasa mendatang semakin kecil.

4. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah salah satu hak-hak perseorangan atas tanah, yaitu hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan atau juga merupakan sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakainya dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.²¹ Hak atas tanah dapat dimiliki oleh setiap subjek hukum akan tetapi terdapat pembatasan dari sisi jenis kepemilikannya. Dalam UUPA kepemilikan hak atas tanah terbagi dalam beberapa bentuk yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa dan hak-hak lain yang diatur dalam UUPA.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Maryanto Supriyono, 2011, *Buku Pintar Perbankan : Dilengkapi Dengan Studi Kasus Dan Kamus Istilah Perbankan*, C.V. Andi Offset, Yogyakarta, hal 163.

²¹ Wira Franciska, 2016, *Kepastian Hukum Pemegang HGB Di Atas HPL Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, Alfabeta CV, Bandung, hal 77.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²² PPJB merupakan perjanjian awal atau bantuan yang mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum yaitu jual beli dihadapan PPAT.²³ PPJB sebagai perjanjian kontraktual dibuat antara pembeli dan penjual yang didalamnya memuat kesepakatan-kesepakatan untuk pelaksanaan perbuatan hukum lanjutan setelah syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah terpenuhi dan penandatanganan perjanjian pokok baru yaitu AJB PPAT telah dapat dilakukan.

6. Hak Tanggungan

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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²⁴ Pemberian hak tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sehingga tidak dapat dikuasakan atau diwakilkan kepada

²² Herlin Budiono, 2004, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No. 10, Maret

²³ Udin Narsudin, 2020, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Permasalahannya?", (dipresentasikan dalam Webinar : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Permasalahannya ?, 04 September 2020, pukul 13.30 WIB- 15.30 WIB), hal. 2.

²⁴ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

siapapun namun dalam kondisi tertentu pada UUHT menyebutkan bahwa pemilik dapat menunjuk kuasanya. Kondisi tertentu adalah terdapatnya syarat-syarat pendaftaran tanah atau jual beli yang belum terpenuhi dengan lengkap. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut SKMHT adalah kuasa yang bersifat khusus, tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain selain membebankan Hak Tanggungan.²⁵ SKMHT yang tidak diikuti dengan APHT pada masa berlaku yang ditentukan akan menjadi batal demi hukum sehingga tidak dapat dipergunakan dalam membuat APHT.

F. Kerangka Teori

Teori digunakan sebagai petunjuk untuk mencapai tujuan dalam penelitian ini dengan melengkapi segala sesuatu yang berhubungan pada fenomena-fenomena yang ada agar tercapai dengan maksimal. Menurut Sudikno Mertokusumo teori merupakan suatu keterangan mengenai suatu peristiwa atau kejadian.²⁶ Sedangkan teori hukum adalah upaya mengidentifikasi dan menjelaskan hukum *an sich* dan fungsi dari sistem yang diturunkan dari padanya.²⁷ Adapun beberapa teori yang digunakan dalam penelitian ini, adalah :

²⁵ Delia Rizka Sari, 2022, “Kelemahan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pengikatan Hak Tanggungan”, <https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/17380> diakses tanggal 05 Oktober 2022 pkl. 00.14 WIB.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, 2014, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 32.

²⁷ Budiono Kusumohamidjojo, 2016, *Teori Hukum - Dilema antara hukum dan Kekuasaan*, Edisi Kedua, Yrama Widya, Bandung, hal. 62.

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum dalam upaya mencapai keadilan dengan mengutamakan persamaan dihadapan hukum (*equality before the law*) dan memberi kemanfaatan bagi semua pihak. Kepastian hukum bersifat normatif dan pelaksanaannya tidak berpengaruh terhadap sifat subjeknya karena bentuknya jelas, tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir), teratur dan konsisten. Keragu-raguan yang yang dimaksud adalah bahwa tidak terdapat norma satu dengan lainnya berbenturan dan kabur sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum.

Notaris dalam pelaksanaan jabatannya sebagai pejabat umum harus mampu melaksanakan kewenangannya sebagaimana diamanatkan dalam UUJN dan peraturan perundang-undangan lain. Dalam penyusunan suatu akta seorang Notaris harus memastikan terpenuhinya kaidah-kaidah yang benar sebagai syarat formil dan telah ditentukan pada pasal 38 UUJN yaitu adanya awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup akta. Menurut Widhi Handoko²⁸ dalam pembuatan akta seorang notaris melaksanakan asas *constatering observation* yang bermakna :

- a. Secara formil memeriksa berkas yang terkait dengan syarat-syarat yang dibutuhkan secara yuridis formal seperti : terpenuhinya syarat

²⁸ Sugeng Budiman dan Widhi Handoko, 2020, *Kebijakan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Saksi Dan Alat Bukti Akta Otentik Berbasis Nilai Keadilan*, Unissula Press, Semarang, hal. 136-137.

- sahnya perjanjian pasal 1320, syarat pembuatan akta dalam UUJN, syarat formil para pihak yaitu identitas dan lainnya.
- b. Tahap mencatatkan dan menuangkan keterangan para pihak dalam akta (*opmaken*) seperti pemberitahuan kehendak penghadap kepada Notaris, permohonan penghadap untuk membuat akta dan mendengarkan permohonan.
 - c. Tahapan *verlijden* yaitu menyusun, membacakan menerangkan maksud dan kehendak para pihak dan memastikan tanggal, tanda tangan, teraan sidik jari terhadap para pihak dan saksi-saksi serta memastikan telah ditanda tangannya minuta akta.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi salah satu akta yang dibuat oleh Notaris atas setiap kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur. PPJB juga demikian dan kedua perjanjian ini adalah sifatnya bebas atau konsensual. Pemenuhan syarat-syarat di atas harus terpenuhi baik dalam pembuatan akta perjanjian kredit maupun PPJB. Perjanjian kredit akan disertai dengan perjanjian ikutan lain yaitu perjanjian jaminan yang bergantung kepadanya. Sedangkan PPJB yang disertai kuasa jual sebagai dasar pembuatan AJB PPAT. Kedua perjanjian ini harus disusun dengan baik dan memenuhi syarat-syarat di atas agar tidak dapat berpotensi dibatalkan atau batal demi hukum yang tentunya akan berdampak terhadap pelaksanaan perjanjian ikutannya karena mengikuti status hukum perjanjian pokoknya.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum lain yang berwenang membuat akta otentik khususnya dalam perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah harus mampu melaksanakan kewenangannya dalam membuat akta sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh peraturan terkait pendaftaran tanah serta memastikannya terpenuhi syarat-syarat pendaftaran dan/atau peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapannya sehingga proses pendaftaran pada kantor pertanahan terlaksana dengan baik dan terciptanya pemeliharaan data pendaftaran tanah yang lengkap dan terjaminnya kepastian hukum atas perbuatan hukum lanjutannya, yaitu pembebanan hak tanggungan.

Pelaksanaan kewenangan setiap pejabat Notaris/PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan harus mampu menciptakan kepastian hukum atas setiap akta yang dibuatnya. Kepastian hukum juga menjadi dasar dari perwujudan asas legalitas. Dalam buku Sukendar menyebutkan bahwa Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum yaitu :²⁹

- a. Hukum itu positif artinya bahwa hukum positif itu ada perundang-undangan;
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta artinya didasarkan pada kenyataan;
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan; dan

²⁹ Sukendar. et.al., 2022, *Teori Hukum Suatu Pengantar*, Pustakabarupress, Yogyakarta, hal 119.

- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah. Kepastian hukum merupakan suatu aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung di dalam undang-undang yang harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing memperoleh keadilan dan negara bertugas menjamin pelaksanaannya.

Penelitian ini membahas tentang norma dan pelaksanaan pengikatan jaminan kredit atau perjanjian tambahan (*accessoir*) di bidang usaha perbankan yang lahir karena adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atas kredit yang diberikan kepada Debitur. Sehingga pembuatan kedua perjanjian ini harus disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam memberikan kepastian hukum atas objek hak tanggungan yang diperoleh dari peralihan hak atas tanah.

PPJB hadir hanya sebagai perjanjian bantuan yang dibuat dihadapan Notaris untuk menjembatani proses jual beli dihadapan PPAT setelah syarat-syarat peralihan hak atas tanah terpenuhi. Dengan demikian pembebanan hak tanggungan sebagai perjanjian ikutan dilakukan setelah pelaksanaan perbuatan hukum di atas. Pengikatan jaminan yang didahului dengan SKMHT sebagai kuasa dalam pembuatan APHT harus dipastikan bahwa pemberi hak tanggungan memiliki kemampuan bertindak dalam melakukan perbuatan hukum pembebanan hak tanggungan tersebut.

Kedudukan hukum perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok memiliki nilai kepastian hukum dan daya paksa di pengadilan untuk

meminta pengembalian seluruh kewajiban dari Debitur berdasarkan kesepakatan-kesepakatan yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit selama memenuhi syarat-syarat penyusunan dari perjanjian yang telah ditentukan sebelumnya meskipun semisalnya perjanjian ikutannya yaitu perjanjian jaminan batal demi hukum karena pembuatannya bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Namun untuk meningkatkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit seharusnya Bank melaksanakan pemberian kredit dengan pengikatan kredit dan jaminan yang sempurna dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku sebagai perlindungan hukum dan memberikan kemudahan bagi kreditur untuk melaksanakan hak eksekusi atas jaminan kredit sebagaimana ditentukan dalam UUHT yang diperoleh dari hak tanggungan dan dalam kedudukannya sebagai kreditur *preferen* pada saat Debitur *wanprestasi*.

2. Teori Perlindungan Hukum

Negara Indonesia sebagai negara hukum harus mampu memberikan perlindungan kepada setiap orang agar merasa aman dalam melangsungkan hidupnya. Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan bahwa : “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Dalam jurnal *online Fransiska Mayasari* menjelaskan bahwa menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan

perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³⁰

Perlindungan hukum merupakan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum. Ketika seseorang bertindak sesuatu maka pasti akan bersinggungan dengan hukum yang menimbulkan suatu hak dan kewajiban baik sebagai subjek hukum perorangan maupun badan hukum. Sebagai subjek hukum maka Negara berkewajiban memberikan perlindungan hukum baginya dan/atau harus mampu melindungi dirinya sendiri dengan memitigasi risiko yang akan terjadi dikemudian hari atas terjadinya suatu peristiwa hukum. Risiko hukum sangat memberikan dampak luas bagi setiap subjek hukum sehingga diharapkan setiap subjek hukum harus memastikan segala tindakannya berada dalam koridor hukum yang benar. Seandainya risiko tetap muncul harus telah dimitigasi diawal dan mengetahui pasti langkah-langkah yang harus ditempuh untuk menyelesaikannya dan melindungi hak-haknya.

Menurut Tedi Sudrajat dan Endra Wijaya, terdapat 2 (dua) indikator utama yang ada pelaksanaan perlindungan hukum adalah :³¹

³⁰ Fransiska Mayasari, 2017, "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal", *SANLaR*, Vol. 4, Issue 4, hal. 7, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2492> diakses pada tanggal 05 Oktober 2022 pukul 17.01 WIB.

- a. Mensyaratkan adanya norma yang memuat substansi tentang apa yang dilindungi.
- b. Mensyaratkan adanya penerapan pelaksanaan dan penegakan atas norma sehingga jika terjadi tindakan-tindakan pelanggaran atas norma maka akan segera diambil suatu tindakan yang sesuai dengan norma tersebut.

Norma yang mengatur terkait perlindungan hukum bagi kreditur sebagai pemegang jaminan termuat dalam UUHT yaitu bahwa setiap jaminan berupa tanah dan bangunan yang memiliki kepemilikan hak atas tanah dapat dilakukan pengikatan jaminan dengan didahului SKMHT karena alasan tertentu pemberi hak tanggungan tidak dapat langsung hadir memberikan hak tanggungan kepada kreditur sehingga pemberian hak tanggungan didasarkan dari SKMHT yang telah diberikan kepada penerima kuasa yang ditunjuk untuk dilanjutkan pendaftaran pada kantor pertanahan. Pembebanan hak tanggungan yang tidak sesuai dengan ketentuan, aktanya menjadi tidak sah dan batal demi hukum serta tidak dapat dijadikan dasar dalam pemberian hak tanggungan hingga pendaftaran serta kedudukan kreditur yang semula sebagai kreditur *preferen* menjadi *konkuren*.

Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat merupakan tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah

³¹ Tedi Sudrajat dan Endra Wijaya, 2020, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 97-98.

agar tidak terjadinya sengketa yang dapat mengarahkan tindakan pemerintah agar bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi sedangkan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.³²

Bank harus mampu melindungi dirinya pada setiap pelaksanaan kegiatan usahanya khususnya dalam pemberian kredit dan pengikatan jaminan yang diperoleh dari Debitur dengan cara meminimalkan risiko kredit dan risiko hukum yang dapat timbul dikemudian hari. Petunjuk norma yang digunakan dalam pelaksanaan pengikatan jaminan yang diperoleh dari transaksi jual beli harus dipastikan telah dilaksanakan sesuai dengan UUHT sebagai perlindungan preventif dan dilakukan pada awal pemberian kredit. Pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan memenuhi syarat-syarat pendaftaran pada kantor pertanahan agar hak tanggungan tidak berpotensi menjadi batal demi hukum serta hak eksekusi berada pada kreditur sebagai kreditur *preferen*. Syarat administrasi dan syarat yuridis harus telah dipastikan telah dilengkapi pada saat pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan sehingga perjanjian lanjutan yaitu dengan pembebanan hak tanggungan dapat dilaksanakan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Debitur *wanprestasi* maka hak tanggungan menjadi salah satu jaminan perlindungan hukum bagi kreditur untuk memperoleh

³² Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hal. 29.

pengembalian seluruh hutang Debitur dengan melakukan eksekusi sebagaimana ditetapkan dalam UUHT yaitu melalui *parate* eksekusi, eksekusi HT dan penjualan bawah tangan berdasarkan syarat-syarat yang berlaku. Dalam hal hak tanggungan tidak dapat digunakan atau batal demi hukum karena tata cara pengikatan jaminan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka dapat dilakukan upaya hukum lain yaitu melalui upaya penyelesaian secara persuasif, pembaharuan kredit dengan restrukturisasi kredit atau *non litigasi* kepada Debitur atau menempuh upaya hukum lain atau litigasi melalui gugatan *wanpretasi* di pengadilan berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati di awal pemberian kredit. Upaya ini merupakan bentuk perlindungan resprensif Bank terhadap penyelesaian kondisi *wanprestasi* Debitur atas kredit yang diterima dari Bank.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan pedoman atau standar prosedur yang memuat rangkaian tahapan, proses atau cara sistematis yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu dengan tepat, taat asas dan efisien serta berdasarkan urutan langkah-langkah teratur dan sistematis.³³ Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif analitis. Metode deskriptif analitis adalah suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah

³³ Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Edisi Revisi, Mirra Buana Media, Yogyakarta, hal. 50.

maupun fenomena buatan manusia.³⁴ Penelitian ini mendeskripsikan suatu gejala atau fenomena yang terjadi dalam penelitian ini yaitu fenomena yang pembebanan hak tanggungan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas jaminan hak atas tanah yang masih berstatus PPJB dan diikuti pengikatan jaminan dengan SKMHT.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian normatif empiris. Penelitian normatif empiris adalah suatu jenis penelitian yang menggunakan data sekunder (dari perpustakaan) dan data primer berdasarkan penelitian lapangan, seperti : observasi, wawancara dan survei.³⁵ Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji dan mengevaluasi pelaksanaan suatu norma pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah yang masih dalam status PPJB dan implementasinya berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan langsung pada sumber tempat penelitian yaitu di PT BPR KintaMas Mitra Dana Batam dengan tujuan untuk memperoleh penyelesaian atas permasalahan atau *gap* yang ada pada penelitian ini.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan empiris (pendekatan sosiologis). Pendekatan ini pada prinsipnya memandang hukum sebagai fenomena atau realitas yang

³⁴ *Ibid.* hal. 38.

³⁵ *Ibid.* hal. 42.

terdapat di masyarakat dan hubungannya secara timbal balik dengan sistem-sistem lain diluar hukum.³⁶

3. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data yang digunakan pada penelitian tesis ini menggunakan data primer sebagai data utama dan didukung dengan data sekunder, yaitu :

a. Data Primer

Data Primer merupakan data dasar yang diperoleh langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan yang dilakukan baik melalui pengamatan (*observasi*), wawancara, ataupun penyebaran kuesioner.³⁷ Data primer dalam penelitian ini didapatkan dari hasil wawancara langsung dengan subjek penelitian, yang diwakili oleh :

- 1) Jumiati, S.M., dalam jabatannya sebagai Koordinator Administrasi Kredit;
- 2) Erna Susanti, S.H., dalam jabatannya sebagai Internal Audit.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang bersumber dari penelitian kepustakaan yaitu data yang diperoleh tidak secara langsung dari sumber pertamanya, melainkan bersumber dari data-data yang sudah

³⁶ *Ibid.* hal. 21.

³⁷ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif - Empiris*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, hal. 148.

terdokumenkan dalam bentuk bahan-bahan hukum.³⁸ Data sekunder digunakan sebagai landasan teori untuk mendasari penulis dalam menganalisa pokok-pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini yang bersumber dari kepustakaan (*library research*). Bahan-bahan hukum dalam data sekunder berupa :

- 1) Bahan hukum primer, meliputi : kaidah dasar yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, ketetapan MPR, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi.³⁹ Bahan hukum primer pada penelitian ini, antara lain :
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
 - e) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

³⁸ I Made Pasek Diantha, 2017, *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 192.

³⁹ *Ibid.*

- f) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- h) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- i) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya
- j) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- k) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang meliputi hasil-hasil penelitian, karya tulis hukum, pendapat pakar hukum, buku-buku hukum dan jurnal-jurnal hukum.⁴⁰ Bahan hukum sekunder secara tidak langsung mendukung sumber data primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan pada penelitian ini adalah berbagai referensi buku-buku kepustakaan yang berkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan, hasil penelitian seperti jurnal dan karya tulis ilmiah, seminar-seminar yang diselenggarakan oleh asosiasi atau perkumpulan Notaris, kampus, sumber *youtube* dan artikel-artikel lain yang bersumber dari *website*.

⁴⁰ *Ibid.*

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier meliputi : kamus hukum dan *ensiklopedia*.⁴¹ Bahan hukum tersier adalah bahan hukum selain bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data mengutamakan data primer dan data sekunder sebagai pendukung, sebagaimana dijelaskan di bawah ini :

a. Data Primer

1) Wawancara

Wawancara adalah salah satu teknik bertanya pada seseorang yang telah dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada responden maupun informan.⁴² Wawancara langsung dilakukan untuk mendapatkan informasi yang benar dan akurat dari sumber yang ditetapkan serta digunakan sebagai pendukung penyelesaian permasalahan dalam penelitian ini.

2) Observasi atau pengamatan

Teknik observasi atau pengamatan yang dilakukan adalah secara langsung yaitu teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan secara langsung atau tanpa alat terhadap gejala-gejala subjek yang diselidiki.⁴³

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Op. cit.*, hal. 193.

⁴³ *Ibid.*

b. Data Sekunder

Studi Dokumen atau Bahan Pustaka merupakan teknik awal yang digunakan dalam setiap penelitian ilmu hukum, baik dalam penelitian ilmu hukum dengan aspek normatif maupun dalam aspek empiris karena meskipun aspeknya berbeda namun keduanya adalah penelitian hukum yang selalu bertolak dari premis normatif.⁴⁴ Metode pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah dengan melakukan studi pustaka dan meneliti serta menelusuri literatur-literatur yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Melalui studi pustaka, penulis akan mengumpulkan seluruh data terkait penelitian yang dilakukan, peraturan perundang-undangan dan turunannya yang berhubungan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan hingga tata cara pembebanan hak tanggungan sebagai bahan teoritis dalam mengoptimalkan dan mendukung hasil penelitian ini serta menemukan landasan yang sesuai dengan tujuan penelitian ini.

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang pada umumnya mengutamakan teknik penetapan *sampling* dalam bentuk *non-probability sampling*, seperti *purposive sampling*.⁴⁵ Metode ini juga memiliki desain penelitian yang lebih fleksibel. Cara penarikan kesimpulan menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu sistem norma

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ Irwansyah. *Op. cit.*, hal. 177.

dengan dalil-dalil umumnya dan kemudian diperhadapkan dengan kasus atau peristiwa tertentu selanjutnya dibuat kesimpulan atau konklusi sebagai dalil khususnya sehingga menggambarkan hukum secara *in abstracto* atau *das sollen* dan hukum berada pada keadaan benar atau salah untuk mewujudkan kepastian hukum.⁴⁶ Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memahami (*to understand*) fenomena atau gejala sosial dengan lebih menitikberatkan pada gambaran yang lengkap tentang fenomena yang akan dikaji yaitu norma dan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan bersamaan dengan terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli yang dilakukan dengan PPJB.

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan pada penelitian ini disusun oleh penulis dalam beberapa bab yang terdiri dari sub-sub bab agar memudahkan dalam pembahasan, analisa dan penjabaran penelitian ini, antara lain :

BAB I PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis dibagi menjadi sembilan sub bab, yaitu : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan dan jadwal penelitian.

⁴⁶ *Op. cit.*, hal. 21.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan tentang materi-materi dan teori-teori yang berhubungan dengan pokok masalah yang diteliti, yang terdiri dari : Pertama mengenai Tinjauan Umum tentang PT BPR KintaMas Mitra Dana, Kedua mengenai Tinjauan Umum tentang Kredit, Ketiga mengenai Tinjauan Umum tentang Perjanjian, Keempat mengenai Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, Kelima Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan dan Keenam mengenai Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit Menurut Perspektif Islam. Sehingga BAB II ini akan digunakan sebagai acuan dalam menganalisis permasalahan sebagaimana telah disebutkan dalam BAB I.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas dan menguraikan tentang rumusan masalah yang pertama dan kedua. Pertama, mengenai kedudukan hukum perjanjian kredit atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas di PT BPR KintaMas Mitra Dana; Kedua, mengenai perlindungan hukum bagi kreditur atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas; Ketiga mengenai Contoh Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

BAB IV PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang merupakan jawaban dari permasalahan pada penelitian ini setelah dilakukan pembahasan dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang dilakukan agar berguna bagi pihak terkait.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang PT BPR KintaMas Mitra Dana

1. Profil Perusahaan

PT BPR KintaMas Mitra Dana merupakan salah satu Bank Perkreditan Rakyat (BPR) konvensional yang berada di kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau dan mulai beroperasi tanggal 12 November 2008 berdasarkan akta pendirian nomor : 16 tanggal 9 Juni 2008, dibuat dihadapan Achmad Zainudin, SH. M.Kn dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0054248.AH.01.09.Tahun 2008 tanggal 02 Juli 2008. Anggaran Dasar Perseroan telah beberapa kali mengalami perubahan dan perubahan terakhir dilakukan dihadapan Notaris Yosephina Hotma Vera, SH. M.Kn., pada tanggal 01 Juli 2021 berdasarkan akta pernyataan keputusan rapat nomor 02 dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor AHU-0118086.AH.01.11.Tahun 2021 tanggal 05 Juli 2021. Perubahan tersebut berkaitan dengan pengangkatan Komisaris Utama Bank yaitu Tuan Welly Abusono Djufri.⁴⁷

Merupakan salah satu Bank yang patut diperhitungkan keberadaannya di Kota Batam karena setiap tahunnya mampu mencatat

⁴⁷ “PT BPR KintaMas Mitra Dana’, Profil Perusahaan, <https://bprkmd.com/tentang-kami/#1588212428171-256dd8b0-3f0d> diakses tanggal 03 Desember 2022 pk1. 07.35 WIB.

laba dengan kondisi rasio kesehatan keuangan konsisten berada pada posisi sehat. Selain itu, Bank juga menerapkan pelaksanaan tata kelola yang baik pada seluruh aspek manajemen dan kegiatan usahanya. Salah satu kegiatan usahanya adalah penyaluran kredit pada berbagai segmen dan sektor usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) termasuk dalam pendanaan investasi dan konsumsi untuk pengadaan rumah tinggal bagi masyarakat yang ada di Kota Batam. Penyaluran kredit dilakukan secara hati-hati dan konservatif sehingga sampai dengan saat ini Bank tetap *exist* di bidang usaha perbankan. Berdasarkan Anggaran Dasar Perseroan, maksud dan tujuan pendirian Perseroan adalah berusaha dalam bidang perkreditan rakyat dengan melakukan kegiatan usaha sebagai berikut :

- a) Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk deposito berjangka dan tabungan.
- b) Memberikan kredit bagi para pengusaha kecil dan atau masyarakat umum.

Perkembangan dunia industri perbankan yang semakin pesat dan ditengah Covid-19 yang masih menyebar saat ini, Bank terus berupaya melakukan perubahan untuk maju, melayani kebutuhan masyarakat yang lebih luas serta mengembangkan produk dan jasa yang inovatif. Dukungan sistem pengelolaan dana yang optimal, kompetensi sumber daya manusia, dan pemanfaatan teknologi informasi dalam menjalankan kegiatan usahanya. Hal-hal ini memungkinkan Bank dapat melangkah maju dan menempatkannya sebagai suatu Bank yang kredibel. Kini telah

tumbuh dan berkembang menjadi salah satu Bank di Propinsi Kepulauan Riau yang tercatat dalam kelompok asset diatas 100 milyar. Produk penghimpunan dana juga dikemas dalam berbagai produk simpanan untuk melayani kebutuhan masyarakat yang ada di Kota Batam. Tabungan premium kintamas dan tabungan kintamas ditawarkan dengan suku bunga yang menarik serta produk simpanan lain dalam bentuk deposito berjangka.

2. Tempat Kedudukan

Tempat dan kedudukan kantor Bank beralamat di Komplek Pertokoan Citra Mas Blok A Nomor 13-14, Batam.

3. Kepemilikan dan Permodalan

Modal dasar Bank tercatat sebesar Rp 8.000.000.000,- dan telah ditempatkan dan disetor sebesar Rp 3.250.000.000,- .Kepemilikan saham pada Bank adalah 100% milik perorangan.⁴⁸

B. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Pengertian Umum Kredit

Kredit merupakan salah satu faktor utama penunjang kegiatan dibidang usaha perbankan khususnya dalam peningkatan laba perusahaan. Sumber pendapatan Bank secara umum diperoleh dari pendapatan bunga yang diperoleh dari penyaluran kredit kepada masyarakat. Pasal 1 angka 3 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik

⁴⁸ “PT BPR KintaMas Mitra Dana’, Gambaran Umum Perusahaan, <https://bprkmd.com/tentang-kami/#1588212795877-6e84ff85-0db7> diakses tanggal 03 Desember 2022 pk1. 08.00 WIB.

Indonesia Nomor 33/POJK.03/2018 Tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat menyebutkan bahwa kredit adalah : “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Menurut Irham Fahmi, kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan disertai dengan suatu kontraprestasi berupa bunga.⁴⁹ Sedangkan menurut Thomas Suyatno menyatakan bahwa kredit adalah : “hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta, atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang-barang sekarang”.⁵⁰

Kredit merupakan tulang punggungnya Bank sehingga diperlukan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit dengan melakukan analisis kredit terlebih dahulu. Kegiatan analisis kredit mencakup latar belakang dari calon debitur baik perorangan maupun badan usaha yang mengajukan kredit, prospek usaha atau sumber penghasilan dalam melakukan pengembalian kredit pada Bank, jaminan yang diberikan dan

⁴⁹ Irham Fahmi, 2008, *Analisis Kredit dan Fraud - Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, PT Alumni, Bandung, hal. 5.

⁵⁰ Thomas Suyatno, 1990, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 11.

faktor-faktor pendukung lainnya yang dapat menunjang pemberian kredit kepada calon debitur. Bank juga harus mampu mengevaluasi risiko yang mungkin terjadi dari berbagai produk kredit yang disalurkan, sektor ekonomi yang dapat dibiayai dan dihindari, jumlah pemberian kredit atas dasar kemampuan debitur dalam melakukan pengembalian ke Bank.

Kegiatan tersebut dilakukan dengan maksud untuk memastikan bahwa kredit yang diberikan kepada calon debitur menjadi tepat sasaran penggunaannya seperti untuk penambahan modal kerja, pembelian barang-barang yang bersifat investasi dan konsumsi lainnya sehingga kemampuan pengembalian pada Bank dapat dihitung dari awal pemberian kredit dan pembayaran dapat dipastikan dilakukan tepat waktu. Analisis kredit bertujuan untuk menilai kelayakan kredit. Seorang analis kredit akan melakukan analisis permohonan calon debitur yang secara umum pelaksanaannya didasarkan pada prinsip 5 C atau sering disebut sebagai bagian dari penerapan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit oleh Bank, antara lain :⁵¹

- a. *Character* (karakter), merupakan sifat debitur yang harus mempunyai itikad baik dan komitmen tinggi untuk mengembalikan seluruh kewajiban sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani bersama antara pihak debitur dan pihak kreditur.
- b. *Capital* (modal), merupakan kondisi struktur modal perusahaan, modal disetor, laba ditahan, cadangan karena modal menentukan

⁵¹ Maryanto Supriyono, 2011, *Buku Pintar Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, hal. 162-163.

besarnya persentase dibiayai oleh perusahaan atas pembiayaan terhadap suatu pekerjaan atau proyek. Khusus untuk debitur perusahaan ketahanan modal menjadi perhatian peniaian dan untuk debitur perorangan apabila terkait tujuan kredit pembelian rumah, mobil dan barang-barang lainnya dapat dilihat dari uang muka (*down payment*) yang disetorkan ke penjual. Bank harus meneliti tentang keahlian calon debitur dalam bidang usahanya dan kemampuan manajerialnya, sehingga Bank yakin bahwa usaha yang akan dibiayainya dikelola oleh orang-orang yang tepat dan calon debiturnya dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi atau mengembalikan pinjamannya. Apabila kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar.

- c. *Capacity* (kapasitas), merupakan analisis kemampuan manajemen untuk mengelola suatu perusahaan sehingga perusahaan dapat menghasilkan laba dan dapat membayar seluruh kewajiban di masa sekarang dan mendatang.
- d. *Collateral* (jaminan), merupakan penilaian terhadap jaminan dilakukan untuk melihat sejauh mana tingkat kemudahan diperjual belikannya objek jaminan (*marketable*), semakin mudah asset tersebut diperjualbelikan, tingkat risiko bank semakin berkurang dan biasanya ditetapkan persentase tertentu untuk menentukan besarnya pemberian pinjaman terhadap jaminan yang diberikan.

Pembayaran kredit macet karena debitur wanprestasi maka calon debitur umumnya menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bank wajib meminta agunan tambahan dengan maksud jika calon debitur tidak dapat melunasi kreditnya, maka agunan tambahan tersebut dapat dicairkan guna menutupi pelunasan atau pengembangan kredit atau pembiayaan yang tersisa.

- e. *Condition* (kondisi) merupakan penilaian yang dilakukan terhadap ekonomi (mikro dan makro) baik nasional, regional maupun internasional, politik, perundang-undangan dan lain-lain dimana pengaruh terhadap bisnis debitur yang sedang berjalan dilihat untuk masa sekarang dan mendatang.

2. Jenis-Jenis Kredit

Produk kredit yang disediakan oleh Bank disesuaikan dengan jenis kebutuhan pada masyarakat setempat. Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain :⁵²

a. Dilihat dari Segi Kegunaan

- 1) Kredit Investasi merupakan kredit jangka panjang yang biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi, contohnya

⁵² Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 120.

untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin yang masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama dan dibutuhkan modal yang relatif besar.

- 2) Kredit Modal Kerja merupakan kredit yang digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya, contohnya untuk pembelian bahan baku, pembayaran gaji pegawai dan biaya lain yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

b. Dilihat dari Segi Tujuan Kredit

- 1) Kredit produktif merupakan kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi untuk menghasilkan barang atau jasa, contohnya untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang dan kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian, kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri akan menghasilkan barang industri.
- 2) Kredit konsumtif merupakan kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi dan tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena memang digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha, contohnya kredit perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga dan kredit konsumtif lainnya.

- 3) Kredit Perdagangan merupakan kredit yang diberikan kepada pedagang dan digunakan untuk membiayai aktivitas perdagangannya seperti untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagang tersebut.
- c. Dilihat dari segi jaminan
- 1) Kredit dengan jaminan merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan yang dapat berbentuk barang berwujud seperti: tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin/peralatan, barang dagangan, tanaman/kebun/sawah dan jaminan tidak berwujud seperti: sertifikat saham, sertifikat obligasi, sertifikat tanah, sertifikat deposito, rekening tabungan yang dibekukan, rekening giro yang dibekukan, promes, wesel, dan surat tagihan lainnya serta jaminan orang yaitu seseorang menyatakan kesanggupan untuk menanggung segala risiko apabila kredit tersebut macet.
 - 2) Kredit tanpa jaminan merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu yang diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

3. Unsur-Unsur Kredit

Unsur-unsur kredit yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut :⁵³

a. Kepercayaan

Keyakinan pemberian suatu kredit (bank) bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang atau jasa yang akan benar - benar diterima kembali dimasa mendatang. Kepercayaan ini diberikan oleh bank kepada calon debitur karena sebelum dana tersebut dikucurkan, sudah dilakukan penelitian dan penyelidikan bagaimana situasi dan kondisi calon debitur sehingga dapat dinilai apakah calon debitur tersebut dipastikan memiliki kemauan dan kemampuan membayar kredit yang disalurkan, sehingga pada saat dana telah dikucurkan tidak terjadi masalah yang berpengaruh baik bagi bank maupun debitur.

b. Kesepakatan

Unsur kepercayaan didalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan, ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya, kesepakatan kredit ini dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, yaitu bank dan nasabah disaksikan oleh notaris.

c. Jangka waktu

Kredit yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu. Jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah

⁵³ Kasmir, 2008, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 98.

disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

d. Risiko

Tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Semakin panjang suatu kredit semakin besar risikonya demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah yang lalai maupun oleh risiko yang tidak disengaja. Balas jasa merupakan keuntungan atas pemberian kredit atau jasa tersebut yang dikenal dengan nama bunga bank konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi, dan komisi serta biaya administrasi, kredit ini merupakan keuntungan utama suatu bank. Sedangkan bagi bank berdasarkan prinsip syariah balas jasanya dalam bentuk bagi hasil.

4. Jaminan Kredit

Pertimbangan pemberian kredit oleh Bank kepada Debitur, tidak lepas dari penilaian atas jaminan yang diserahkan. Debitur diharuskan menyediakan jaminan yang layak dan bernilai agar dapat menjamin kredit yang akan diberikan oleh Bank. Menurut Salim HS., jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁵⁴ Menurut M. Bahsan, jaminan adalah segala sesuatu yang diterima

⁵⁴ Salim HS., 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 22

kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.⁵⁵

Jaminan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan debitur kepada Bank dalam mendapatkan fasilitas kredit dengan tujuan untuk melindungi Bank dari risiko kredit baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Jenis-jenis jaminan dalam perjanjian kredit, antara lain:⁵⁶

a. Jaminan kebendaan (*materiil*) merupakan jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik dari Debitur maupun pihak ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban Debitur kepada pihak kreditur, apabila Debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*), terdiri dari :

- 1) Benda bergerak, seperti logam mulia, kendaraan, deposito, persediaan barang dan mesin. Pengikatan jaminan dapat dilakukan dengan :
 - a) Gadai adalah suatu hak yang diperoleh Perusahaan Pergadaian atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh nasabah atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas pinjamannya,

⁵⁵ M. Bahsan, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 148

⁵⁶ Endang Setyowaty, 2022, “Cessie Sebagai Penyelesaian Utang”, (dipresentasikan dalam Webinar : Diskusi Kelompencapir Ke 34?, 25 Oktober 2022, pukul 10.00 WIB sampai dengan selesai), hal. 6.

dan yang memberi wewenang kepada Perusahaan Pegadaian untuk mengambil pelunasan pinjaman dari barang itu.⁵⁷

- b) Jaminan fidusia, adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.⁵⁸
- c) Hipotek, yang terdiri dari :
 - (1) Hipotek atas kapal laut, adalah hak agunan kebendaan atas kapal yang terdaftar untuk menjamin pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.⁵⁹
 - (2) Hipotek atas pesawat udara.
- 2) Benda tidak bergerak, seperti tanah dan/atau bangunan dan mesin-mesin yang tertanam di tanah. Jenis-jenis hak atas tanah yang dapat dipergunakan sebagai jaminan sebagai berikut :
 - a) Hak Milik (HM), hak turun menurun, terkuat dan terpenuh dibandingkan dengan hak-hak lain yang dapat dimiliki seseorang atas tanah dan dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain.
 - b) Hak Guna Bangunan (HGB), hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan milik sendiri

⁵⁷ Pasal 1 angka 10 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.05/2016 Tentang Usaha Pegadaian

⁵⁸ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

⁵⁹ Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2008 Tentang Pelayaran

dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun dapat dialihkan atau beralih kepada pihak lain.

- c) Hak Guna Usaha (HGU), hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung dari Negara dalam jangka waktu tertentu, usaha pertanian, perkebunan, pertambangan, perikanan atau peternakan yang biasanya diberikan hak atas penggunaan tanah dengan luas paling sedikit 5 ha serta dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.
- d) Hak Pakai, hak untuk menggunakan suatu lahan tanah tertentu baik untuk usaha atau untuk mendirikan bangunan dalam jangka waktu tertentu, hak tersebut dapat beralih atau dialihkan kepada pihak lain.

Pengikatan jaminan dapat dilakukan dengan hak tanggungan yaitu 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.⁶⁰

- b. Jaminan penanggungan merupakan jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh perorangan atau badan hukum yang

⁶⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

merupakan pihak ketiga yang menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban Debitur kepada pihak kreditur, apabila Debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*). Jaminan penanggungan terdiri dari :⁶¹

1) Jaminan perorangan/pribadi (*personal guarantee*)

Jaminan perorangan (*immaterial*), adalah jaminan kebendaan tak berwujud, misalnya hak tagih yaitu suatu piutang atau tagihan yang dimiliki oleh Debitur terhadap orang atau pihak lain, yang dalam jangka waktu tertentu piutang tersebut akan dibayar kepada Debitur yang saat ini telah dialihkan kepada kreditur hak tagihnya, yang terdiri dari :

- a) *Borg*, adalah penanggungan yang diberikan oleh seseorang tertentu yang tanpa mempunyai kepentingan sesuatu dan murni atas dasar rasa persahabatan atau karena hubungan keluarga menanggung untuk memenuhi pertanggungan orang lain.
- b) Tanggung-menanggung adalah merupakan tanggung renteng atas perutangan dan terdapat hak yang bersifat memberi jaminan bagi kreditur karena ada beberapa Debitur yang wajib membayar untuk seluruh prestasi kredit merasa terjamin pemenuhan piutangnya.
- c) Perjanjian garansi adalah perjanjian penanggungan yang timbul karena alasan-alasan tertentu, misalnya karena si penanggung

⁶¹ Salim HS., 2017, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta, hal. 218.

mempunyai kepentingan ekonomi di dalam usaha dari si peminjam atau memiliki hubungan kepentingan yang sama antara si penanggung dan si peminjam.

2) Jaminan badan hukum (*corporate guarantee*).

Jaminan berdasarkan nilainya dilakukan penilaian terhadap jaminan yang diberikan karena mudah diperjual belikan secara umum, nilainya lebih besar dari plafond kredit yang diberikan, mudah dipasarkan, lokasi jaminan strategis dan nilai ekonomis lainnya serta memiliki nilai yuridis yaitu jaminan merupakan milik debitur yang bersangkutan, ada dalam kekuasaan Debitur, tidak dalam sengketa, memiliki bukti-bukti/sertifikat atas nama Debitur dan tidak dalam sengketa.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian berbeda dengan perikatan, perjanjian diistilahkan dengan *overeenkomst* sedangkan perikatan dengan istilah *verbintenis*. Perikatan memiliki pengertian yang lebih luas dan terjadi karena perjanjian dan undang-undang. Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian adalah “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”, sehingga perjanjian dapat juga disebut juga sebagai persetujuan karena kedua belah pihak atau lebih setuju untuk melakukan sesuatu. Perjanjian dan

perikatan memiliki hubungan yaitu perjanjian melahirkan perikatan dan perjanjian merupakan bagian dari perikatan.

Ditemukan beberapa pengertian perjanjian dalam buku P.N.H. Simanjuntak, antara lain :⁶²

- a. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.
- b. Menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.
- c. Menurut R. Setiawan, perjanjian adalah persetujuan yang merupakan suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.
- d. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak/lebih dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak

⁶² P.N.H. Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 285-286.

menuntut pelaksanaan perjanjian.⁶³ Dari berbagai pengertian perjanjian di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian merupakan suatu persetujuan yang dilakukan satu orang atau lebih dan didalamnya mengandung suatu kehendak para pihak untuk melakukan sesuatu baik yang dimuat secara lisan maupun tertulis.

Menurut J. Satrio, berdasarkan pengertian dari perjanjian, maka unsur-unsur dari perjanjian antara lain :⁶⁴

- a. Perbuatan merupakan perbuatan hukum membawa akibat hukum bagi para pihak dalam perjanjian .
- b. 1 (satu) orang atau lebih terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih artinya bahwa perjanjian dibuat paling sedikit harus ada 2 (dua) pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok satu sama lain yaitu subjek hukum orang perorangan atau badan hukum .
- c. Mengikatkan dirinya, artinya bahwa para pihak dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan kepada satu dengan lainnya dan orang terikat pada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdota menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

⁶³ Wiryono Prododikoro, 1985, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Bandung, hal 11.

⁶⁴ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 20-22.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*Consensus*)

Para pihak sebelum membuat suatu perjanjian telah bersepakat atau setuju atas hal-hal pokok dari perjanjian yang dibuat karena adanya kesesuaian kehendak antara pihak dan bertemunya penawaran dan penerimaan.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*Capacity*)

Kemampuan bertindak para pihak atau cakap untuk membuat suatu perjanjian untuk melakukan perbuatan hukum yang dituangkan pada perjanjian dan ditandai dengan tercapainya umur para pihak 21 tahun atau telah menikah atau tidak berada dalam pengampunan.

c. Suatu hal tertentu (*a certain subect matter*)

Objek perjanjian yang jelas dan dapat ditentukan serta dimuat dalam perjanjian dan hanya barang-barang yang tidak dilarang oleh undang-undang saja yang dapat menjadi pokok perjanjian. Sebagaimana dalam pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan bahwa : “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

d. Suatu sebab yang halal (*legal cause*)

Isi dalam perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum dan pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.

Syarat-syarat atas sahnya perjanjian di atas dapat dikelompokkan menjadi :

- a. Syarat subjektif, merupakan syarat yang berhubungan dengan subjek perjanjian yaitu kesepakatan dan kecakapan para pihak dalam perjanjian dan dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dengan mengajukan pembatalan di pengadilan apabila syarat tersebut tidak terpenuhi.
- b. Syarat objektif, merupakan syarat yang berhubungan dengan objek perjanjian yaitu hal tertentu dan sebab yang halal dan merupakan isi pokok dari perjanjian yang apabila syarat ini tidak terpenuhi maka perjanjian yang telah dibuat dan disepakati dengan sendirinya batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik atau dibatalkan secara sepihak oleh para pihak yang ada dalam perjanjian akan tetapi apabila para pihak memiliki keinginan untuk mengakhiri atau membatalkan perjanjian hanya dapat dilakukan atas persetujuan seluruh pihak yang ada dalam perjanjian dan apabila karena undang-undang maka dapat dilakukan dengan pemberitahuan kepada pihak lain yang ada dalam perjanjian.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian dapat dibagi dalam 3 bagian berdasarkan sahnya perjanjian, antara lain :⁶⁵

a. Unsur *Essentialia*

Unsur *esensialia* merupakan suatu bagian yang wajib ada dalam suatu perjanjian karena apabila tidak ditemukan maka dapat dikatakan bahwa perjanjian itu tidak pernah diakui keberadaannya atau dengan kata lain unsur ini merupakan esensi dari perjanjian. Para pihak harus menyepakati hal-hal tersebut dan dituangkan dalam perjanjian yang dibuat bersama dan umumnya terletak pada komparasi dan *premise*.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* merupakan suatu bagian yang ada dalam suatu perjanjian tanpa harus secara khusus diperjanjikan oleh para pihak dalam perjanjian karena telah diatur dalam undang-undang sehingga apabila para pihak tidak mengaturnya dalam perjanjian maka undang-undang telah mengaturnya. Unsur ini bersifat bawaan atau *natuur* yang ada dalam perjanjian dan secara diam-diam telah melekat pada perjanjian sehingga menjamin tidak cacatnya barang yang dijual dan umumnya terletak pada seluruh bagian akta sebelum penutup akta.

⁶⁵ Bachrudin, 2021, *Kupas Tuntas Hukum Waris KUHPerdara – Dilengkapi Teknik Perhitungan dan Pembuatan Akta Waris, Hukum Keluarga dan Harta Kekayaan Perkawinan*, PT Kanisius, Daerah Istimewa Yogyakarta, hal 576.

c. Unsur *Accidentalialia*

Unsur *accidentalialia* merupakan bagian yang sama sekali tidak diatur dalam perjanjian tetapi para pihak dapat mengaturnya dalam kontrak yang dibuat sebagaimana asas dalam kebebasan berkontrak.⁶⁶ Bagian ini diperjanjikan secara khusus oleh para pihak dan mengikat para pihak jika telah memperjanjikannya dan bersifat melekat pada perjanjian yang dibuat dan umumnya terletak pada *premise*, pasal-pasal dan penutup.

Menurut unsur-unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian dikemukakan sebagai berikut :⁶⁷

- a. Adanya kaidah hukum, yaitu yang tertulis seperti peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat dan tidak tertulis seperti kaidah hukum yang timbul dan hidup di masyarakat atau kebiasaan.
- b. Subjek hukum, atau istilah lain *rechtperson* sebagai pendukung hak dan kewajiban.
- c. Adanya prestasi, yaitu hak kreditur dan kewajiban debitur untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.
- d. Kata sepakat, yaitu sebagaimana dalam terpenuhinya pasal 1320 KUHPerdata dan salah satunya adalah konsensu (sepakat).
- e. Akibat hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban para pihak yang membuat perjanjian.

⁶⁶ Djulaeka, 2019, *Bahan Ajar Perancangan Kontrak*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya, hal 46.

⁶⁷ Baron Wiajaya dan Dyah Sarimaya, 2012, *Kitab Terlengkap Surat Perjanjian (Kontrak) Termasuk Surat Resmi & Memo Internal*, Laskar Aksara, Cipayung, hal. 5-6.

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas hukum adalah suatu norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif atau ketentuan yang sedang berlaku dan tidak dianggap sebagai suatu norma-horma hukum konkrit. Asas-asas penting dalam perjanjian yang menjadi esensi dari terjadinya suatu perjanjian, antara lain :

a. Asas konsensualisme⁶⁸

Asas konsensualisme merupakan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian dan merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian dalam pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Perjanjian lahir dan mengikat segera setelah para pihak mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan tersebut dicapai secara lisan semata. Prinsipnya perjanjian mengikat dan berlaku sebagai perikatan bagi para pihak yang berjanji sehingga tidak diperlukan suatu formalitas, namun untuk menjaga kepentingan salah satu pihak agar dapat memenuhi prestasinya maka diadakanlah suatu bentuk formalitas dengan mensyaratkan suatu tindakan tertentu. Pada berbagai ketentuan juga menyebutkan bahwa perjanjian agar dibuat secara tertulis dengan akta pejabat yang berwenang, seperti : akta pendirian PT dan perubahannya, dan akta-akta otentik lainnya. *Konsensus* tidak tercapai apabila mengandung paksaan (*dwang*),

⁶⁸ “Sisilia Maria Fransiska’, Mengenal Asas-Asas dalam Perjanjian, <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/mengenal-asas-asas-dalam-perjanjian/#:~:text=Keempat%20asas%20tersebut%20adalah%20asas,%20Dundang%2C%20dan%20asas%20kepribadian.> diakses tanggal 31 Desember 2022 pkl. 16.02 WIB.

kekhilafan (*dwaling*) dan penipuan (*bedrog*) sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara. Sifat otentik dari akta inilah merupakan unsur yang memenuhi keinginan terwujudnya kepastian hukum tersebut.⁶⁹

b. Asas Kebebasan Mengadakan Perjanjian⁷⁰

Asas ini merupakan asas yang memberikan kebebasan kepada siapa saja untuk mengadakan perjanjian tentang apapun asalkan dengan memperhatikan batasan-batasan hukum yang berlaku dengan tidak bertentangan pada peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum sebagaimana termuat dalam pasal 1337 KUHPerdara dan apabila pembuatan perjanjian memenuhi syarat maka menjadi undang-undang bagi mereka sebagaimana termuat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Para pihak juga bebas mengadakan perjanjian untuk ;⁷¹

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
- 4) Menentukan bentuk perjanjian baik tertulis atau tidak tertulis

⁶⁹ Anak Agung Sagung Istri Karina Prabasari dan I Nyoman Sirtha, 2021, “Peralihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan”, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, Issue 1, hal.138, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/69106/39226> diakses pada tanggal 14 Januari 2023 pukul 16.11 WIB.

⁷⁰ *Ibid.*

⁷¹ BN. Marbun, 2009, *Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum*, Puspa Swara, Jakarta, hal. 5.

5) Menerima atau menyimpang dari ketentuan perundang-undangan yang bersifat opsional.

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)⁷²

Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan asas kepastian hukum (janji yang wajib ditepati) sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.” Asas ini menjelaskan bahwa hakim atau pihak ketiga lainnya harus menghormati substansi dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yaitu layaknya sebagai undang-undang dan tidak boleh mengintervensi substansi perjanjian tersebut. Asas ini juga menegaskan bahwa perjanjian mengikat para pihak dan harus tunduk dan menaati serta melaksanakannya.

d. Asas Itikad Baik⁷³

Asas ini termuat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa : “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Itikad baik adalah suatu sikap batin seseorang atau kejujuran di dalam melakukan sesuatu (bukan asa itikad baik menyangkut pelaksanaannya melainkan asas itikad baik yang berhubungan dengan sikap batin/kejujuran).⁷⁴ Para pihak yang ada dalam perjanjian harus mampu melaksanakan substansi perjanjian

⁷² *Op.Cit.*

⁷³ BN. Marbun, *Op. Cit.*, hal. 6.

⁷⁴ H.R. Daeng Naja, 2006, *Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis - Contract Drafting*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Samarinda, hal 13.

dengan berlandaskan kepercayaan atau keyakinan teguh atau kemauan yang baik dari para pihak. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak diawali dengan itikad baik yang menjadi pondasi penting yang harus ada di awal pembuatan perjanjian dan bahkan sebelum perjanjian dibuat (pra perjanjian).

Itikad baik sangat penting dalam pembuatan perjanjian karena hubungan hukum yang akan timbul harus dikuasai dengan itikad baik oleh para pihak karena memiliki akibat lanjutan bagi para pihak dengan harus bertindak berdasarkan kepentingan yang wajar dari masing-masing pihak. Para pihak dalam perjanjian memiliki suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lain dalam perjanjian sebelum perjanjian ditandatangani atau para pihak harus menaruh perhatian yang cukup untuk mengakhiri perjanjian dengan itikad baik. Selain pada tahap pra perjanjian, itikad baik juga harus melekat pada setiap tahapan pembuatan perjanjian sehingga kepentingan pihak lain selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya. Dalam buku Suharnoko menyebutkan bahwa menurut R. Subekti : “jika pelaksanaan perjanjian menurut hurufnya, justru akan menimbulkan ketidakadilan maka hakim mempunyai wewenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya”.⁷⁵

⁷⁵ Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian - Teori dan Analisa Kasus*, Edisi Kedua, Kencana, Jakarta, hal 4.

Asas itikad baik dapat dibedakan atas itikad baik yang subyektif yaitu merupakan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang terletak pada sikap batinnya pada saat melakukan suatu perbuatan hukum. Asas itikad baik lainnya yaitu bersifat obyektif yang merupakan pelaksanaan suatu perjanjian yang didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasakan patut dan wajar berlaku secara umum dalam masyarakat.

e. Asas Kepribadian

Asas ini merupakan suatu asas yang menentukan bahwa para pihak yang melakukan dan membuat suatu perjanjian dilakukan hanya untuk kepentingan kepentingan dirinya sendiri atau para pihak yang ada dalam perjanjian. Pasal 1315 KUHPerdara menyebutkan bahwa : “pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, kecuali untuk dirinya sendiri”, sedangkan apabila dihubungkan dengan pasal 1340 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa : “perjanjian-perjanjian hanya berlaku diantara pihak-pihak yang membuatnya”. Dari pasal di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa para pihak dalam perjanjian tidak boleh melakukan suatu perjanjian yang dapat membebani pihak ketiga lainnya terkecuali adanya syarat yang telah ditentukan.

Perjanjian yang dibuat para pihak harus mencantumkan identitas dari para pihak, seperti : nama, umur, tempat domisili dan kewarganegaraannya untuk memastikan bahwa para pihak dapat

melakukan tindakan hukum sebagaimana yang termuat dalam perjanjian yang dibuat.

D. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut R. Subekti, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas dasar kesepakatan sebelum jual beli dilakukan.⁷⁶ Menurut Hikmahanto Juwana, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi.⁷⁷ PPJB seperti perjanjian umum lainnya yang lahir dari suatu penemuan hukum dan produk hukum yang berkembang di lingkungan Notaris (*living law*) dan dunia usaha perbankan untuk difungsikan sebagai perjanjian pendahuluan dalam pembuatan perjanjian pokok baru yaitu perjanjian jual beli dihadapan PPAT setelah syarat-syarat peralihan dan pendaftaran tanah terpenuhi. Persyaratan dimaksud lahir dari peraturan perundang-undangan dan ada juga karena adanya kesepakatan para pihak yang belum terpenuhi saat proses jual beli dilaksanakan.

⁷⁶ R. Subekti, 2004, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 75.

⁷⁷ Hikmahanto Juwana, 2012, *Kontrak Bisnis Internasional, Materi Kuliah Magister Hukum, Pada Program Pascasarjana*, Universitas Esa Unggul, Jakarta, hal. 12.

b. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PPJB diikuti dengan kuasa jual dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan. Dimaksudkan untuk memberikan kuasa kepada pihak pembeli oleh pihak penjual dalam mewakili atas nama pihak penjual seandainya dikemudian hari berhalangan hadir.⁷⁸ Kuasa jual menjadi dasar pelaksanaan penandatanganan perjanjian jual beli dihadapan PPAT karena dalam kuasa tersebut pembeli bertindak sebagai penerima kuasa dari pemberi kuasa yaitu penjual untuk melakukan perbuatan hukum lanjutan. Hal ini dilakukan khususnya untuk melindungi kepentingan pembeli yang beritikad baik dan telah memenuhi pembayaran secara terang dan tunai serta menjamin kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan dengan adanya pelepasan hak atas tanah dan bangunan oleh penjual dan penerimaan hak oleh pembeli. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sehingga bentuknya tidak ditentukan dan berfungsi untuk menjembatani pelaksanaan proses jual beli dihadapan PPAT setelah syarat-syarat pendaftaran tanah terpenuhi. PPJB juga merupakan suatu perjanjian *obligatoir* dengan tidak mengurangi, baik unsur-unsur perjanjian, syarat sahnya perjanjian maupun asas-asas hukum perjanjian.

⁷⁸ I Made Pria Dharsana, 2022, "Problematika PPJB ?", (dipresentasikan dalam Webinar : Problematika PPJB ?, 05 Agustus 2022, pukul 16.00 WIB sampai dengan selesai), hal. 19.

c. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Umumnya PPJB memuat janji-janji yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum dapat dilaksanakannya perjanjian pokok yaitu peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT. Pembuatan PPJB beragam tergantung kebutuhan dan kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian, seperti sertipikat hak atas tanahnya sedang dalam proses penyelesaian di kantor pertanahan akan tetapi penjual bermaksud segera untuk menjual tanah tersebut. Guna mengatasi hal tersebut maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan sebelum terpenuhinya syarat perjanjian pokok yaitu jual beli dihadapan PPAT.

d. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PPJB terdapat 2 jenis bentuk, yaitu :⁷⁹

- 1) PPJB lunas memiliki kuasa jual dan kuasa dibuat untuk melaksanakan hak penerima kuasa yakni pembeli. Kuasa jual ini bersifat mutlak. Sifat mutlak tersebut untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian, terutama perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas harga objek jual beli. Penerima kuasa bertindak sebagai penjual dan pembeli, dalam hal pemberi kuasa yakni penjual nantinya tidak dapat

⁷⁹ Irdayanti Amir, 2022, "Status Hak Atas Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017)", *Indonesian Notary*, Vol. 4, Issue 1, hal.9, <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20523780&lokasi=lokal> diakses pada tanggal 25 Desember 2022 pukul 23.00 WIB.

menandatangani secara langsung akta jual beli di hadapan PPAT.

- 2) PPJB tidak lunas (angsuran) adalah tidak ada kuasa menjual dan adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya).

2. Jual Beli

Pasal 1457 KUHPerdota, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam buku Urip Santoso menurut Boedi Harsono, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual.⁸⁰ Secara yuridis jual beli juga sering disebut dengan pengalihan dan dilakukan bukan atas tanahnya namun hak atas tanahnya, meskipun dalam praktek sering disebutkan dengan istilah jual beli tanah. Sehingga dapat disimpulkan bahwa jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang timbul antara subjek hukum perorangan atau badan hukum atas suatu hak atas tanah yang dimuat dalam suatu perjanjian jual beli dihadapan PPAT sebagai salah satu syarat mutlak pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan yang harus dipenuhi dan telah

⁸⁰ Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, hal. 360.

memastikan terjadinya penyerahaan objek jual beli kepada pembeli dan sebaliknya.

Hak atas tanah tidak semua dapat dialihkan atau diperjual belikan akan tetapi hanya atas hak atas tanah dibawah ini, antara lain :

a. Hak Milik yaitu pada pasal 20 ayat (2) UUPA : “hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.

jo Pasal 26 ayat (1) dan ayat (2) UUPA :

1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

- b. Hak Guna Usaha pada pasal 28 ayat (3) UUPA : “hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.
- c. Hak Guna Bangunan pada pasal 35 ayat (3) UUPA : “hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”.
- d. Hak Pakai pada pasal 43 ayat (2) UUPA : “hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan”.
- e. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun : “SHM Sarusun dapat dialihkan dengan cara jual beli, pewarisan, atau cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

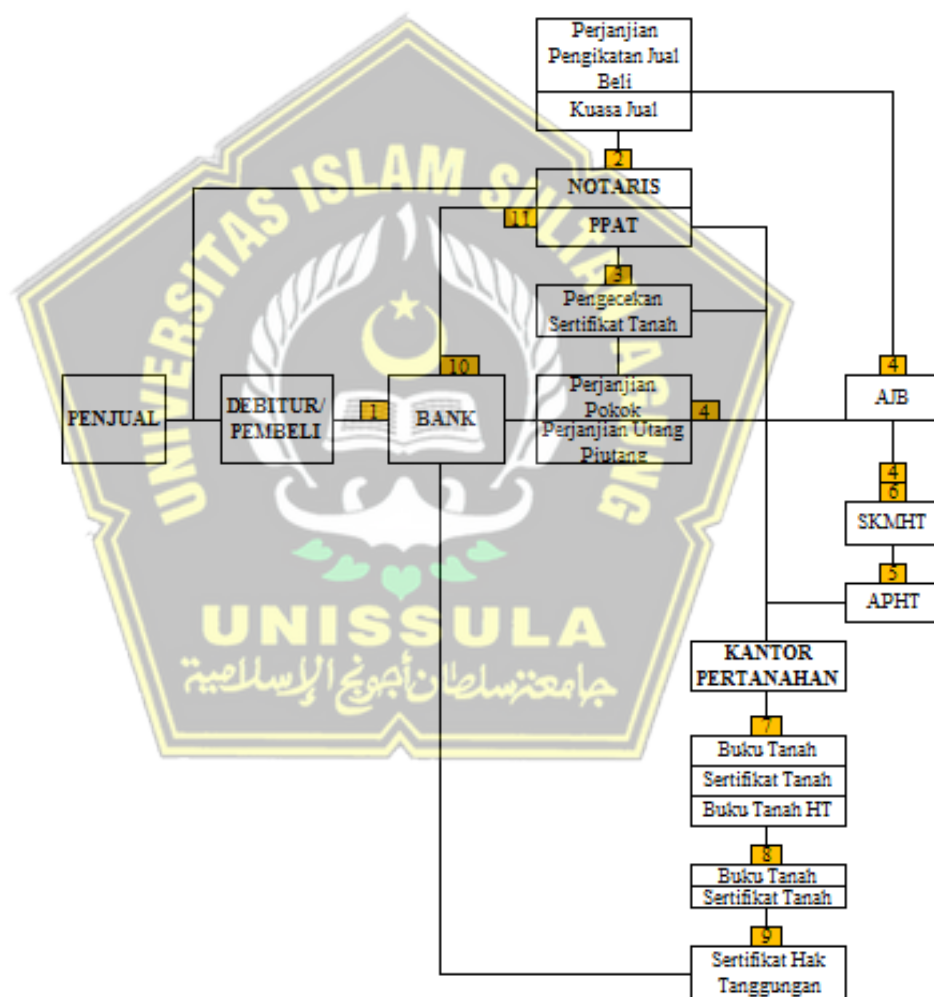
Prosedur jual beli hak atas tanah melalui 4 tahapan, sebagai berikut :⁸¹

- a. Adanya kesepakatan mengenai harga dan tanah yang menjadi objek jual beli antara penjual (pemegang hak atas tanah dengan pembeli (penyelenggara pembangunan rumah susun), atau adanya kesepakatan mengenai tanah dengan tanah yang menjadi objek tukar-menukar oleh kedua belah pihak.
- b. Pembuatan akta jual beli oleh PPAT.
- c. Pendaftaran pemindahan hak karena jual beli kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

⁸¹ *Ibid.* hal. 87.

- d. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melakukan perubahan nama pemegang hak atas tanah dalam sertifikat dari atas nama pemegang hak atas tanah menjadi atas nama penyelenggara pembangunan rumah susun.

Bagan dan penjelasan secara umum proses peralihan hak atas tanah karena jual beli :



Gambar 3.1. Bagan Prosedur Umum Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Dengan PPJB Lunas

Penjelasan Gambar :

1. PPJB dan Kuasa Jual dibuat oleh Notaris sebagai perjanjian awal atas transaksi jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh Pembeli dan Penjual karena syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT belum lengkap, seperti : persyaratan pendaftaran yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dan syarat administrasi. PPJB berfungsi untuk menjembatani proses jual beli dihadapan PPAT setelah syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah terpenuhi. Kuasa jual berfungsi sebagai pemberian kuasa oleh penjual kepada pembeli untuk bertindak atas nama penjual dalam melakukan penandatanganan jual beli dihadapan PPAT setelah syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT lengkap.
2. Sebelum pemberian kredit dilakukan pengecekan sertifikat tanah oleh Notaris rekanan Bank pada Kantor Pertanahan.
3. Setelah syarat-syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah telah lengkap maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT atas PPJB dan kuasa jual yang telah ada sebelumnya dan diikuti perjanjian kredit dan perjanjian jaminan dalam bentuk SKMHT apabila Debitur berhalangan hadir dalam pemberian APHT.
4. Pembuatan APHT dari SKMHT sesuai ketentuan yang berlaku.

5. Selambat-lambatnya 7 hari dari kerja setelah penandatanganan APHT wajib diserahkan dengan lengkap dokumen pendaftaran pada kantor pertanahan setempat.
6. Pelaksanaan pendaftaran balik nama di kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari dari kerja setelah penandatanganan.
7. Pencatatan HT dan balik nama sertifikat ke atas nama Debitur pada buku tanah dan sertifikat tanah.
8. Pembuatan buku tanah HT dan mencatatkan beban utang serta lahirnya hak tanggungan.
9. Menyalin HT dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan menerbitkan sertifikat hak tanggungan selambat-lambatnya 7 hari kerja dari tanggal diterimanya dengan lengkap dokumen pendaftaran HT dan telah terjadinya proses balik nama sertifikat pada kantor pertanahan setempat.
10. Penyerahan SHT dan sertifikat tanah yang telah balik nama ke atas nama Debitur dan tercatat HT kepada PPAT oleh kantor pertanahan.
11. Menyerahkan dokumen pada angka 10 ke Bank.

Sifat jual beli menurut beberapa pendapat para ahli, KUHPerdara dan hukum adat, antara lain :⁸²

- a. Menurut effendi perangin
 - 1) *Constant* atau tunai, yaitu harga tanah yang dibayar bisa seluruhnya tetapi bisa juga sebagian dan menurut hukum

⁸² *Ibid.* hal. 360-362.

dianggap telah dibayar penuh serta pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Jual beli dianggap telah selesai dan sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual). Apabila sisa harga tidak dapat dibayar oleh pembeli dikemudian hari maka bekas pemilik tanah tidak dapat membatalkan jual beli dan pembayaran sisa harga dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

- 2) Terang, artinya jual beli dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.
- b. Menurut Maria S.W. Sumardjono
- 1) Tunai, yaitu penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli) dan seketika telah terjadi peralihan hak atas tanah.
 - 2) Riil, yaitu kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata dengan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa ketika diterimanya uang oleh penjual.

- 3) Terang, yaitu perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.
- c. Pasal 1458 KUHPerdara, menjelaskan bahwa jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah tercapainya kesepakatan dari mereka tentang kebendaan dan harga meskipun kebendaan itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.
- d. Hukum adat mengakui bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli didasarkan pada asas terang dan tunai. Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dengan disertai saksi-saksi dan terpenuhinya pasal 1320 KUHPerdara dan tunai berarti bahwa pembayarannya telah dilakukan seluruhnya kepada penjual.

Unsur terpenting lainnya selain hal-hal diatas dalam pelaksanaan jual beli adalah adanya itikad baik dari para pihak yang melakukan transaksi, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 261K/PDT.SUS/PAILIT/2016 bahwa : “seseorang yang membeli tanah dan bangunan yang telah terdaftar di hadapan Notaris maka orang tersebut adalah pembeli beritikad baik sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum ...”

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah, yaitu :⁸³

- a. Syarat materiil, yaitu pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah dan pembeli memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak yang menjadi objek jual beli.
- b. Syarat formal, yaitu pendaftaran pemindahan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.
- c. Syarat administrasi, yaitu dokumen pendukung pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan, seperti : dokumen identitas penjual dan pembeli, bukti pembayaran pajak jual beli, PBB, ijin peralihan untuk tanah di atas hak pengelolaan dan dokumen pendukung lainnya yang dipersyaratkan.⁸⁴

Persyaratan pendaftaran peralihan hak karena jual beli diantaranya:⁸⁵

- a. Selain syarat-syarat standar yang tercantum dalam surat permohonan misalnya KTP, lunas PBB dan pajak BPHTB juga syarat-syarat pokok yaitu:
- b. Sertifikat asli.
- c. Akta jual beli dari PPAT.
- d. Formulir yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya diatas materai cukup (dengan keterangan bahwa formulir memuat identitas, luas, letak dan penguasaan tanah yang dimohon, penguasaan tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik.

⁸³ *Ibid.* hal. 367.

⁸⁴ Pieter Latumeten, *loc. Cit.*, hal. 4.

⁸⁵ Akur Nurasa dan Dian Aried Mujiburohman I, *Op. cit*, hal. 19-20.

- e. Surat kuasa apabila dikuasakan. (Foto copy identitas pemohon (KTP dan KK) dan kuasa apabila di kuasakan, yang dicocokkan oleh aslinya oleh petugas loket dan surat lain yang dianggap perlu (misalnya persetujuan suami/istri).
- f. Foto copy akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
- g. Foto copy KTP para penjual dan pembeli dan atau kuasanya.
- h. Ijin pemindahan hak apabila dalam sertifikat/keputusanya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan jika diperoleh ijin dari instansi yang berwenang. Contoh ijin pemindahan dari peralihan hak hak atas tanah pertanian, tanah-tanah kegiatan redistribusi tanah (obyek landreform, reforma agraria, tanah transmigrasi dan sebagainya)
- i. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, penyerahan bukti SSB (BPHTB) bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak) besarnya biaya BPHTB: Pajak BPHTB=5% x (NPOP-NPOPTKP)
- j. NPOP : Nilai perolehan obyek pajak. NPOP nya adalah nilai tertinggi antara harga transaksi dengan harga NJOP tahun berjalan.
- k. NPOPTKP : Nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak. Besarnya NPOPTKP secara nasional adalah 60 juta.

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan berfungsi untuk menjamin pelunasan piutang kreditur dan *accessoir* pada piutang tertentu yang dimuat dalam perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.⁸⁶ Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku (Penjelasan UU Hak Tanggungan).

Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yg memenuhi 2 (dua) syarat, yakni wajib didaftarkan untuk memenuhi asas publisitas dan dapat dipindah tangankan untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya. Objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan dalam perkembangan kemudian Hak Pakai di atas tanah negara dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan dan Hak Pakai atau Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik

⁸⁶ I Ketut Oka Setiawan, 2022, *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 105.

dapat juga menjadi objek Hak Tanggungan sepanjang disetujui pemilik tanahnya.

Hak tanggungan merupakan perjanjian ikutan (*accessoir*) dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit atau utang piutang sehingga hak tanggungan tidak akan dapat timbul apabila tidak ada perjanjian pokoknya. Hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang lahir karena adanya perjanjian pokok atau perjanjian kredit. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil dan perjanjian jaminannya adalah assesoirnya.⁸⁷ Pasal 18 Ayat (1), Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
2. Asas-Asas Hak Tanggungan

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dikenal beberapa asas Hak Tanggungan yaitu :⁸⁸

- a. Asas *Droit de Preference*, artinya bahwa kreditur mempunyai kedudukan yang diutamakan dengan pemberian hak mendahului dari kreditur-kreditur lainnya dan dapat menuntut penjualan lelang harta

⁸⁷ Ashadi L. Diab, 2017, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro)", *Jurnal Al-'Adl*, Vol. 10, Issue 1, hal.7, <https://core.ac.uk/download/pdf/231141048.pdf> diakses pada tanggal 07 Januari 2023 pukul 23.51 WIB.

⁸⁸ Udin Narsudin I, *Op. cit.*, hal. 31-52.

kekayaan tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila Debitur ingkar janji sebagaimana dalam pasal 20 ayat (1) UUHT.

- b. Asas *Droit de Suite*, artinya bahwa meskipun objek jaminan beralih kepada pihak lain maka beban hutang tetap mengikuti peralihan itu sebagaimana dalam pasal 7 UUHT.
- c. Tidak dapat dibagi-bagi (*Onsplitsbaarheid*), artinya bahwa hak tanggungan membebani secara utuh objeknya dan setiap bagian dari padanya tidak membebaskan sebagian objek dari beban hak tanggungan melainkan tetap membebani seluruh objeknya untuk sisa utang yang belum dilunasi terkecuali jika hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah dan pelunasan utang yang dijamin dilakukan dengan angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut sebagaimana dalam pasal 2 ayat (2) UUHT.
- d. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada, artinya bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang hak tanggungan dan hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan hak tanggungan bagi pelunasan suatu utang sebagaimana dalam pasal 8 ayat (2) UUHT.

- e. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut, artinya bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dalam pasal 4 ayat (4) UUHT.
- f. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari, artinya bahwa selain dapat dibebankan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang sudah ada juga memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari sebagaimana dalam pasal 4 ayat (4) UUHT.
- g. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (*accessoir*), artinya bahwa perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, tetapi keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu sebagaimana dalam angka 8 penjelasan umum UUHT.

- h. Dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada, artinya bahwa salah satu keistimewaan dari hak tanggungan adalah diperbolehkannya menjaminkan utang yang akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu sebagaimana dalam pasal 3 ayat (1) UUHT.
- i. Dapat menjamin lebih dari satu utang, artinya bahwa objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan yang ditetapkan berdasarkan peringkat guna menjamin lebih dari satu utang dan peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan dan/atau menurut tanggal pembuatan APHT untuk pendaftaran yang dilakukan pada tanggal yang sama sebagaimana dalam pasal 3 ayat (2) UUHT.
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan, artinya bahwa tidak dapat diletakkan sita atas Hak Tanggungan, baik sita jaminan maupun sita eksekusi, meskipun dengan alasan untuk memenuhi kepentingan pihak ketiga, karena tujuan dari hak jaminan pada umumnya dan pada khususnya Hak Tanggungan itu sendiri karena Tujuan dari Hak Tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang Hak Tanggungan itu untuk didahulukan dari kreditur-kreditur lain.
- k. Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu, artinya bahwa hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ditentukan secara spesifik, artinya tanah yang akan dibebankan hak tanggungan

telah ada dan telah ditentukan pula tanah yang mana sebagaimana dalam pasal 8 dan pasal 11 ayat (1) huruf e UUHT.

- l. Wajib didaftarkan, artinya bahwa agar hak tanggungan berlaku asas publisitas atau asas keterbukaan sebagaimana dalam pasal 13 UUHT.
 - m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti, artinya bahwa apabila Debitur ingkar janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain sebagaimana dalam pasal 6 UUHT.
 - n. Hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemisahan hak tanggungan apabila cedera janji, artinya bahwa hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberikan hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan sebagaimana dalam pasal 12 UUHT.
3. Tahapan Pembebanan Hak Tanggungan
 - a. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

M. Arba dan Diman Ade Mulada dalam bukunya menyebutkan bahwa Djaja S. Meliala mengemukakan SKMHT adalah persetujuan dengan nama seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk membebankan hak tanggungan.⁸⁹

Sedangkan menurut Ray Pratama Siadari, SKMHT adalah surat

⁸⁹ H.M. Arba dan Diman Ade Mulada, 2021, *Hukum Hak Tanggungan - Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Di Atasnya*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86.

kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan.⁹⁰ SKMHT adalah akta pemberian kuasa khusus untuk membuat APHT.⁹¹ Penjelasan umum angka 7 UUHT menyebutkan bahwa pemberian Hak Tanggungan harus dilakukan sendiri oleh pemilik jaminan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum termasuk dalam membebaskan hak tanggungan sebagai jaminan utang. Kondisi tertentu karena pemilik berhalangan hadir dalam pemberian hak tanggungan dapat dikuasakan kepada pihak lain/Bank dalam bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pembuatan SKMHT dapat dilakukan dengan Akta Notaris/PPAT. SKMHT harus segera diikuti dengan pembuatan APHT yang terbagi dalam 3 jenis jangka waktu penggunaan antara lain:⁹²

- 1) Jangka waktu SKMHT 1 bulan yaitu berlaku untuk hak atas tanah yang telah terdaftar, seperti telah bersertifikat dan telah tercatat atas nama penjamin.
- 2) Jangka waktu SKMHT 3 bulan yaitu berlaku untuk hak atas tanah yang belum terdaftar, seperti belum bersertifikat namun sedang proses sertifikasi, sedang proses balik nama.

⁹⁰ *Ibid.* hal. 87.

⁹¹ Akur Nurasa dan Dian Aried Mujiburohman, 2020, *Buku Ajar : Tuntunan Pembuatan Akta Tanah*, Edisi ke 1, STPN Press, Yogyakarta, hal. 103.

⁹² Libertus S. Pane, 2020, *Membangun BPR Yang Tangguh – Peran Aspek Hukum Dalam Proses Mitigasi dan Eksekusi Risiko Kredit*, Gramedia, Jakarta, hal. 255-256.

- 3) Jangka waktu yang tidak mengikuti batas waktu 1 bulan atau 3 bulan untuk menjamin kredit tertentu selama masa kredit atau sebelum jatuh tempo kredit serta dilakukan berdasarkan peraturan khusus yaitu Permen Agraria Nomor 22 tahun 2017 Tentang Penetapan batas waktu penggunaan Surat kuasa membebaskan hak tanggungan Untuk menjamin pelunasan kredit tertentu

Syarat dan larangan yang harus dipenuhi dalam penggunaan SKMHT, antara lain:⁹³

- 1) SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris/PPAT
- 2) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan, seperti janji-janji untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji kepada pemegang Hak Tanggungan;
- 3) Tidak memuat kuasa substitusi, yaitu penggantian penerima kuasa melalui peralihan hingga ada penerima kuasa baru;
- 4) Wajib mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila bukan sebagai pemberi Hak Tanggungan.

⁹³ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 442.

Batas penggunaan SKMHT dan syarat yang tidak diindahkan maka SKMHT batal demi hukum dan tidak dapat dipergunakan dalam pembuatan APHT.

b. Pemberian Hak Tanggungan

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.⁹⁴ APHT dibuat karena adanya perjanjian utang-piutang sehingga kedudukannya menjadi perjanjian ikutan (*accessoir*). Perjanjian ikutan (*accessoir*) yaitu perjanjian membebankan jaminan atas kebendaan Debitur yang ditunjuk sebagai pelunasan utangnya jika ia ingkar janji dan dituangkan dalam bentuk akta formal yaitu APHT.⁹⁵

Pemenuhan asas spesialisasi dari Hak Tanggungan terhadap subyek, obyek, maupun utang yang dijamin maka berdasarkan pasal 11 UUHT dalam APHT wajib tercantum :

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- 2) Domisili para pihak-pihak dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;

⁹⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hal. 116.

⁹⁵ *Ibid.* hal. 115.

- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

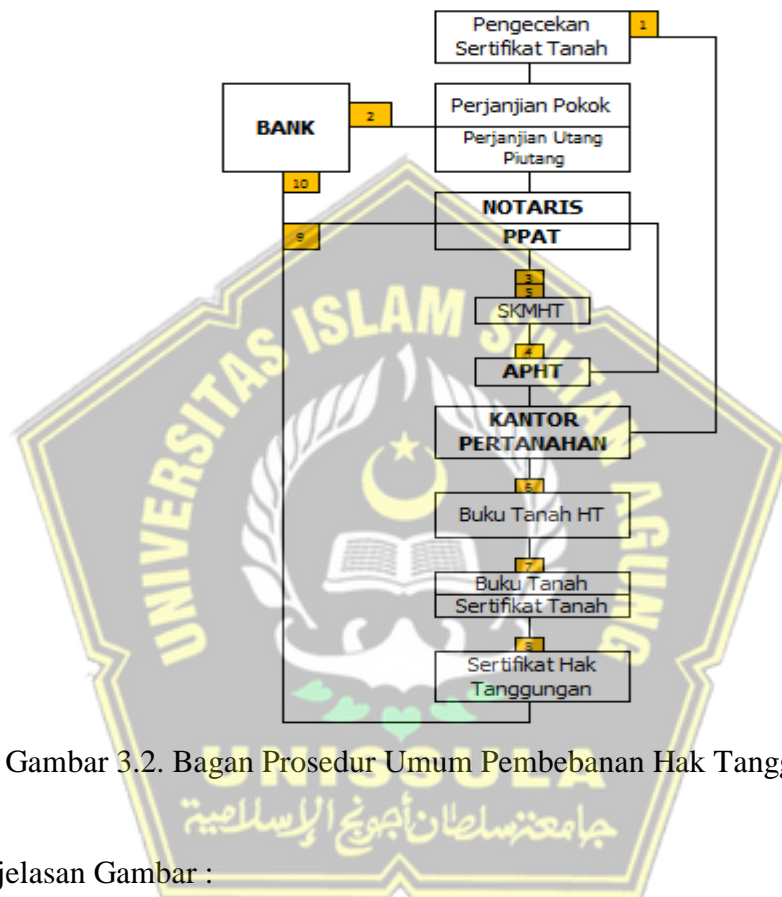
Syarat-syarat di atas apabila tidak tercantum pada Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku-tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

c. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan setelah adanya pemberian Hak Tanggungan kemudian dilanjutkan pendaftaran ke kantor pertanahan yang melahirkan Hak Tanggungan. Hak Tanggungan lahir pada saat ditandatanganinya Buku Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dilanjutkan dengan diterbitkannya sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yaitu memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pencantuman irah-irah pada sampul sertifikat hak tanggungan yaitu “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa sehingga dapat

dipergunakan lembaga parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBg.⁹⁶

Bagan dan penjelasan secara umum proses pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Pertanahan :



Gambar 3.2. Bagan Prosedur Umum Pembebanan Hak Tanggungan

Penjelasan Gambar :

1. Sebelum pemberian kredit dilakukan pengecekan sertifikat oleh Notaris rekanan Bank pada Kantor Pertanahan.
2. Pelaksanaan perjanjian utang piutang antara Debitur dan Kreditur
3. Apabila Debitur berhalangan hadir dalam pemberian APHT maka dilakukan pemberian kuasa yaitu SKMHT.

⁹⁶ Habib Adjie, 2018, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah*, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, hal. 20.

4. Pembuatan APHT dari SKMHT sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Selambat-lambatnya 7 hari dari kerja setelah penandatanganan APHT wajib diserahkan dengan lengkap dokumen pendaftaran pada kantor pertanahan setempat.
6. Pembuatan buku tanah HT dan mencatatkan beban utang serta lahirnya hak tanggungan.
7. Pencatatan HT pada buku tanah dan sertifikat tanah.
8. Menyalin HT dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan menerbitkan sertifikat hak tanggungan selambat-lambatnya 7 hari kerja dari tanggal diterimanya dengan lengkap dokumen pendaftaran HT pada kantor pertanahan setempat.
9. Penyerahan SHT dan sertifikat tanah tercatat HT kepada PPAT.
10. Menyerahkan dokumen pada angka 9 ke Bank.

F. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit Menurut Perspektif Islam

1. Pengertian Perjanjian Kredit Menurut Perspektif Islam

Praktik pinjam meminjam dalam Islam tidak dilarang. Di Indonesia telah banyak lembaga keuangan khususnya perbankan yang menyediakan produk-produk layanan jasa keuangan kepada masyarakat dan dibentuk khusus berdasarkan prinsip-prinsip keislaman yaitu berprinsip syariah. Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, menentukan bahwa :
“Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan

berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.”

Salah satu produk yang tersedia pada perbankan syariah adalah produk pinjam meminjam yaitu penyediaan dana bagi masyarakat yang membutuhkan pendanaan dengan terlebih dahulu melakukan analisis dan penilaian kelayakan calon Debitur dan dikenal dengan istilah produk pembiayaan berbasis syariah. Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, menentukan bahwa : pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*’;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Pengenaan bunga atas produk pembiayaan yang diterima Debitur pada perbankan konvensional tidak dikenal pada perbankan syariah, akan tetapi imbalan yang didasarkan pada *skim* bagi hasil dengan besaran *margin* tertentu yang disepakati bersama dan tidak mengandung riba serta dituangkan dalam bentuk akad berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Riba dalam islam hukumnya adalah haram, Prinsipnya pembiayaan yang diberikan bersifat akad sosial dan bukan komersial seperti Bank konvensional lainnya. Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-'aqd* yang secara *etimologi* berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan (*al-ittifaq*).⁹⁷ Secara terminology *fikih*, akad ialah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *kabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak *syariat* yang berpengaruh kepada objek perikatan. QS. Al Maidah ayat 1, menyebutkan bahwa :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُجَلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah janji-janji! Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berihram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”

Syarat *ijab* dan *kabul* diwujudkan dalam akad yang dibuat antara para pihak yang membuat akad sebagai suatu syarat sah akad berdasarkan kehendak *syariat* Islam. Pelaksanaan akad pembiayaan ini dilakukan berdasarkan prinsip syariah yang mengandung asas kemitraan

⁹⁷ Nur Wahid, 2021, *Perbankan Syariah : Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif*, Edisi Pertama, Kencana, Jakarta, hal. 45.

dan asas kebebasan berkontrak berdasarkan kesepakatan bersama para pihak dan prinsip kehati-hatian.⁹⁸

2. Keabsahan Akad

Akad akan menimbulkan suatu akibat hukum dari akad yang telah disepakati bersama dengan memenuhi suatu rukun dan syarat. Rukun merupakan suatu unsur mutlak yang harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan yaitu *ijab* dan *kabul*. Syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa dan tindakan terkait subjek dan objek akad yaitu :⁹⁹

- a. *Ijab* dan *kabul* harus dinyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapannya itu benar-benar menyatakan keinginan hatinya atau dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum.
- b. *Ijab* dan *kabul* tertuju pada suatu objek yang merupakan objek akad.
- c. *Ijab* dan *kabul* berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

Jumhur ulama berpendapat bahwa selain *ijab* dan *kabul*, unsur lain yang harus terpenuhi pada suatu akad, antara lain :¹⁰⁰

⁹⁸ Zulf Diane Zaini, 2007, "Perjanjian Kredit Perbankan Berdasarkan Prinsip Syariah Menurut Undang-Undang Perbankan Di Indonesia", *Pranata Hukum*, Vol. 2, Issue 1, hal.29, <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/PH/article/view/103> diakses pada tanggal 15 Januari 2023 pukul 02.00 WIB.

⁹⁹ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 51-52.

¹⁰⁰ *Ibid.* hal. 52.

- a. *Shighat al-aqad* yaitu pernyataan untuk mengikatkan diri, yaitu secara lisan, tertulis, isyarat, perbuatan, *term and condition* dari akad karena maksud yang belum disampaikan kepada pihak lain tidak mempunyai akibat hukum.
- b. *Al-Ma'qud alaih/mahal al-'aqad* yaitu objek akad berupa barang, jasa dan harga.
- c. *Al-Muta'qidain/al-'aqidain* yaitu pihak-pihak yang berakad dan harus mempunyai kecakapan dalam bertindak atau dewasa dan sehat akalnya.
- d. *Maudhu' al'aqd* yaitu tujuan akad yang sejalan dengan kehendak *syarak* karena apabila bertentangan maka berakibat pada ketidakabsahan dari akad yang dibuat.

Keabsahan suatu akad disimpulkan bahwa memenuhi unsur diatas dan syarat objek dan subjek yaitu :¹⁰¹

- a. Syarat objek akad berhubungan dengan keadaan objek yang diperjanjikan, antara lain :
 - 1) Telah ada pada waktu akad diadakan, bahwa barang yang belum ada pad saat akad tidak boleh dijadikan objek akad terkecuali untuk akad salam yaitu akad yang didahului dengan pemesanan.
 - 2) Dapat menerima hukum akad, bahwa barang yang haram, benda *mubah* yang belum menjadi milik seorangpun sebab benda

¹⁰¹ *Ibid.* hal. 54.

mubah masih menjadi hak semua orang untuk menikmatinya termasuk benda milik negara.

- 3) Dapat ditentukan dan diketahui, yaitu syarat kejelasan suatu objek akad telah terpenuhi atau belum saat akad dilakukan.
 - 4) Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi, paling sedikit berada dibawah kekuasaan yang sah pihak yang bersangkutan (jelas dan dapat diserahkan).
- b. Syarat subjek akad berhubungan dengan para pihak yang membuat akad terutama dalam kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum dalam akad, dewasa dan sehat akalnya.

Penyusunan akad harus memenuhi rukun dan syarat-syarat yang telah ditentukan di atas. Sebagaimana dalam syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdara maka dalam suatu akad juga harus memenuhi unsur rukun dan syarat dalam akad atau akta dikatakan tidak sah pada transaksi dengan prinsip syariah karena syarat subjektif akad tidak terpenuhi sehingga berpotensi dapat dibatalkan oleh para pihak dalam akta atau disebut sebagai *fasid* artinya bahwa perbuatan yang semula sesuai dengan hukum *syara'* namun karena ada faktor perbuatan tertentu yang merusak keridhaan (*'uyub al-rida*) menyebabkan akad tersebut menjadi *fasid*. Demikian apabila syarat objektif tidak terpenuhi dalam akad yang dibuat maka batal dan dianggap tidak pernah ada karena batal sejak awal memang sudah tidak sesuai dengan hukum *syara'*.¹⁰²

¹⁰² Nur Wahid, *Op. Cit.*, hal. 49.

3. Asas-Asas Akad

Asas-asas akad yang dapat diterapkan dalam perbankan syariah, antara lain :¹⁰³

- a. *Al-Hurriyah*, yaitu adanya kebebasan bahwa para pihak bebas dalam membuat suatu akad (*freedom of making contract*) dan dibatasi dengan ketentuan *syariat* Islam, sebagaimana dalam *Al-Qur'an* Surat *Al-Baqarah* ayat 256, menyebutkan :

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ قَدْ تَبَيَّنَ الرُّشْدُ مِنَ الْغَيِّ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ فَقَدِ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَىٰ لَا انْفِصَامَ لَهَا وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

Artinya : “Tidak ada paksaan dalam (menganut) agama (Islam), sesungguhnya telah jelas (perbedaan) antara jalan yang benar dengan jalan yang sesat. Barang siapa ingkar kepada Tagut¹ dan beriman kepada Allah, maka sungguh, dia telah berpegang (teguh) pada tali yang sangat kuat yang tidak akan putus. Allah Maha Mendengar, Maha Mengetahui.”

- b. *Al-Musawah* yaitu adanya persamaan dan kesetaraan bahwa para pihak memiliki kedudukan (*bargaining position*) yang sama sehingga dalam menentukan *term and condition* setiap pihak dalam kesetaraan atau kedudukan seimbang dengan lainnya, sebagaimana dalam *Al-Qur'an* Surat *Al-Hujurat* ayat 13, menyebutkan :

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَىٰكُمْ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

Artinya : “Wahai manusia! Sungguh, Kami telah menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan, kemudian Kami jadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar kamu saling mengenal. Sungguh, yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertakwa. Sungguh, Allah Maha Mengetahui, Mahateliti.”

¹⁰³ *Ibid.* hal. 57-59.

- c. *Al-Adalah* yaitu keadilan bahwa para pihak dalam akad dituntut untuk melakukan yang benar dan pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajibannya sehingga mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang dan tidak mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.
- d. *Al-Ridha* yaitu kerelaan bahwa segala transaksi yang dilakukan atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, atas dasar kesepakatan para pihak dan bukan karena paksaan, tekanan, penipuan dan *mis-statement*, sebagaimana dalam *Al-Qur'an* dan Surat *an-Nisaa* ayat 29, menyebutkan :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

- e. *Ash-Shidq* yaitu kebenaran dan kejujuran bahwa dalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan dan penipuan yang dapat berpengaruh pada akad, sebagaimana dalam *Al-Qur'an* Surat *Al-Ahzab* ayat 70, menyebutkan :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Bertakwalah kamu kepada Allah dan ucapkanlah perkataan yang benar”.

- f. *Al-Kitabah* yaitu tertulis bahwa setiap akad kehendaknya dibuat secara tertulis sebagai pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa, sebagaimana dalam *Al-Qur'an* Surat *Al-Baqarah* ayat 282, menyebutkan :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّىٰ فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
 كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي
 عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِن كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
 سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُبَلِّغَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا
 شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِن لَّمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَيْنِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ
 الشَّهَادَةِ أَن تَضَلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب الشَّهَادَةُ إِذَا مَا
 دُعُوا وَلَا تَسْمَعُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ
 وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ
 فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا
 شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ
 عَلِيمٌ

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki diantara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan diantara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa maka yang lain mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu

merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah menulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu”.

4. Bentuk-Bentuk Pembiayaan

Produk-produk pembiayaan pada Bank syariah secara umum, terdiri dari :¹⁰⁴

- a. Pembiayaan berdasarkan akad jual beli dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli atas suatu barang dan jasa yang menjadi objek transaksi jual beli yang diaplikasikan dalam pembiayaan Bank syariah dengan menggunakan akad, yang terdiri dari :
 - 1) Pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan harga pembelian atas barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu atau margin keuntungan.¹⁰⁵
 - 2) Pembiayaan *istishna* adalah akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain dan barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu. Jenis pembiayaan ini Debitur

¹⁰⁴ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, 2017, *Hukum Perbankan Syariah : Konsep Dan Regulasi*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 49.

¹⁰⁵ Ismail, 2016, *Perbankan Syariah*, Kencana, Jakarta, hal. 110.

dapat memilih produsen atau pemilik barang atau Bank yang akan memilikannya.¹⁰⁶

- 3) Pembiayaan *salam* adalah akad jual beli barang pesanan antara pembeli dan penjual dengan pembayaran dilakukan dimuka pada saat akad dan pengiriman barang dilakukan pada saat akhir kontrak.¹⁰⁷
- b. Pembiayaan berdasarkan akad sewa menyewa dilakukan dengan pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri yang diaplikasikan dalam pembiayaan Bank syariah dengan menggunakan akad, yang terdiri dari :
- 1) Pembiayaan *Ijarah* adalah akad sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dimana penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian dan pada saat jatuh tempo, aset yang disewa harus dikembalikan kepada pemilik sewa yaitu Bank dan mendapat imbalan dari penyewaan yang dilakukan.
 - 2) Pembiayaan *Muntahiya bit Tamlik* adalah akad sewa menyewa antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa dimana penyewa mendapatkan opsi untuk membeli objek sewa pada

¹⁰⁶ *Ibid.* hal. 117.

¹⁰⁷ *Ibid.* hal. 123.

saat masa sewa berakhir dan kepemilikan akan berubah ke penyewa.¹⁰⁸

c. Pembiayaan berdasarkan akad bagi hasil dilakukan dengan tidak membebani bunga kepada nasabah akan tetapi ikut serta dalam investasi dan biasa disebut sebagai pembiayaan kerja sama usaha yang diaplikasikan dalam pembiayaan Bank syariah dengan menggunakan akad, yang terdiri dari :

- 1) Pembiayaan *Mudarabah* adalah akad pembiayaan antara Bank syariah sebagai *shahibul maal* dan nasabah sebagai *mudharib* untuk melaksanakan kegiatan usaha dengan memberikan modal sebanyak 100% dan nasabah menjalankan usahanya dengan nisbah bagi hasil yang disepakati pada saat akad.¹⁰⁹
- 2) Pembiayaan *Musyarakah* adalah akad kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, dimana masing-masing pihak menyertakan modalnya sesuai kesepakatan dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai kesepakatan bersama.¹¹⁰

d. Pembiayaan berdasarkan akad pinjam meminjam yang ditempuh dalam keadaan darurat karena Bank tidak boleh mengambil keuntungan dari nasabah sedikitpun dan diaplikasikan dalam pembiayaan Bank syariah dengan menggunakan akad pembiayaan *Qardh* yaitu akad pembiayaan yang memberikan pinjaman kepada

¹⁰⁸ *Ibid.* hal. 133.

¹⁰⁹ *Ibid.* hal. 144.

¹¹⁰ *Ibid.* hal. 151.

pihak nasabah dengan ketentuan bahwa penerima pinjaman akan mengembalikan pinjamannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dengan jumlah yang sama dengan pinjaman yang diterima, artinya bahwa nasabah penerima pinjaman tidak perlu memberikan tambahan atas pinjamannya.¹¹¹

Pemberian produk pembiayaan pada Bank syariah setelah dilakukan analisis penilaian nasabah calon penerima maka pada saat pelaksanaan akad dilakukan dengan memenuhi unsur rukun dan syarat dalam akad agar terpenuhi akad yang sah dengan mengindahkan prinsip-prinsip syariah.



¹¹¹ *Ibid.* hal. 178.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Perjanjian Kredit Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Di PT BPR KintaMas Mitra Dana

Menurut Subekti dalam buku Johannes Ibrahim Kosasih menyebutkan bahwa perjanjian kredit adalah dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur oleh KUHPerduta pasal 1754 sampai dengan 1769 tentang Pinjam Pakai Habis.¹¹² Menurut Remy Sjahdeini, adalah perjanjian antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai nasabah debitur mengenai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang mewajibkan nasabah-nasabah debitur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbala atau pembagian hasil keuntungan.¹¹³

Perjanjian kredit timbul karena adanya pemberian kredit oleh Bank kepada Debitur dengan memuat hak dan kewajiban para pihak selama masa kredit, struktur kredit, tata cara pengembalian kredit pada Bank dan hal-hal lain yang disepakati. Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi sebagai :¹¹⁴

¹¹² Johannes Ibrahim Kosasih, 2019, *Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 85.

¹¹³ *Ibid.* hal. 90.

¹¹⁴ *Ibid.* hal. 76.

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

PT BPR KintaMas Mitra Dana sebagai salah satu Bank swasta yang ada di Kota Batam dan kegiatan usaha utamanya adalah penyaluran kredit kepada Debitur maka atas setiap hubungan usaha dengan Debitur yang menciptakan terjadinya peristiwa dan hubungan hukum dituangkan dalam suatu perjanjian bersama yaitu perjanjian kredit dengan Debitur untuk menjamin kepastian hukum atas hubungan hukum yang sedang dilakukan kemudian diikuti dengan pengikatan jaminan atas objek jaminan kredit. Jaminan hak atas tanah yang berasal dari transaksi jual beli dipastikan pelaksanaan pengikatan jaminan dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan tujuan agar terjaminnya kepastian hukum jaminan kebendaan pada Bank.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak Bank yaitu Ibu Jumiati. S.M., sebagai koordinator administrasi kredit pada BPR KintaMas, menjelaskan bahwa tidak dipungkiri terkadang ditemui beberapa kendala dan permasalahan yang dihadapi dalam proses pemberian kredit khususnya proses penjaminan yang bersumber dari transaksi jual beli. Menempuh proses yang cukup panjang agar jaminan hak atas tanah dapat

diikat dengan hak tanggungan ketika syarat-syarat peralihan hak atas tanah belum lengkap sehingga proses peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT belum dapat dilaksanakan. *Case* tertentu atas permohonan Debitur yang mendesak karena pihak penjual yang ingin segera menjual tanah dan/atau bangunannya maka Debitur tentunya membutuhkan agar pendanaan segera dilakukan oleh Bank sebagai sumber pelunasan pembelian tanah dan/atau bangunan kepada penjual. Dalam mendukung kegiatan usahanya dan pelayanan kepada Debitur Bank menyetujui pemberian dana dimaksud dalam kondisi peralihan hak atas tanah masih dalam status PPJB dan diikuti dengan pengikatan jaminan melalui kuasa SKMHT dari Debitur.

UUHT telah menentukan bahwa pelaksanaan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan setelah pemberi hak tanggungan yaitu Debitur memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum yaitu pemberian hak tanggungan kepada Bank. Jaminan yang diberikan Debitur yang sedang dalam proses jual beli, proses penjaminan hanya dapat dilaksanakan ketika jaminan telah beralih kepada Debitur melalui jual beli dihadapan PPAT atau telah didaftarkan pada kantor pertanahan.

Bank selama masa pemberian kredit yang disepakati dalam perjanjian kredit menyebabkan tidak memiliki hak jaminan kebendaan dan kedudukan *preferen* atas jaminan. Meskipun setelah syarat-syarat peralihan hak atas tanah terpenuhi AJB PPAT dilaksanakan berdasarkan PPJB dan kuasa jual dari penjual namun pada kurun waktu tertentu Bank tidak terikat dengan jaminan kebendaan hak tanggungan. Sedangkan pengikatan jaminan yang

dilakukan sejak perjanjian kredit dengan status PPJB dan pengikatan jaminan yang dilakukan dengan pemberian kuasa yaitu SKMHT tidak dapat dijadikan sebagai dasar dalam pemberian hak tanggungan sampai dengan pendaftaran hak tanggungan. SKMHT batal demi hukum karena pembuatannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan perbuatan hukum lanjutan atas jaminan seperti pemberian hak tanggungan dan pendaftaran hak tanggungan pun berlaku demikian.

Kondisi ini ditemukan pada salah satu kasus pemberian kredit pada BPR KintaMas berdasarkan hasil wawancara dengan nara sumber pada Bank di atas terhadap Debitur berinisial WA yang hendak mengajukan pinjaman pada BPR KintaMas dengan tujuan untuk pelunasan pembelian 1 (satu) unit rumah yang ada di Kota Batam dengan *down payment (DP)* sebesar 30% dari harga rumah sebesar Rp 1.300.000.000,- (satu miliar tiga ratus juta rupiah) dan besaran pinjaman yang diberikan adalah sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Dalam pemenuhan syarat-syarat peralihan hak atas tanah seperti : pelaksanaan ijin peralihan hak (IPH) pada Badan Pengelolaan (BP) Batam karena hak atas tanah merupakan tanah diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) oleh BP Batam membutuhkan waktu tertentu penyelesaian IPH tersebut karena harus terlebih dahulu diajukan permohonan ijin ke BP Batam atas peralihan hak yang akan dilakukan. Disisi lain, penjual berkeinginan untuk segera menjual dan mendapatkan pelunasan dari pembelian rumah tersebut. Dalam mendukung kegiatan pencapaian bisnis pada Bank dan pelayanan kepada Debitur maka dilakukan pemberian kredit dengan

pelaksanaan PPJB dan kuasa jual oleh salah satu Notaris rekanan Bank yang ada di Kota Batam sekaligus pelaksanaan pengikatan kredit yang diikuti pengikatan jaminan dengan pemberian kuasa yaitu SKMHT oleh pembeli atau Debitur kepada Bank. Kondisi tersebut tentunya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga seharusnya pelaksanaan pengikatan jaminan ini tidak dapat dilaksanakan karena akan berpotensi hak tanggungan yang ada batal demi hukum karena dasar pembuatan SKMHT bertentangan dengan PP 24/1997 tentang pendaftaran tanah terkait peralihan hak atas tanah yang terlebih dahulu dilakukan dihadapan PPAT dan kemudian diikuti pembebanan hak tanggungan berdasarkan UUHT.

Jaminan hak tanggungan batal demi hukum dan menjadikan kedudukan Bank sebagai kreditur *konkuren* yang tidak memiliki hak *preferen* atas jaminan yang ada dan hak eksekusi sebagaimana dalam hak tanggungan ketika Debitur *wanprestasi* tidak dapat dilaksanakan oleh Bank. Sehingga pada penelitian ini penulis berkeinginan untuk mengangkat salah satu rumusan masalah dalam penelitian yang dilakukan adalah terkait kedudukan hukum perjanjian kredit atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas Di PT BPR KintaMas Mitra Dana. Karena perjanjian jaminan merupakan perjanjian ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit yang dilakukan antara Debitur WA dengan BPR KintaMas maka perjanjian kredit tetap berlaku selama memenuhi syarat-syarat penyusunan perjanjian sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 KUHPerdara dan perjanjian notariil dengan memperhatikan pasal 38 UUJN

serta mengikat para pihak dan masing-masing tunduk dan harus melaksanakan kesepakatan dalam perjanjian kredit sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian. Perjanjian kredit tidak akan berakhir meskipun perjanjian jaminan berakhir atau batal demi hukum dan perjanjian kredit juga mengandung kepastian hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak apabila salah satu pihak *wanprestasi* atau tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang disepakati dalam perjanjian kredit.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian dasar atau perjanjian pokok yang memiliki kedudukan yang sangat penting dalam transaksi penyaluran kredit pada Bank. Sebagai perjanjian pokok maka penyusunan perjanjian kredit dalam menjamin kepastian hukum bagi Bank atas kredit yang disalurkan harus disusun dengan mengindahkan syarat-syarat penyusunan perjanjian sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian kredit memiliki kedudukan tertinggi atas seluruh perjanjian-perjanjian yang ada pada proses pemberian kredit. Penyusunan perjanjian yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadikan perjanjian kredit yang ada memiliki nilai ketidakpastian hukum dan bahkan dapat batal demi hukum.

Perjanjian kredit menjadi pelopor terbentuknya perjanjian-perjanjian ikutan lain termasuk perjanjian jaminan dengan hak tanggungan atas jaminan hak atas tanah yang diberikan Debitur pada Bank. Perjanjian kredit berimplikasi terhadap perjanjian ikutan lain apabila tidak memiliki nilai

kepastian hukum. Sebagaimana teori yang dipergunakan penulis dalam penelitian ini mengenai teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch yang mengemukakan terdapat 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan nilai dari kepastian hukum itu sendiri, diantaranya :

1. Hukum itu positif artinya bahwa hukum positif itu ada perundang-undangan.

Nilai kepastian hukum dalam perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati bersama antara Debitur dan Bank dapat tercipta apabila disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyusunan perjanjian kredit harus dilakukan seperti perjanjian pada umumnya dengan memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku termasuk apabila perjanjian kredit dibuat secara notariil maka harus memenuhi syarat-syarat secara yuridis formal, antara lain :

- a. Syarat sahnya perjanjian pasal 1320, yaitu :

- 1) Adanya kesepakatan para pihak atas perjanjian yang dibuat, sebagaimana dalam pasal 1321 KUHPerdara disebutkan bahwa: “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.
- 2) Para pihak cakap dalam melakukan perbuatan hukum yang dilakukan dalam perjanjian yaitu dewasa dan tidak di bawah pengampuan, sebagaimana dalam pasal 1329 KUHPerdara, menyebutkan bahwa : “setiap orang adalah cakap untuk

membuat perjanjian, kecuali jika ia ditentukan tidak cakap oleh undang-undang”

- 3) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan, sebagaimana dalam pasal 1332 KUHPerdara, menyebutkan bahwa : “hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian-perjanjian”
 - 4) Sebab yang halal, sebagaimana dalam pasal 1337 KUHPerdara mengatur bahwa: “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”.
- b. Syarat pembuatan akta dalam UUJN apabila pembuatannya dilakukan secara notariil, dengan berpedoman pada pasal 38 UUJN, menyebutkan bahwa setiap akta terdiri atas :
- 1) Awal Akta atau kepala akta, memuat :
 - a) Judul akta;
 - b) Nomor akta;
 - c) Jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan
 - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
 - 2) Badan Akta, yang memuat :
 - a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;

- b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
 - c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- 3) Akhir atau penutup akta, yang memuat :
- a) Uraian tentang pembacaan akta yaitu : membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris atau pembacaan akta tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
 - b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada;
 - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

- d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Perjanjian kredit memiliki nilai kepastian hukum apabila penyusunannya berpedoman pada hal-hal di atas. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa : “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”. Para pihak yang terikat dalam perjanjian harus tunduk dan melaksanakan segala apa yang menjadi hak dan kewajibannya masing-masing sebagaimana ditentukan dan disepakati dalam perjanjian kredit. Kepastian hukum dalam perjanjian kredit adalah menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak yang dituangkan dalam akta otentik dan mengikat para pihak dan juga berlaku sebagai undang-undang.¹¹⁵

2. Hukum itu didasarkan pada fakta artinya didasarkan pada kenyataan.

Perjanjian kredit dibuat karena adanya pemberian kredit oleh Bank kepada Debitur dan telah diterima seketika oleh Debitur sejak penandatanganan dilakukan. Sebelum pelaksanaan dilakukan maka dipastikan unsur-unsur penting yang terkandung dalam perjanjian kredit harus telah terpenuhi saat penandatanganan dilakukan. Unsur dimaksud termasuk besaran kredit yang diberikan, struktur kredit, syarat-syarat

¹¹⁵ Octantina Widiyastuti, Amin Purnawan dan Siti Ummu Adillah, 2021, “Notaries Role Analysis in Implementation of Credit Agreements & Defaults Settlement with Guaranteed Liability, *SANLaR*, Vol. 3, Issue 3, hal.756, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16328> diakses pada tanggal 05 Januari 2023 pukul 23.45 WIB.

pengembalian pada Bank saat jatuh tempo dan termasuk ketersediaan jaminan kredit yang dituangkan dalam perjanjian kredit telah memenuhi unsur kepemilikan yang sah dan dapat diikuti dengan pengikatan jaminan untuk menjamin hak kebendaan pada Bank ketika Debitur *wanprestasi*.

Jaminan yang diperoleh dari transaksi jual beli Debitur dengan pihak lain yang sekaligus menjadi jaminan kredit pada Bank dengan tujuannya pembiayaan dimaksud, harus dipastikan bahwa ketika pelaksanaan penandatanganan perjanjian kredit, Debitur layak melakukan perbuatan hukum lanjutan atas jaminan yang diberikan dan dapat dilaksanakan sekaligus pada saat penandatanganan perjanjian kredit. Sebagaimana unsur dalam perjanjian kredit bahwa mengandung unsur hal atau objek tertentu sebagai syarat objektif maka Bank harus berhati-hati dalam melaksanakan perjanjian kredit atas jaminan yang sedang dalam proses jual beli. Pengikatan kredit dapat saja dilakukan, namun harus diperhatikan perjanjian ikutan lain yaitu perjanjian jaminan yang disertakan saat pelaksanaan perjanjian kredit dilakukan sehingga tidak terjadi kekosongan hak kebendaan yang dimiliki Bank pada saat pemberian kredit dilakukan.

Bank dalam memberikan kredit selain memperhatikan prinsip analisis 5C dan salah satunya adalah keberadaan jaminan pada saat pemberian kredit. Pemberian pinjaman oleh Bank kepada Debitur atas pembelian suatu hak atas tanah harus juga memperhatikan bahwa dana yang diberikan telah tepat sasaran dan sesuai dengan tujuan yang

diharapkan oleh Debitur baik dari sisi pemanfaatan barang yang dibeli maupun bukti kepemilikan yang harus dimiliki oleh Debitur untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah kedepannya. Pelaksanaan perjanjian kredit dapat dilakukan tidak karena semata-mata telah terpenuhinya unsur penilaian kredit lain seperti kemampuan membayar Debitur namun unsur jaminan juga menjadi hal yang sangat penting dalam menjamin kepastian kepemilikan oleh Debitur dan jaminan Bank pada masa mendatang.

3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.

Perjanjian kredit untuk memberikan nilai kepastian hukum harus dirumuskan dengan jelas dan spesifik dalam isi perjanjian yang dibuat termasuk perumusan status jaminan pada perjanjian sehingga tidak terjadi kekeliruan pemahaman dalam memahami isi perjanjian. Misalnya dalam perjanjian kredit tercantum besaran pinjaman yang diberikan maka dalam perjanjian kredit harus dicantumkan besaran tersebut sesuai dengan kondisi penerimaan yang nyata diterima oleh Debitur melalui rekening yang dimiliki pada Bank. Meskipun dalam prakteknya pemotongan biaya-biaya kredit terkadang dilakukan atas pokok pinjaman yang diberikan. Namun, karena biaya-biaya yang muncul dan telah disepakati merupakan kewajiban Debitur maka tidak mengurangi pencatuman nilai tersebut dalam perjanjian kredit. Hal lain juga termasuk dalam penjelasan spesifikasi jaminan pada perjanjian kredit, maka harus

dijelaskan dengan spesifik jaminan dan disertai bukti kepemilikan serta status jual beli yang dilakukan.

4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah. Kepastian hukum merupakan suatu aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung di dalam undang-undang yang harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing memperoleh keadilan dan negara bertugas menjamin pelaksanaannya.

Hukum positif bagi para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian adalah segala sesuatu yang disepakati dan termuat termuat dalam perjanjian kredit dan para pihak harus tunduk pada isi perjanjian tersebut sebagai pedoman pelaksanaan hubungan hukum antar pihak kedepannya. Perjanjian tidak dapat diubah sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Pelanggaran dari pelaksanaan isi perjanjian akan mendapatkan konsekuensi hukum sebagaimana ditentukan dalam perjanjian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian yang diubah secara sepihak tidak akan mempengaruhi isi perjanjian sebelumnya karena akan tetap berlaku dan mengikat para pihak.

Pelaksanaan perjanjian kredit harus diikuti dengan perjanjian jaminan yaitu pemberian hak tanggungan dalam bentuk APHT yang dibuat oleh PPAT. Pada kondisi tertentu yaitu karena terdapat syarat-syarat pendaftaran pada kantor pertanahan belum lengkap maka pemberian hak tanggungan dapat didahului dengan SKMHT yang diberikan pemberi hak tanggungan yaitu Debitur atau penjamin kredit kepada pihak lain dalam bentuk SKMHT

otentik. SKMHT dibuat untuk menjembatani proses pembuatan APHT di kemudian hari dan penerima kuasa dapat mewakilinya untuk pelaksanaan pemberian hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang lahir karena adanya perjanjian pokok.

Perlindungan bagi Bank sebagai pemberi kredit atas kondisi *wanprestasi* Debitur di masa mendatang maka perjanjian kredit dan perjanjian jaminan dilakukan selalu bersamaan. Hal ini juga termasuk dalam meminimalkan risiko dan penerapan asas-asas perkreditan yang sehat. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/POJK.03/2018 Tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat, yang menyebutkan bahwa : “penyediaan dana BPR pada Aset Produktif wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian”. Dalam penjelasannya di sebutkan bahwa : “prinsip kehati-hatian dalam penyediaan dana antara lain dilakukan berdasarkan analisis kelayakan usaha dengan memperhatikan paling sedikit faktor 5C’s yaitu watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan atau jaminan (*collateral*) dan prospek usaha Debitur (*condition of economy*)”. Jaminan (*collateral*) menjadi salah satu faktor penting dalam pemberian persetujuan kredit sehingga harus diikat dengan sempurna untuk mendapatkan kebendaan yang istimewa sebagaimana ditentukan dalam UUHT.

Jaminan yang diberikan Debitur pada Bank dalam penelitian ini merupakan objek hak atas tanah yang sedang proses jual beli. Sehingga harus

dipastikan pelaksanaan peralihan hak atas tanah telah terlaksana dihadapan PPAT sejak penandatanganan perjanjian kredit. Bertujuan agar pengikatan jaminan dapat dilakukan dengan sempurna berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengikatan jaminan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan berimplikasi terhadap kekuatan mengikat dari perjanjian yang didaftarkan khususnya hak tanggungan pada kantor pertanahan. Perjanjian kredit dapat saja dilakukan akan tetapi pengikatan jaminan dengan SKMHT tidak dapat dijadikan sebagai dasar pemberian hak tanggungan dan Bank tidak berkedudukan *preferen* atas jaminan.

APHT selain menjadi perjanjian yang *accessoir* dengan perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, APHT juga dalam pengikatan jaminan menjadi *accessoir* dengan SKMHT yang dibuat bersamaan dengan perjanjian kredit. Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak bank akan menentukan bagaimana kedudukan bank sebagai kreditor.¹¹⁶ Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menyebutkan bahwa salah satu hapusnya Hak Tanggungan adalah karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan dalam penjelasannya di sebutkan bahwa :

“Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga”.

¹¹⁶ Jennis Kristina, 2019, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan”, *Sapientia et Virtus*, Vol. 4, Issue 2, hal.95, <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/403> diakses pada tanggal 14 Januari 2023 pukul 17.19 WIB.

SKMHT juga memiliki sifat yang sama sebagai perjanjian pokok pada pengikatan jaminan. Apabila pembuatan SKMHT bertentangan dengan proses pembentukannya berdasarkan UUHT maka perjanjian ikutannya yaitu APHT tidak dapat dilakukan pendaftaran pada kantor pertanahan dan SKMHT batal demi hukum. Runtutan akta-akta yang lahir dari proses pemberian hak tanggungan harus dilakukan sesuai dengan UUHT dan peraturan perundang-perundangan yang berlaku. Beberapa peraturan perundang-undangan yang dapat memperkuat dari argumentasi penulis atas hal tersebut, antara lain :

1. Penjelasan umum romawi I angka 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menjelaskan bahwa :

“Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan serta Hak Pakai yang telah didaftar”.

Ketentuan ini menjelaskan bahwa hak-hak atas tanah di atas yang dapat dibebani hak tanggungan karena sifatnya dapat dipindahtangankan/dialihkan kepada pihak lain serta telah terdaftar pada kantor pertanahan.

2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

- a. Pasal 37, menyebutkan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat

didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal ini menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang sah dan telah diatur dalam peraturan tentang pendaftaran tanah dan salah satunya melalui jual beli, dengan memperhatikan bahwa :

- 1) Hanya dapat didaftarkan apabila telah dilaksanakan dihadapan PPAT atau dengan akta PPAT yaitu AJB PPAT
- 2) Telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran tanah di kantor pertanahan.
- 3) Dilaksanakan oleh pejabat umum yang telah ditetapkan kewenangannya sebagaimana dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait pertanahan yaitu Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPJB yang merupakan perjanjian konsensual yang dibuat oleh Notaris berlaku dan hanya mengikat para pihak atas perjanjian-perjanjian yang dibuat serta berfungsi sebagai perjanjian bantuan atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sementara untuk menjembatani proses perjanjian pokok jual beli atau AJB PPAT setelah syarat-syarat pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah telah terpenuhi. Arti dan fungsi pengikatan jual beli perjanjian (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris sebenarnya tidak berbeda

dengan kesepakatan secara umum.¹¹⁷ Sehingga PPJB bukan merupakan bagian dari bukti peralihan hak atas tanah dan dasar pelaksanaan pengikatan jaminan. Pengikatan jaminan belum dapat dilaksanakan sebelum AJB PPAT dibuat.

b. Pasal 44 angka 1, menyebutkan bahwa :

“Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pasal ini menjelaskan bahwa pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila telah dilakukan pembuatan akta PPAT yaitu APHT. Dalam penelitian ini, dasar pembuatan APHT adalah SKMHT yang dibuat bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit dengan status hak atas tanah belum dilakukan AJB PPAT atau masih berupa PPJB. Sehingga tidak tepat apabila PPAT berdasarkan SKMHT yang ada dipergunakan untuk membuat APHT karena dalam kasus ini APHT menjadi perjanjian ikutan dari SKMHT sebagai perjanjian pokoknya. Apabila pembentuk SKMHT tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka APHT sebagai perjanjian ikutan menjadi batal demi hukum dan tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan.

¹¹⁷ Fariz Hadyanto, 2021, “Juridical Analysis of Notary Responsibilities Relating to Deed of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) that Causes Disputes”, *SANLaR*, Vol. 3, Issue 3, hal.848, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16466> diakses pada tanggal 14 Januari 2023 pukul 16.30 WIB.

Penjelasan umum angka 7 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan bahwa :

“Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar”.

Pasal di atas bertujuan agar Notaris/PPAT berhati-hati dalam melakukan pembuatan SKMHT maupun APHT karena implikasi hukum dan kerugian pada pihak ketiga yaitu Bank menjadi taruhannya. Jaminan dapat diikat ketika telah disertai dengan syarat-syarat peralihan hak yang memadai sebagaimana yang telah dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Debitur memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum lanjutan atas jaminan yang diberikan yaitu pembebanan atau pemberian hak tanggungan atas dasar telah ditandatanganinya AJB PPAT. Terdapat 2 perbedaan pembebanan hak tanggungan yaitu pembebanan yang dapat langsung dilakukan APHT yang aktanya sudah atas nama debitur/penjamin Hak Tanggungan sendiri dan pembebanan Hak Tanggungan yang tidak dapat langsung dibuatkan APHT dengan kata lain harus didahului dengan SKMHT.¹¹⁸

¹¹⁸ Muhammad Azka Faizan dan Achmad Sulchan, 2020, “Credit Agreement and Notary PPAT Responsibilities for Deed of Mortgage”, *SANLaR*, Vol. 2, Issue 3, hal.191,

3. Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, menyebutkan bahwa :

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris”.

Kedudukan PPJB dalam pertanahan sudah memperjelas bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan dan diperuntukkan pada transaksi jual beli rumah dari pengembang perumahan (*developer*) yang masih dalam proses pembangunan. PPJB yang disepakati dan ditandatangani menjadi landasan pokok yang berisi ketentuan mengenai hubungan kerja, hak dan kewajiban serta tanggung jawab baik dari konsumen pembeli rumah maupun pihak *developer*.¹¹⁹ PPJB sebagai perjanjian konsensual bagi para pihak yang dibuat oleh Notaris, maka pelaksanaannya dilakukan berdasarkan :

- a. Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris , menyebutkan bahwa :

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/11479> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 01.16 WIB.

¹¹⁹ Sendy Anantyo, Siti Malikhatus Badriyah dan Adya Paramita Prabandari, 2021, “Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas”, *Notarius*, Vol. 14, Issue 2, hal.830, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/43807> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 06.42 WIB.

“Kewenangan Notaris adalah membuat segala akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang serta memiliki kewenangan lain dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.

PPJB menjadi bagian dari kewenangan Notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan pada UUJN dan terbatas pada akta yang tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang khususnya PPAT. Kedudukan PPJB dalam pendaftaran tanah tidak dapat menggantikan AJB PPAT sebagai bukti kuat telah terjadinya peralihan hak atas tanah yang merupakan bagian kewenangan dari PPAT.

- b. Penyusunan PPJB Notaris harus memperhatikan pasal 1320 KUHPertdata dan pasal 38 UUJN yaitu adanya kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup.
- c. Pasal 90 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa PPJB dapat dilakukan permohonan pencatatan ke kantor pertanahan dan dilakukan pada daftar umum dan/atau sertifikat hak atas tanah.

- d. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, yaitu telah mengatur terkait besaran pembayaran pajak yang terkait dengan PPJB.

Pelaksanaan ketentuan pada huruf c dan huruf d, belum dapat dilaksanakan saat ini oleh semua pihak karena belum adanya peraturan terkait tata cara pelaksanaannya dan ketegasan atau keharusan dalam pendaftaran setiap PPJB yang dibuat serta pihak-pihak yang berkewajiban mendaftarkannya.

Mengingat berbagai peraturan-peraturan di atas maka PPJB menjadi tidak tepat apabila dipergunakan untuk transaksi jual beli tanah dengan perorangan atau badan hukum lain dengan status pembelian rumah *second*. Pembuatan PPJB dengan peruntukkan yang tidak sesuai juga akan menjadi permasalahan baru dalam pendaftaran tanah dan status kepemilikan tanah di Indonesia karena PPJB dijadikan sebagai dasar dalam pembuatan jual beli dihadapan PPAT. Notaris/PPAT harus berhati-hati dalam penggunaan PPJB dan memastikan pembuatannya kembali kepada peruntukkannya dalam ketentuan ini.

4. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan

Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menjelaskan bahwa :

- a. Pasal 96 ayat (1) : salah satu akta yang dibuat oleh PPAT yaitu Akta Jual Beli dan SKMHT bentuknya telah ditentukan pada ketentuan serta tata cara pengisiannya berdasarkan lampiran.
- b. Pasal 96 ayat (3) : pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dengan akta tersebut dan pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai ketentuan tersebut
- c. Penjelasan pengisian lampiran akta SKMHT pada bagian jaminan angka 23 huruf f dan 24 huruf g, menjelaskan bahwa hanya diisi apabila hak atas tanah sudah dipunyai oleh pemegang hak, tetapi belum terdaftar atas namanya kemudian dirinci dasar perolehan hak tersebut, misalnya tanggal dan nomor kata jual beli. Hal ini mempertegas kembali bahwa pembuatan SKMHT dilakukan setelah adanya AJB yang telah dibuat dihadapan PPAT karena telah memenuhi syarat pendaftaran, bukan PPJB yang bukan merupakan produk dari PPAT karena PPJB hanya berfungsi sebagai perjanjian bantuan untuk pembuatan perjanjian jual beli dihadapan PPAT.

Pasal 8 ayat (2) UUHT mendukung hal ini, yang menentukan bahwa : “kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan”. Pembebanan hak

tanggungannya pada ketentuan ini hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemberi hak tanggungan atau telah beralih dengan AJB PPAT sehingga hak atas tanah yang baru akan ada dikemudian hari atau belum dimilikinya bukti peralihan hak tidak dapat dibebankan hak tanggungan. Pemberian hak tanggungan baru akan mengikat pihak ketiga, manakala pemberian hak tanggungan tersebut didaftarkan dan diumumkan.¹²⁰

Berdasarkan hal-hal di atas maka kedudukan hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak atas tanah yang masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas di PT BPR KintaMas Mitra Dana karena perjanjian jaminan yang dilakukan dengan SKMHT dan pembuatannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka akta tersebut batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar pemberian hak tanggungan dan pendaftaran pada kantor pertanahan. Sedangkan kedudukan perjanjian kredit sebagai perjanjian dasar atau perjanjian pokok atas kredit yang diberikan oleh Bank kepada Debitur, memiliki nilai kepastian hukum bagi kreditur dalam mendapatkan hak-hak pengembalian pinjaman dari Debitur dan tetap berlaku dan mengikat para pihak dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 KUHPertdata dan pasal 38 UUN untuk perjanjian kredit notariil. Perjanjian kredit adalah hukum positif bagi para pihak dan mereka harus

¹²⁰ Tria Agustia, Yulia Mirawati dan Busyra Azheri, 2019, “Kepastian hukum objek hak tanggungan Belum terdaftar sebagai jaminan hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 14, Issue 2, hal.242, <https://ejournalunsam.id/index.php/jhsk/article/view/1525> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 23.18 WIB.

tunduk terhadap kesepakatan yang ditentukan didalamnya serta sifatnya memaksa sehingga memiliki konsekuensi hukum.

B. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Objek Jaminan Hak Tanggungan Dalam Status Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber dari tempat penelitian di PT BPR KintaMas Mitra Dana, diperoleh informasi, sebagai berikut :

1. Jumiaty. S.M., sebagai koordinator administrasi kredit, menjelaskan bahwa :

Pelaksanaan pengikatan jaminan yaitu SKMHT dari PPJB diupayakan dihindari namun dalam kondisi tertentu mengingat kebutuhan dana bagi Debitur dan untuk meningkatkan *performa* pencapaian kredit pada Bank dan memberikan pelayanan yang maksimal atas pemasaran produk kredit kepada masyarakat maka dilakukan terhadap beberapa *case* Debitur dengan memperhatikan bahwa :

- a. PPJB yang dibuat sebagai dasar pengikatan jaminan merupakan PPJB lunas dan dibuat bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit oleh Notaris rekanan Bank.
- b. Fasilitas yang diberikan bertujuan untuk pembelian rumah tinggal (KPR), pembelian asset untuk investasi atau pendanaan sektor-sektor produktif dengan memproyeksikan kemampuan pengembalian Debitur pada Bank dapat terlaksana tepat waktu, pelaksanaan

analisis kredit dengan prinsip 5C serta penetapan *lending margin* atau besarnya nilai pembiayaan yang diberikan paling banyak mulai 50% sampai dengan 70% dari nilai objek jaminan. *Down Payment (DP)* dipersyaratkan paling sedikit 30%-50% dari harga objek jaminan.

- c. Pertimbangan tertentu, Bank mensyaratkan jaminan tambahan lain atau *personal guarantee*.
 - d. *Concern* dalam memonitoring penyelesaian syarat-syarat pendaftaran tanah yang belum lengkap melalui Notaris rekanan Bank sehingga tidak menyebabkan *gap* waktu lama dalam penyelesaian persyaratan yang dibutuhkan untuk proses lanjutan yaitu peralihan hak atas tanah dan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan.
 - e. Melakukan addendum perjanjian kredit dan penandatanganan SKMHT kembali dilakukan dari tanggal ditandatanganinya AJB PPAT.
2. Erna Susanti, S.H., sebagai internal audit, menjelaskan bahwa pelaksanaan pengikatan jaminan pada BPR KintaMas harus dilakukan sesuai dengan kebijakan dan prosedur perkreditan internal yang telah ditetapkan serta kepatuhan atas peraturan otoritas jasa keuangan dan turunannya termasuk peraturan perundang-undangan yang berlaku pada setiap pelaksanaan kegiatan usahanya. Pengikatan jaminan untuk objek jaminan yang masih belum terpenuhi lengkap syarat-syarat pendaftaran tanah pada kantor pertanahan yang dilakukan dengan SKMHT dari PPJB

seharusnya dihindari karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait pembebanan hak tanggungan.

Penerapan mitigasi risiko kredit dapat diterapkan lebih maksimal pada proses penyaluran kredit khususnya dalam pengikatan jaminan dan hal-hal di atas menjadi fokus utama. Jaminan merupakan salah satu *instrument* penting perlindungan bagi Bank atas keadaan Debitur yang kapanpun dapat lalai dalam memenuhi kewajibannya. Bank harus mensyaratkan jaminan yang dapat diikat dengan sempurna berdasarkan ketentuan yang berlaku agar kedudukan Bank *preferen* atas jaminan serta terjaminnya kepastian hukum dan asas publisitas jaminan. Apabila terjadi cidera janji maka akan dilakukan eksekusi Hak Tanggungan, dan pemegang Hak Tanggungan pertama mendapatkan prioritas pertama menjual obyek Hak Tanggungan.¹²¹

Faktor penting dalam penilaian kesehatan pada Bank yaitu penilaian risiko inheren parameter risiko kepatuhan dalam penerapan manajemen risiko dan salah satunya adalah melaksanakan pengikatan perjanjian yang sempurna dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena akan menjadi salah satu faktor kelemahan aspek hukum pada parameter kelemahan dalam perikatan, sebagaimana termuat dalam Lampiran II Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor

¹²¹ Puput Widya Astuti dan Kami Hartono, 2020, “Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan Di Kabupaten Demak”, *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3, hal.53, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8633> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 01.16 WIB.

1/SEOJK.03/2019 Tentang Penerapan Manajemen Risiko Bagi Bank Perkreditan Rakyat, yang menyebutkan bahwa :

“BPR melakukan penilaian terhadap perjanjian yang dilakukan oleh BPR, dikaitkan dengan pemenuhan syarat sah perjanjian serta kelemahan dalam klausula perjanjian yang merugikan BPR. Semakin rendah pemenuhan syarat sah perjanjian dan semakin banyak kelemahan dalam klausula perjanjian yang dilakukan oleh BPR, semakin tinggi Risiko kepatuhan bagi BPR, terutama dari aspek hukum”.

Mengingat hal ini sangat penting dan berdampak risiko pada Bank maka praktek-praktek pengikatan jaminan ini dihindari untuk masa mendatang atau dengan mensyaratkan jaminan lain kepada Debitur agar dapat memberikan perlindungan hukum atas jaminan dengan sempurna bagi Bank ketika Debitur *wanprestasi* pada masa mendatang. Seseorang yang tidak melaksanakan atau tidak memenuhi prestasi yang merupakan kewajiban dalam suatu kontrak yang telah diadakannya, maka seseorang tersebut dikatakan melakukan *wanprestasi*.¹²² Disisi lain, Bank dapat menuntut pelaksanaan isi perjanjian kredit yang telah disepakati kepada Debitur melalui gugatan *wanprestasi* pada pengadilan namun membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit karena jaminan kebendaan dengan hak tanggungan memiliki kedudukan istimewa sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 20 UUHT yang menyebutkan bahwa hak eksekusi berada pada Bank kapanpun ketika Debitur melakukan *wanprestasi*, berdasarkan :

¹²² Hazar Kusmayanti, 2021, “Tindakan Hakim Dalam Perkara Gugatan Wanprestasi Akta Perdamaian, **Jurnal Yudisial**, Vol. 14, Issue 1, hal.103, <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/403> diakses pada tanggal 14 Januari 2023 pukul 17.07 WIB.

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan yaitu memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya.
- c. Kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan atas penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan hal-hal di atas maka perlindungan hukum bagi kreditur atas perjanjian kredit dengan jaminan yang masih dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas dengan menggunakan teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon bahwa bersifat *preventif* dan *respresif*. Kedudukan kreditur atas jaminan yang diberikan pada awal kredit karena pengikatan jaminan dengan SKMHT dari PPJB dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku

menjadikan kedudukan kreditur sebagai kreditur *konkuren* dan tidak dimilikinya kepastian hukum akan jaminan dan asas publisitas. Kreditur konkuren adalah kreditur yang memiliki kedudukan yang lebih rendah/dikalahkan dengan para kreditur *preferen* dan hanya mempunyai hak yang bersifat perorangan atau memiliki tingkat yang sama satu dengan lainnya dan tidak memiliki kedudukan untuk didahulukan pemenuhannya baik karena adanya lebih dulu ataupun karena dapat ditagih lebih dulu.¹²³

Perlindungan hukum bagi kreditur yang bersifat preventif adalah pelaksanaan mitigasi risiko hukum diawal pemberian kredit dengan memastikan terpenuhinya prinsip analisis 5C termasuk pengikatan jaminan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta meminta pemberian jaminan lain atau tambahan dari Debitur yang dapat diikat sempurna dengan hak tanggungan. Perlindungan lain adalah analisis kemampuan membayar Debitur dengan memproyeksikan pengembalian seluruh kewajibannya pada Bank berdasarkan jangka waktu kredit yang diberikan sehingga dapat dilaksanakan tepat waktu serta pemberian besaran pendanaan pada persentase tertentu sehingga pada saat Debitur *wanprestasi* nilai pengembalian pada Bank sudah cukup menurun dari awal pemberian kredit.

Perlindungan resprensif adalah meminta pelaksanaan isi perjanjian kredit dengan cara-cara persuasif atau melakukan upaya *non*

¹²³ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2011, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset Yogyakarta, Yogyakarta, hal. 76.

litigasi kepada Debitur sebagaimana permintaan dalam pelaksanaan isi dalam perjanjian yang telah disepakati diawal pemberian kredit melalui penagihan. Upaya tersebut dapat saja tidak membuahkan hasil namun dapat dilakukan dengan menciptakan kesepakatan baru terkait pengembalian pinjaman pada Bank dengan metode restrukturisasi kredit. Pasal 1 angka 10 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/POJK.03/2018 Tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat, menyebutkan bahwa Restrukturisasi Kredit merupakan upaya perbaikan yang dilakukan BPR dalam kegiatan perkreditan terhadap Debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Hal ini dimaksudkan terhadap Debitur yang masih memiliki kemampuan membayar namun menurun dari sebelumnya dapat diberikan penyesuaian atas kredit yang dimiliki sehingga mampu memperbaiki kemampuan membayar kedepannya. Pasal 21 ayat 2, ditentukan berbagai pola dalam pelaksanaan resktrukturisasi kredit yang dapat diberikan melalui :

- a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu melakukan perubahan jadwal pembayaran kewajiban Debitur dan/atau perubahan jangka waktu.
- b. Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu melakukan perubahan sebagian atas seluruh persyaratan Kredit, dengan cara :
 1. Perubahan jadwal pembayaran;
 2. Perubahan jumlah angsuran;

3. Perubahan jangka waktu;
 4. Penurunan suku bunga Kredit; dan/atau
 5. Penghapusan sebagian kewajiban.
- c. Penataan kembali (*restructuring*), yaitu melakukan perubahan persyaratan Kredit, dengan cara :
1. Penambahan fasilitas Kredit BPR;
 2. Konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali atau persyaratan kembali.

Pelaksanaan restrukturisasi kredit dilakukan oleh Bank dengan mengubah kesepakatan-kesepakatan yang ada dalam perjanjian kredit sebelumnya dan membuat perjanjian perubahan (*addendum*) dengan tetap menunjuk perjanjian pokok awal sehingga perjanjian perubahan ini akan tetap menjadi satu kesatuan dengan perjanjian perubahan yang dibuat dan tidak dapat dipisahkan. Selain itu, Bank juga dapat meminta Debitur untuk melakukan penyerahan jaminan secara sukarela atau mencari calon pembeli jaminan dan disepakati untuk tujuan pelunasan pinjaman yang ada pada Bank.

Upaya lain apabila hal tersebut diindahkan maka dapat dilakukan gugatan *wanprestasi* pada pengadilan (*litigasi*) agar hakim dapat melakukan pemanggilan kepada Debitur untuk meminta pelunasan atas kewajiban yang tersisa pada Bank. Gugatan adalah suatu tuntutan seseorang atau beberapa orang selaku penggugat yang berkaitan dengan

permasalahan perdata yang mengandung sengketa antara dua pihak atau lebih yang diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri dimana salah satu pihak sebagai penggugat untuk menggugat pihak lain sebagai tergugat.¹²⁴

Kewenangan Bank dalam melakukan gugatan *wanprestasi* Debitur dapat terlihat dalam KUHPerdata, sebagai berikut :

- a. Pasal 1238, menyebutkan bahwa : ” Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.
- b. Pasal 1239, menyebutkan bahwa : “Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya”.
- c. Pasal 1243, menyebutkan bahwa : “Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.
- d. Pasal 1131 KUHPerdata menyebutkan bahwa : “semua kebendaan milik debitur baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sudah ada

¹²⁴ Zainal Asikin, 2015, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Edisi Pertama, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 19.

maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Meskipun jaminan bersifat berlaku secara *universal* namun dapat dijadikan sebagai salah satu alternatif perlindungan hukum bagi kreditur untuk menjamin hutangnya di Bank.

Pelaksanaan gugatan perdata dengan metode gugatan lain dapat dilakukan melalui gugatan sederhana untuk penyelesaian kasus-kasus keperdataan tertentu termasuk *wanprestasi* sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2015 tentang Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana pasal 3 ayat (1) dan (2) menyebutkan bahwa :

- a. Gugatan sederhana diajukan terhadap perkara cedera janji dan/atau perbuatan melawan hukum dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp 500.000.000
- b. Tidak termasuk dalam gugatan sederhana adalah :
 - 1) Perkara yang penyelesaian sengketanya dilakukan melalui pengadilan khusus sebagaimana diatur di dalam peraturan perundang-undangan.
 - 2) Sengketa hak atas tanah.

Peraturan dimaksud bertujuan sebagai salah satu media penyelesaian kredit bermasalah pada Bank dengan cara sederhana dan cepat untuk nilai gugatan tertentu yang memenuhi standar pelaksanaan

gugatan sederhana tanpa harus menempuh jalur gugatan perdata umum yang memakan biaya dan waktu yang cukup lama sampai dengan putusan termasuk atas jaminan kebendaan yang tidak dipegang oleh Bank karena permasalahan pengikatan jaminan yang tidak dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

C. Contoh Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

JERNIDAR ZEBUA, S.H., M.Kn.

DAERAH KERJA KOTA BATAM

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR : 456/KEP-17.3/II/2016

Tanggal 20 Februari 2016

Ruko Grand Niaga Mas Blok H Nomor 3, Batam Centre - Kota Batam

Telp/Fax : (0778) 467888 / 0812700400400

SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 420/ 2018.

Lembar Kedua

-Pada hari ini Selasa, tanggal sepuluh Januari dua ribu dua puluh tiga (10-01-2023).-----

-Menghadap kepada saya **JERNIDAR ZEBUA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan** yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 20 Februari 2016 Nomor 456/KEP-17.3/II/2016 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Batam dan berkantor di Ruko Grand Niaga Mas Blok H Nomor 3, Batam Centre - Kota Batam, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya kenal dan nama-namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini-----

I. Tuan BERLIN SANTOSO, lahir di Tanjung Pinang, pada tanggal dua Januari seribu Sembilan ratus delapan puluh (01-01-1990), Warga Negara Indonesia,

Wiraswasta, bertempat tinggal di Perumahan Sukajadi Blok A Nomor 34, Batam, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Provinsi Kepulauan Riau, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 217103452610012, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam akta ini telah mendapatkan persetujuan dari istrinya yang turut hadir dihadapan saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu, **Nyonya SENTIA NARU**, lahir di Batam, pada tanggal empat belas Oktober seribu sembilan ratus delapan puluh tiga (14-10-1983), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal sama dengan suaminya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 21713330220226771;-----

-Pemegang hak atas tanah yang akan dijadikan Objek Hak Tanggungan;-----

-Selanjutnya disebut "**Pemberi Kuasa**".-----

II. Tuan BAGAS KARA, lahir di Batam, enam Desember seribu sembilan ratus tujuh puluh dua (06-12-1972), Warga Negara Indonesia, Direktur Utama **PT BANK PERKREDITAN RAKYAT SANGSANA BATAM**, bertempat tinggal di Kota Batam, Komplek Pertokoan Jaya Abadi Nomor 2-5, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003, Kelurahan Lubuk Baja, Kecamatan Lubuk Baja Kota, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 217123220023002;-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya selaku **Direktur Utama**, dengan demikian mewakili Direksi dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili **PT BANK PERKREDITAN RAKYAT SANGSANA BATAM**, berkedudukan di Batam yang anggaran dasarnya dibuat dihadapan **ROBERT SUKI**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan Notaris di Batam, tertanggal 12 April 2003 nomor : 23, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 18 April 2003 nomor : AHU-AH.01.15.20-123455; dan telah dirubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor ; 22 tertanggal dua puluh lima Oktober dua ribu enam (25-10-2006), dibuat dihadapan **SUSIANI**, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di kota Batam, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 03 November 2006

nomor : AHU-AH.01.45.30-1875645, yang kemudian diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 23, tanggal enam September dua ribu tujuh belas (06-09-2017), dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia tanggal 10 September 2017 nomor : AHU-AH.03.22.560-128372, yang kemudian diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal dua Juni dua ribu sembilan (02-06-2009) Nomor : 12, dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Batam, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana tersebut dalam Surat dari Kementerian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015) nomor : AHU-AH.02.04-287266, yang kemudian diubah lagi terakhir dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 25, tanggal satu Desember dua ribu dua puluh (01-12-2020), dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia tanggal 10 Desember 2020 nomor : AHU-AH.12.02.120-276533.-----

- Dan untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta ini, telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris **PT BANK PERKREDITAN RAKYAT SANGSANA BATAM**, yaitu : -----

- **Tuan SANTO**, lahir di Batam, dua belas Mei seribu sembilan ratus enam puluh delapan (12-05-1968), Warga Negara Indonesia, Komisaris Utama **PT BANK PERKREDITAN RAKYAT SANGSANA BATAM**, bertempat tinggal di Kota Batam, Komplek Perumahan Puri Legenda Blok J Nomor 3, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 003, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 217101282012122;-----

- Satu dan lain seperti ternyata dalam Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 12 September 2006 nomor : 023/KUS/SGS/IX/2006.-----

- Untuk selanjutnya disebut “Perseroan”.-----

- Selanjutnya disebut “**Penerima Kuasa**”.-----

Para Penghadap dikenal oleh Saya, PPAT berdasarkan identitasnya.-----

Pemberi Kuasa menerangkan dengan ini memberi kuasa kepada Penerima Kuasa.

----- **K H U S U S** -----

untuk membebaskan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan utang **Tuan BERLIN SANTOSO**, selaku Debitor, sejumlah **Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta Rupiah)**/ sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang yang ditandatangani oleh Debitor/Pemberi Kuasa dengan :-----

Perseroan Terbatas PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT SANGSANA BATAM, berkedudukan di Kota Batam, selaku Kreditor dan dibuktikan dengan:--

-Akta Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan ditandatangani oleh para pihak dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya yang mungkin diadakan kemudian, sampai sejumlah nilai **Tanggungan Peringkat I (Pertama)** sebesar **Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta Rupiah)** atas obyek Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas tanah/Hak Guna Bangunan yang diuraikan dibawah ini ;-----

• **Hak Guna Bangunan Nomor 123/ Batam**, dengan luas tanah $\pm 215 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ratus lima belas meter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 1256/Batam/2009, tanggal 02-11-2009 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 21.11.04.01.918272, terdaftar atas nama **BERLIN SANTOSO**, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 13.220.10.120.012.987.0 atas nama **BERLIN SANTOSO**, yang terletak di ;-----

-Provinsi : Kepulauan Riau;-----

-Kota : Batam;-----

-Kecamatan : Batam Kota;-----

-Kelurahan : Belian;-----

-Jalan : Komplek Perumahan Sukajadi Blok B Nomor 30A-

Yang diperoleh oleh Pihak Pertama, berdasarkan :-----

Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Saya, Pejabat tanggal 10 Januari 2023 nomor : 124/2023.-----

Sertipikat dan bukti pemilikan di atas yang disebutkan di atas diperlihatkan kepada Saya PPAT, untuk keperluan pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini. -----

Objek Hak Tanggungan ini meliputi pula :-----

Segala sesuatu yang telah berdiri dan tertanam diatas tanah tersebut, yang menurut sifatnya, peruntukannya maupun menurut Undang-Undang dianggap sebagai benda tetap. -----

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan ini meliputi kuasa untuk menghadap dimana perlu, memberikan keterangan-keterangan serta memperlihatkan dan menyerahkan surat-surat yang diminta, membuat/minta dibuatkan serta menandatangani Akta Pemberian Hak serta surat-surat lain yang diperlukan, memilih domisili, memberi pernyataan bahwa Objek Hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa, tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun, mendaftarkan Hak Tanggungan tersebut, memberikan dan menyetujui syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh Pemberi Kuasa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut, sebagai berikut :-----

- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan Objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;-----
- Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan Objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;-----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola Objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak Objek Hak Tanggungan apabila Debitor sungguh-sungguh cidera janji; -----
- Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan Objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau

dibatalkannya hak yang menjadi Objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui Hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan; -----

•Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri Objek Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji;-----

•Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa Objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;-----

•Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas Objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;-----

•Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila Objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;-----

•Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika Objek Hak Tanggungan diasuransikan;-----

•Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan Objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan; -----

•Janji bahwa Sertipikat Hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang Hak Tanggungan;-----

-dan untuk pelaksanaan janji-janji tersebut memberikan kuasa yang diperlukan kepada pemegang Hak Tanggungan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

Kuasa yang diberikan dengan akta ini tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya sampai tanggal sembilan April dua ribu dua puluh tiga (09-04-2023) serta

pendaftarannya atau karena tanggal tersebut telah terlampaui tanpa dilaksanakan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.-----

yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui kuasa yang diberikan dalam akta ini.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan :-----

1. **Nyonya SRI INDAH SARI**, lahir di Medan, pada tanggal 02 Maret 1987, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Komplek Perumahan Batu Aji Blok K Nomor 3, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Buliang, Kecamatan Batu Aji, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 21710122712710821,-----

2. **Nyonya NANIK SUJANAH**, lahir di Jakarta, pada tanggal 25 Agustus 1981, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Perumahan Centre Park Blok L nomor 23B , Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 2171920212912002.-----

-Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, PPAT sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.-----

Pemberi Kuasa

Penerima Kuasa

Ttd.

Ttd.

BERLIN SANTOSO

BAGAS KARA

Qq. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT
SANGSANA BATAM

Persetujuan Istri

Ttd.

SENTIA NARU

Saksi

Saksi

Ttd.

Ttd.

SRI INDAH SARI

NANIK SUJANAH



Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ttd.

JERNIDAR ZEBUA, SH. M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kedudukan hukum perjanjian kredit atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas di PT BPR KintaMas Mitra Dana yang telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif tetap mengikat para pihak terutama Debitur dalam melaksanakan prestasinya atas seluruh hutang yang masih ada dan sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok. Perjanjian jaminan yaitu perjanjian tambahan (*accessoir*) yang pembentukannya tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dengan SKMHT dari PPJB tidak sah atau batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar dalam pemberian hak tanggungan hingga pendaftaran pada kantor pertanahan. Perjanjian ikutan batal tidak menjadikan perjanjian pokok atau perjanjian kredit berakhir dan sebaliknya apabila perjanjian pokok batal maka perjanjian ikutan menjadi batal atau berakhir dengan sendirinya.
2. Perlindungan hukum bagi kreditur atas objek jaminan hak tanggungan dalam status perjanjian pengikatan jual beli lunas adalah bersifat preventif yaitu dengan mitigasi risiko hukum diawal pemberian kredit dalam memastikan pelaksanaan prinsip analisis 5C dengan memproyeksikan kemampuan pengembalian Debitur atas seluruh kewajiban pada Bank selama masa kredit, pelaksanaan pengikatan

jaminan agar dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, mempersyaratkan pemberian jaminan tambahan lain dari Debitur yang dapat diikat dengan hak tanggungan sedangkan perlindungan resprensif dapat dilakukan dengan pendekatan persuasif kepada Debitur termasuk pembaharuan struktur kedit dengan pola restrukturisasi kredit (*non litigasi*) atau melalui upaya hukum lain (litigasi) dengan mengajukan gugatan *wanprestasi* Debitur di Pengadilan berdasarkan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama di awal kredit.

B. Saran

1. Seharusnya Notaris dan PPAT tidak melakukan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan yang didahului SKMHT dari PPJB melainkan setelah terlaksananya AJB PPAT dan hanya untuk kepemilikan rumah yang sedang atau dalam proses pembangun *developer* (pengembang).
2. Sebaiknya akselerasi layanan pertanahan berbasis digital terintegrasi dengan instansi terkait lain agar tercapainya pemenuhan syarat-syarat peralihan hak atas tanah dengan cepat dan mudah (*realtime*), seperti memaksimalkan layanan *e-BPHTB*, PPh, pengecekan sertifikat, ijin peralihan hak atas tanah di atas HPL dan dokumen pendukung lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran

Surat Al Maidah
Surat Al-Baqarah
Surat Al-Hujurat
Surat an-Nisaa
Surat Al-Ahzab

B. Buku

- Adjie, Habib, (2018), *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah*, Edisi Revisi, Bandung : Mandar Maju.
- Aliman S., Laurensius, (2015), *Notaris Dan Penegakan Hukum Oleh Hakim*, Yogyakarta : Deepublish.
- Anshori, Abdul Ghofur, (2009), *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Arba, H.M., dan Mulada, Diman Ade, (2021), *Hukum Hak Tanggungan - Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Di Atasnya*, Jakarta Timur : Sinar Grafika.
- Asikin, Zainal, (2015), *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Edisi Pertama, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Bachrudin, (2021), *Kupas Tuntas Hukum Waris KUHPPerdata - Dilengkapi Teknik Perhitungan dan Pembuatan Akta Waris, Hukum Keluarga dan Harta Kekayaan Perkawinan*, Daerah Istimewa Yogyakarta : PT Kanisius.
- Bahsan, M., (2002), *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Budiman, Sugeng dan Handoko, Widhi, (2020), *Kebijakan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Saksi Dan Alat Bukti Akta Otentik Berbasis Nilai Keadilan*, Semarang : Unissula Press.
- Budiono, Herlin, (2004), *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No. 10.
- Diantha, I Made Pasek, (2017), *Metode Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta : Kencana.

- Djulaeka, (2019), *Bahan Ajar Perancangan Kontrak*, Surabaya : Scopindo Media Pustaka.
- Donnald, Teddy Evert., et.al., (2022), *Hukum Kenotariatan Prinsip Kepastian Hukum Kekuatan Mengikat Akta In Originali*, Yogyakarta : Laksbang Pustaka.
- Efendi, Jonaedi dan Ibrahim, Johnny, (2018), *Metode Penelitian Hukum Normatif - Empiris*, Edisi Pertama, Jakarta : Kencana.
- Fahmi, Irham, (2008), *Analisis Kredit dan Fraud - Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, Bandung : PT Alumni.
- Franciska, Wira, (2016), *Kepastian Hukum Pemegang HGB Di Atas HPL Dalam Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan*, Bandung : Alfabeta CV.
- Hadjon, Philipus M., (1987), *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : PT. Bina Ilmu.
- Harsono, Boedi, (2008), *Hukum Agraria Indonesia – Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan.
- HS., Salim, (2017), *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.
- HS., Salim, (2017), *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.
- Irwansyah, (2021), *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Edisi Revisi, Yogyakarta : Mirra Buana Media.
- Ismail, (2016), *Perbankan Syariah*, Jakarta : Kencana.
- Juwana, Hikmahanto, (2012), *Kontrak Bisnis Internasional, Materi Kuliah Magister Hukum*, pada Program Pascasarjana, Jakarta : Universitas Esa Unggul.
- Kasmir, (2008), *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Kasmir, (2002), *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.

- Kosasih, Johannes Ibrahim dan Haykal, Hassanain , (2020), ***Kasus Hukum Notaris Di Bidang Kredit Perbankan***, Jakarta : Sinar Grafika.
- Kosasih, Johannes Ibrahim, (2019), ***Akses Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit***, Jakarta Timur : Sinar Grafika.
- Kusumohamidjojo, Budiono, (2016), ***Teori Hukum - Dilema antara hukum dan Kekuasaan***, Edisi Kedua, Bandung : Yrama Widya.
- M. Bahsan, (2002), ***Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia***, Jakarta : Rejeki Agung.
- Marbun, BN., (2009), ***Membuat Perjanjian Yang Aman & Sesuai Hukum***, Jakarta : Puspa Swara.
- Mertokusumo, Sudikno, (2014), ***Penemuan Hukum Sebuah Pengantar***, Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka.
- Miru, Ahmadi dan Pati, Sakka, (2016), ***Hukum Perikatan : Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW***, Edisi 1, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.
- Nurhasanah, Neneng dan Adam, Panji, 2017, ***Hukum Perbankan Syariah : Konsep Dan Regulasi***, Jakarta : Sinar Grafika.
- Naja, H.R. Daeng, ***Seri Keterampilan Meranccang Kontrak Bisnis - Contract Drafting***, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Samarinda, 2006.
- Nurasa, Akur dan Mujiburohman, Dian Aried, (2020), ***Buku Ajar : Tuntunan Pembuatan Akta Tanah***, Edisi ke 1, Yogyakarta : STPN Press.
- Pane, Libertus S., (2020), ***Membangun BPR Yang Tangguh - Peran Aspek Hukum Dalam Proses Mitigasi dan Eksekusi Risiko Kredit***, Jakarta : Gramedia.
- Prododikoro, Wiryono, (1985), ***Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu***, Bandung : Sumur Bandung.
- Santoso, Urip, (2019), ***Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Edisi Pertama***, Jakarta : Kencana.
- Satrio, J., (1992), ***Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)***, Bandung : Citra Aditya Bakti.

- Setiawan, I Ketut Oka, (2022), ***Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan***, Jakarta Timur : Sinar Grafika.
- Simanjuntak, P.N.H., (2015), ***Hukum Perdata Indonesia***, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, (2011), ***Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok - Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan***, Yogyakarta : Liberty Offset Yogyakarta.
- Subekti, R., (2004), ***Hukum Perjanjian***, Jakarta : Intermedia.
- Sudrajat, Tedi dan Wijaya, Endra, (2020), ***Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintahan***, Jakarta : Sinar Grafika.
- Suharnoko, (2004), ***Hukum Perjanjian - Teori dan Analisa Kasus***, Edisi Kedua, Jakarta : Kencana.
- Sukendar. et.al., (2022), ***Teori Hukum Suatu Pengantar***, Yogyakarta : Pustakabarupress.
- Supriyono, Maryanto, (2011), ***Buku Pintar Perbankan : Dilengkapi Dengan Studi Kasus Dan Kamus Istilah Perbankan***, Yogyakarta : C.V. Andi Offset.
- Supriyono, Maryanto, (2011), ***Buku Pintar Perbankan***, Yogyakarta : Andi Offset.
- Sutanto, dkk., (2014), ***Pengantar Ilmu Hukum/PTHI***, Edisi Kedua, Tangerang Selatan : Universitas Terbuka.
- Suyatno, Thomas, (1990), ***Dasar-Dasar Perkreditian***, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Wahid, Nur, (2021), ***Perbankan Syariah : Tinjauan Hukum Normatif dan Hukum Positif***, Edisi Pertama, Jakarta : Kencana.
- Wiajaya, Baron dan Sarimaya, Dyah, (2012), ***Kitab Terlengkap Surat Perjanjian (Kontrak) Termasuk Surat Resmi & Memo Internal***, Cipayung : Laskar Aksara.
- Zulkifli, Sunarto, (2009), ***Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah***, Jakarta : Zikrul Hakim.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Agustina, Dadan Hardiana and Djunaedi, (2022), “Juridical Implications of Power of Attorney Imposing Mortgage as Collateral in Credit Agreements at Regional Bank Public Company”, *Jurnal Konstaterring*, Vol. 1, Issue 1, hal.178, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jk/article/view/19184> diakses pada tanggal 30 Desember 2022 pukul 09.53 WIB.
- Agustia, Tria., Mirawati, Yulia dan Azheri, Busyra, (2019), “Kepastian hukum objek hak tanggungan Belum terdaftar sebagai jaminan hak Tanggungan”, *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 14, Issue 2, hal.242, <https://ejournalunsam.id/index.php/jhsk/article/view/1525> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 23.18 WIB.
- Amir, Irdayanti, (2022), “Status Hak Atas Yang Diikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebelum Developer Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/PDT.SUS-PAILIT/2017)”, *Indonesian Notary*, Vol. 4, Issue 1, hal.9, <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20523780&lokasi=lokal> diakses pada tanggal 25 Desember 2022 pukul 23.00 WIB.
- Anantyo, Sendy., Badriyah, Siti Malikhatun dan Prabandari, Adya Paramita, (2021), “Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas”, *Notarius*, Vol. 14, Issue 2, hal.830, <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/43807> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 06.42 WIB.
- Astuti, Puput Widya dan Hartono, Kami, (2020), “Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembebanan Hak Tanggungan Di Kabupaten Demak”, *Prosiding Konferensi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU)* 3, hal.53, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/kimuh/article/view/8633> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 01.16 WIB.
- Diab, Ashadi L., (2017), “Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan BPR Latunru Latinro)”, *Jurnal Al-‘Adl*, Vol. 10, Issue 1, hal.7, <https://core.ac.uk/download/pdf/231141048.pdf> diakses pada tanggal 07 Januari 2023 pukul 23.51 WIB.
- Faizan, Muhammad Azka dan Sulchan, Achmad, (2020), “Credit Agreement and Notary PPAT Responsibilities for Deed of Mortgage”, *SANLaR*, Vol. 2, Issue 3, hal.191, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/11479> diakses pada tanggal 06 Januari 2023 pukul 01.16 WIB.

- Hadyanto, Fariz, (2021), "Juridical Analysis of Notary Responsibilities Relating to Deed of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) that Causes Disputes", *SANLaR*, Vol. 3, Issue 3, hal.848, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16466> diakses pada tanggal 14 Januari 2023 pukul 16.30 WIB.
- Haryanto, Tocko dan Purnawan, Amin, (2021), "The Authority Differences of Notary and PPAT in Making of Land Deed Certificate", *SANLaR*, Vol. 3, Issue 2, hal.518, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16215> diakses pada tanggal 05 Januari 2023 pukul 22.53 WIB.
- Haryani, Desy, (2021), "Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dinyatakan Prematur Berdasarkan Putusan MA No. 680K/Pdt/2017", *Indonesian Notary*, Vol. 3, Issue 1, hal.6, <http://pdrh.law.ui.ac.id/opac/fh/abstrakpdf.jsp?id=51519&lokasi=lokal> diakses pada tanggal 30 Desember 2022 pukul 12.44 WIB.
- Kristina, Jennis, (2019), "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan", *Sapientia et Virtus*, Vol. 4, Issue 2, hal.95, <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/403> diakses pada tanggal 14 Januari 2023 pukul 17.19 WIB.
- Kusmayanti, Hazar, (2021), "Tindakan Hakim Dalam Perkara Gugatan Wanprestasi Akta Perdamaian", *Jurnal Yudisial*, Vol. 14, Issue 1, hal.103, <https://jurnal.komisiyudisial.go.id/index.php/jy/article/view/403> diakses pada tanggal 14 Januari 2023 pukul 17.07 WIB.
- Kurniasari, Mei Ayu, Hasana, Dahniarti, (2022), "Legal Protection of Third Parties in Credit Agreements with Liability Guarantee", *Jurnal Konstatring*, Vol. 1, Issue 1, hal.45, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/jk/article/view/18679> diakses pada tanggal 31 Desember 2022 pukul 09.04 WIB.
- Mayasari, Fransiska, (2017), "Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal", *SANLaR*, Vol. 4, Issue 4, hal. 7, <http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2492> diakses pada tanggal 05 Oktober 2022 pukul 17.01 WIB.
- Mulyono, Bambang Eko, (2013), "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Independent*, Vol. 1, Issue 2, hal.69,

<http://jurnalhukum.unisla.ac.id/index.php/independent/article/view/13>
diakses pada tanggal 07 Oktober 2022 pukul 14.53 WIB.

Pangesthi, Lita Astika, (2021), "Deviation from Sale & Purchase Agreement Made by A Notary in Sale of Land", *SANLaR*, Vol. 3, Issue 1, hal.333,
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/13963>
diakses pada tanggal 31 Desember 2022 pukul 08.40 WIB.

Prabasari, Anak Agung Sagung Istri Karina dan Sirtha, I Nyoman, (2021), "Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan", *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 6, Issue 1, hal.138,
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitatus/article/view/69106/39226>
diakses pada tanggal 14 Januari 2023 pukul 16.11 WIB.

Retnanindyani, Bryant Manggala, (2021), "The Effect of the Increase in the Selling Value of Tax Objects Land and Building Tax (NJOP PBB) on the Transfer of Land Rights at the Notary Office PPAT", *SANLaR*, Vol. 3, Issue 1, hal.35,
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/13538>
diakses pada tanggal 05 Januari 2023 pukul 23.40 WIB.

Rosalind, Maria dan Sari, Retno Dewi Pulung, (2022), "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 7, Issue 1, hal.24,
<http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/duniahukum/article/view/3026>
diakses pada tanggal 05 Januari 2023 pukul 23.45 WIB.

Sari, Delia Rizka, (2022), "Kelemahan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam Pengikatan Hak Tanggungan",
<https://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/17380> diakses tanggal 05 Oktober 2022 pkl. 00.14 WIB.

Widiyastuti, Octantina, Purnawan, Amin dan Adillah, Siti Ummu, (2021), "Notaries Role Analysis in Implementation of Credit Agreements & Defaults Settlement with Guaranteed Liability", *SANLaR*, Vol. 3, Issue 3, hal.756,
<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16328>
diakses pada tanggal 05 Januari 2023 pukul 23.45 WIB.

Wijaya, Nadia Githa, Seputra, I PT. GD., dan Suryani, Luh Putu, (2021), "Penaan Pajak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah", *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, Issue 1, hal.69,
<https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/articl>

e/view/2923 diakses pada tanggal 31 Desember 2022 pukul 1013 WIB.

Zaini, Zulfi Diane, (2007), “Perjanjian Kredit Perbankan Berdasarkan Prinsip Syariah Menurut Undang-Undang Perbankan Di Indonesia”, *Pranata Hukum*, Vol. 2, Issue 1, hal.29, <http://jurnal.ubl.ac.id/index.php/PH/article/view/103> diakses pada tanggal 15 Januari 2023 pukul 02.00 WIB.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah

Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2066 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 33/POJK.03/2018 Tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat

E. Internet

“PT BPR KintaMas Mitra Dana”, Gambaran Umum Perusahaan, <https://bprkmd.com/tentang-kami/#1588212795877-6e84ff85-0db7> diakses tanggal 03 Desember 2022 pkl. 08.00 WIB.

“PT BPR KintaMas Mitra Dana”, Profil Perusahaan, <https://bprkmd.com/tentang-kami/#1588212428171-256dd8b0-3f0d> diakses tanggal 03 Desember 2022 pkl. 07.35 WIB.

“Sisilia Maria Fransiska”, Mengenal Asas-Asas dalam Perjanjian, <https://lbhpayoman.unpar.ac.id/mengenal-asas-asas-dalam-perjanjian/#:~:text=Keempat%20asas%20tersebut%20adalah%20asas,%20Dundang%2C%20dan%20asas%20kepribadian.> diakses tanggal 31 Desember 2022 pkl. 16.02 WIB.

“Tim Hukumonline”, Pengertian Perlindungan Hukum dan Cara Memperolehnya, <https://www.hukumonline.com/berita/a/perlindungan-hukum1t61a8a59ce8062>, diakses tanggal 05 Oktober 2022 pkl. 00.21 WIB.

F. Webinar

Endang Setyowaty, “Cessie Sebagai Penyelesaian Utang”, (dipresentasikan dalam Webinar : Diskusi Kelompokcapir Ke 34?, 25 Oktober 2022, pukul 10.00 WIB sampai dengan selesai), 2022.

I Made Pria Dharsana, 2022, “Problematika PPJB ?”, (dipresentasikan dalam Webinar : Problematika PPJB ?, 05 Agsutus 2022, pukul 16.00 WIB sampai dengan selesai), hal. 19.

Pieter Latumeten, 2021, “Potret Hukum PPJB dan Kuasa Jual Dala Perkembangan Hukum”, (dipresentasikan dalam Webinar : Potret Hukum PPJB dan Kuasa Jual Dala Perkembangan Hukum, 28 September 2021, pukul 09.00 WIB- 12.00 WIB), hal. 4.

Udin Narsudin, 2022, “SKMHT Dengan Dasar PPJB Emang Bisa ?”, (dipresentasikan dalam Webinar : SKMHT Dengan Dasar PPJB Emang Bisa ?, 16 April 2022, pukul 10.00 WIB sampai dengan selesai), hal. 21.

_____, 2020, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Permasalahannya?”, (dipresentasikan dalam Webinar : Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Permasalahannya ?, 04 September 2020, pukul 13.30 WIB- 15.30 WIB), hal. 2.

