

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Manusia mempunyai berbagai macam kebutuhan dalam hidupnya. Kebutuhan itu berfungsi untuk mempertahankan hidupnya. Oleh karena itu pemenuhan kebutuhan-kebutuhan tersebut merupakan syarat agar manusia tersebut dapat bertahan hidup di dunia ini. Semakin baik kebutuhan-kebutuhan itu bisa terpenuhi, maka semakin sejahtera hidupnya. Demikian pula sebaliknya.<sup>1</sup>

Bangsa Indonesia mempunyai caranya sendiri untuk menyatakan tujuan yang ideal sebagaimana termaktub dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 yang terdapat rumusan tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur berdasarkan Pancasila, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia<sup>2</sup>.

Upaya mewujudkan tujuan nasional tersebut, bangsa Indonesia melaksanakan pembangunan secara berencana dan bertahap, baik pembangunan jangka pendek maupun jangka panjang. Sehingga diharapkan hasilnya dapat dirasakan oleh sebagian besar rakyat. Bangsa Indonesia sebagai negara berkembang yang melaksanakan pembangunan di berbagai bidang, diantara pembangunan di bidang

---

<sup>1</sup>Satjipto Rahardjo, 1986, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, Cet. II, h. 24-25.

<sup>2</sup>Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2006, *Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945*, Sekretaris Jenderal MPR RI, Jakarta, h.5.

ekonomi yang memegang peranan penting, karena bidang ini dapat memberi kontribusi untuk kemajuan di bidang lain dalam segala sendi kehidupan bangsa dan negara.

Pembangunan di bidang ekonomi bukan semata-mata menjadi tugas bagi pemerintah tetapi sektor swasta juga diharapkan peranannya. Sektor swasta dapat membangun dengan modal sendiri dan lembaga keuangan serta dengan adanya dukungan kebijakan dari pemerintah baik secara tidak langsung maupun langsung. Pemerintah sebagai pengatur ekonomi bertugas mengatur badan usaha agar sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Perwujudan peran sebagai pengatur ekonomi dapat dilihat melalui beberapa peraturan dan kebijakan pemerintah antara lain UU No.10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan, UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, UU No, 25 tahun 1992 tentang Koperasi yang mengatur kegiatan koperasi dan Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI No.16/Per/M.KUKM/IX/2015 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh koperasi.

Lembaga keuangan bank maupun nonbank mempunyai fungsi yang strategis dalam kegiatan perekonomian, karena memiliki kegiatan menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dalam bentuk pembiayaan. Dalam rangka meningkatkan pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan pembiayaan.

Bank merupakan salah satu “nyawa” untuk menggerakkan roda perekonomian

suatu negara, seperti dalam penciptaan uang, mengedarkan uang, menyediakan uang untuk menunjang kegiatan usaha, tempat mengamankan uang, tempat melakukan investasi dan jasa keuangan lainnya. Fungsi utama bank adalah memenuhi kehendak ekonomi masyarakat dan muncul bersamaan dengan perkembangan peradaban.<sup>3</sup> Bentuk hukum suatu bank dapat berbentuk Perseroan Terbatas, Koperasi dan Perusahaan Daerah.<sup>4</sup> Dengan demikian, bank dapat dijalankan dengan bentuk hukum koperasi.

Koperasi memiliki fungsi dan peran untuk membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota padakhususnya dan pada masyarakat umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosialnya; berperan serta secara aktif dalam upaya mempertinggi kualitas kehidupan manusia dan masyarakat; memperkokoh perekonomian rakyat sebagai dasar kekuatan dan ketahanan perekonomian nasional dengan koperasi sebagai soko gurunya<sup>5</sup>

Oleh karena itu lembaga keuangan baik bank maupun nonbank harus makin mampu berperan sebagai motor penggerak dan sarana mobilisasi dana masyarakat yang efektif serta sebagai penyalur yang cermat dari dana tersebut dalam bentuk pembiayaan untuk membiayai kegiatan usaha yang produktif.

Penyaluran dana yang dihimpun dari anggota dan masyarakat disalurkan dalam bentuk pembiayaan menempati jumlah yang dominan dari seluruh aktiva produktif koperasi. Aktiva produktif adalah penanaman dana pada bank,

---

<sup>3</sup>Muhammad Muslehuddin, 2009, *Sistem Perbankan Dalam Islam*, PT Rineka Cipta, Jakarta, h.10

<sup>4</sup> Pasal 1 angka 15 UU No.10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>5</sup> Pasal 4 UU No.25 tahun 1992 tentang Perkoperasian

penyaluran pembiayaan, penyertaan dan penanaman lainnya, dengan tujuannya untuk memperoleh pendapatan. Di dalam pemberian pembiayaan perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana anggota koperasi yang dikelola dan dipercayakan kepada Koperasi.

Harus diperhatikan juga bahwa kegiatan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah dengan tata kelola yang baik, menerapkan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko, serta mematuhi peraturan yang terkait dengan pengelolaan usaha simpan pinjam dan pembiayaan syariah.<sup>6</sup>

Pelaksanaan pemberian pinjaman dan pembiayaan syariah oleh Koperasi Simpan Pinjam Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) dan Unit Simpan Pinjam Pinjam dan Pembiayaan Syariah (USPPS) Koperasi wajib memperhatikan prinsip pemberian pinjaman yang sehat.<sup>7</sup>

Sedangkan guna memperoleh keyakinan tersebut, maka sebelum memberikan pembiayaan harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari anggota.

Dalam mendapatkan keyakinan bahwa anggota yang *bankable* setelah melalui penganalisan dan penelitian. Adapun acuan dalam penganalisan dan penelitian tersebut meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon anggota pembiayaan, yang kemudian dikenal dengan prinsip 5C yang meliputi *Character* (sifat-sifat calon anggota pembiayaan, seperti kejujuran,

---

<sup>6</sup> Pasal 22 ayat (1) Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI No.16/Per/M.KUKM/IX/2015

<sup>7</sup> Pasal 25 ayat (1) Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI No.16/Per/M.KUKM/IX/2015

perilaku dan ketaatannya); *Capital* (permodalan) yaitu terkait dengan struktur modal termasuk kinerja hasil dari modal itu sendiri; *Capacity* (kemampuan) yang menyangkut kepemimpinan dan kinerjanya dalam perusahaan; *Collateral* (agunan) yaitu kemampuan calon anggota pembiayaan memberikan agunan yang baik secara nilai, baik secara hukum maupun baik secara ekonomi dan *Condition of economy* (kondisi perkonomian) ini meliputi pada kebijakan pemerintah, politik, sosial, budaya, dan segi lainnya yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi itu sendiri.

Pada prinsipnya konsep 5C ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) anggota pembiayaan dalam melunasi kembali pembiayaan berikut dengan margin dan beban lainnya<sup>8</sup>.

Dalam rangka mengetahui itikad baik (*willingness to pay*), maka diperlukan penilaian watak. Penilaian watak ini didasarkan pada hubungan yang telah terjalin antara koperasi dan anggota yang bersangkutan. Atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dipercaya, sehingga Koperasi dapat menyimpulkan bahwa calon anggota penerima pembiayaan jujur, beritikad baik dan tidak menyulitkan koperasi di kemudian hari.

Adapun penilaian yang terkait dengan kemampuan membayar (*ability to pay*), maka koperasi harus meneliti tentang keahlian calon anggota pembiayaan dalam bidang usahanya dan manajemen yang dijalankannya, sehingga koperasi menjadi

---

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka, Jakarta, h. 246.

yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat.

Sedangkan terkait dengan penilaian modal yang dimiliki calon anggota pembiayaan, maka dilakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan masa yang akan datang. Sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon anggota pembiayaan dalam menunjang usaha yang dijalankannya.

Bilamana bank telah memperoleh keyakinan atas kemampuan calon debitur untuk mengembalikan hutangnya, maka bank diperkenankan untuk meminta agunan dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan<sup>9</sup>, atau berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak.<sup>10</sup> Diatur juga dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Jaminan yang bersifat umum)<sup>11</sup>.

Sedangkan untuk mengurangi resiko pemberian pinjaman dan pembiayaan syariah, KSPPS dan USPPS Koperasi dapat :<sup>12</sup>

- a. menerapkan simpanan wajib pinjaman atau pembiayaan syariah;
- b. menerapkan sistem tanggung renteng di antara anggota.
- c. menetapkan jaminan atas pinjaman atau pembiayaan yang dapat berupa barang atau hak tagih yang diperhitungkan senilai dana pinjaman atau pembiayaan yang bersangkutan;

---

<sup>9</sup> Pasal 8 Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No.7 Th.1992 tentang Perbankan

<sup>10</sup> Pasal 1 angka 26 Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>11</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1131-1132.diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, 2001, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, cet.31.

<sup>12</sup> Pasal 28 ayat (1) Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI No.16/Per/M.KUKM/IX/2015

- d. apabila diperoleh keyakinan mengenai kemampuan dalam mengembalikan pinjaman atau pembiayaannya, maka agunan dapat berupa barang yang secara fisik tetap berada pada pemiliknya (fidusia);
- e. melindungi keamanan pinjaman dan pembiayaan melalui penjaminan dan asuransi.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa istilah jaminan sebenarnya lebih condong pada arti agunan sebagaimana istilah yang dipakai oleh Prof. Soebekti yang menegaskan bahwa jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari :<sup>13</sup>

1. dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan;
2. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan ) usahanya;
3. memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa jika perlu mudah untuk diuangkan untuk melunasi utangnya si debitur.

Di dalam praktek, setiap pemberian pembiayaan oleh koperasi selalu disertai dengan penyerahan agunan oleh calon anggota pembiayaan, yang pelaksanaan dilakukan pada saat pengikatan jaminan yaitu pada saat akad pembiayaan. Koperasi umumnya menerima barang jaminan berupa : hak-hak atas tanah, rumah/bangunan, deposito, emas, kendaraan, dan masih banyak lagi. Hak atas tanah merupakan jaminan yang lebih diminati oleh koperasi, karena hak atas tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.<sup>14</sup>

Berkaitan dengan akad pembiayaan di koperasi, peran notaris sangat diperlukan

---

<sup>13</sup> Soebekti, 1986, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, cetakan ketiga, h.29.

<sup>14</sup> Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, h.ix

terutama dalam pengikatan agunan dan pemberian hak tanggungan. Baik Koperasi maupun anggota pembiayaan membutuhkan kepastian hukum sebagai alat bukti otentik atas perbuatannya, perjanjian atau ketetapan yang dibuatnya karena kehendaknya sendiri, sehingga memerlukan bantuan Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik karena perbuatannya, perjanjian atau ketetapan diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Notaris berwenang untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, berbunyi :

“Notaris berwenang membuat akta Autentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan kutipan akta.

Mengenai kekuatan sebuah akta otentik, akta otentik mempunyai 3 (tiga) macam kekuatan,<sup>15</sup> yakni:

1. kekuatan pembuktian formil, membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta tersebut;
2. kekuatan pembuktian materiil, membuktikan antara para pihak, bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.
3. Kekuatan mengikat, membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga bahwa pada tanggal yang tersebut dalam akta yang bersangkutan telah menghadap kepada pegawai umum tadi dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

---

<sup>15</sup> Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartowinoto, 1986, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Alumni, Bandung, h. 49.



Peranan akta otentik dalam pemberian pembiayaan di koperasi sangat penting, karena mempunyai daya pembuktian kepada pihak ketiga, yang tidak dipunyai oleh akta di bawah tangan. Sedangkan akta di bawah tangan mempunyai kelemahan yang sangat nyata yaitu orang yang tanda tangannya tertera dalam akta dibawah tangan dapat mengingkari keaslian tanda tangan itu.

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diberlakukan, terjadi perubahan besar-besaran terhadap sistem dan metode penjaminan atas suatu utang.<sup>16</sup> Sebelumnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tersebut, untuk jaminan hak-hak atas tanah berlaku ketentuan Hipotik yang diatur dalam Buku II KUH Perdata. Dalam praktek perbankan pada waktu itu hak atas tanah yang menjadi obyek jaminan hipotik tidak langsung dibebani hipotik pada saat penandatanganan perjanjian kredit, melainkan debitur hanya memberi Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) kepada bank.

Setelah adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah mengatur tentang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) mempunyai jangka waktu tertentu sehingga berbeda dengan Surat Kuasa Memasang Hipotik (SKMH) yang tidak mempunyai jangka waktu. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar adalah 1 (satu) bulan, sedang untuk hak atas

---

<sup>16</sup>Irma Devita Purnamasari, 2014, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, PT.Mizan Pustaka, Bandung, cet.1, h.39.

tanah yang belum terdaftar selama 3 (tiga) bulan.<sup>17</sup>

Tanah sebagai agunan kredit sangat diminati oleh lembaga keuangan, tentunya mempunyai tujuan yaitu untuk menjamin pelunasan kredit melalui penjualan agunan secara umum yang dikenal dengan lelang, ataupun dengan cara lain yang dapat dimungkinkan yaitu secara dibawah tangan dalam hal debitur wanprestasi. Tentunya upaya tersebut adalah upaya terakhir sebelumnya telah dilakukan dengan melalui cara pendekatan kekeluargaan, ataupun peringatan sebelumnya.

Dari uraian tersebut diatas sangat jelas adanya titik tolak penyaluran dana dari koperasi kepada anggota pembiayaan (*debitur*) didasarkan pada penilaian kemampuan pemenuhan prestasi<sup>18</sup> sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan atau yang telah disepakati oleh debitur. Juga didukung dengan pengikatan jaminan dengan Hak Tanggungan, baik dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) maupun Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Hal tersebut mengandung makna bahwa debitur harus memperhatikan isi perjanjian pembiayaan yang telah ditandatanganinya, mulai dari pengertian, kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut, sampai pada akibat dari *wanprestasi* yang bisa mengakibatkan hilangnya hak milik atas agunan yang diikatkan dalam perjanjian.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti tesis ini dengan judul “ **PERANAN NOTARIS DALAM PENGIKATAN AGUNAN DENGAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Pada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah di Kota Pekalongan)**”.

---

<sup>17</sup> Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)

<sup>18</sup> Pasal 1234 KUHPerdara

## **B. Rumusan Masalah**

Bahwa berdasarkan pada uraian latar belakang masalah tersebut di atas dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peran notaris dalam pengikatan agunan dengan hak tanggungan?
2. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengikatan agunan dengan hak tanggungan dan bagaimana solusinya ?
3. Apa akibat hukum pengikatan agunan apabila tidak dilakukan dihadapan notaris?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan sebelum penyusunan tesis. Adapun penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan secara umum yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan secara analitis tentang hubungan antara pemasangan Hak Tanggungan pada agunan dengan pemenuhan prestasi debitur, sedangkan secara khusus tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui peran notaris dalam pengikatan agunan dengan hak tanggungan pada KSPPS di Kota Pekalongan
2. Mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengikatan agunan dengan hak tanggungan dan bagaimana solusinya
3. Mengetahui akibat hukum pengikatan agunan apabila tidak dilakukan di hadapan notaris.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan dua sisi, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan hukum perikatan pada umumnya dan khususnya hukum jaminan mengenai Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik kepada pembaca, notaris, lembaga keuangan maupun penulis sendiri. Adapun manfaat yang dimaksudkan adalah sebagai berikut:

- a. Manfaat bagi pembaca

Diharapkan dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan khususnya tentang peran notaris dalam pengikatan agunan hak tanggungan pada lembaga keuangan pada umumnya dan pada Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah.

- b. Manfaat bagi Notaris

Diharapkan para Notaris memiliki alternatif solusi terhadap hambatan-hambatan dalam pengikatan agunan dengan hak tanggungan.

- c. Manfaat bagi Lembaga Keuangan

Diharapkan dapat menjadi alternatif penyusunan kebijakan dalam penyaluran pembiayaan.

- d. Manfaat bagi penulis sendiri

Diharapkan disamping memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, juga untuk menambah pengetahuan serta wawasan di bidang hukum kenotariatan.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Lembaga Keuangan**

Lembaga keuangan memiliki peranan yang sangat besar terhadap kondisi perekonomian suatu negara. Keberadaan lembaga keuangan dapat membuat kondisi sebuah negara menjadi lebih baik, dapat menumbuhkan jumlah usaha, dan dapat membantu menyeimbangkan posisi moneter suatu negara. Lembaga keuangan merupakan setiap lembaga usaha yang bergerak di bidang penghimpunan dan juga penyaluran dana yang secara resmi diakui oleh pemerintah. Artinya kegiatan yang dilakukan oleh lembaga ini akan selalu dikaitkan dengan bidang keuangan, apakah penghimpunan dana masyarakat dan/atau jasa keuangan lainnya.<sup>19</sup>

Sedangkan lembaga keuangan dalam arti luas adalah perantara dari pihak yang kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang kekurangan dana (*lack of funds*) sehingga peranan dari lembaga keuangan yang sebenarnya yaitu sebagai perantara keuangan masyarakat (*financial intermediary*).<sup>20</sup>

Bila lembaga keuangan tersebut disandarkan pada syariah, maka menjadi lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah adalah suatu perusahaan yang usahanya bergerak di bidang jasa keuangan yang berdasarkan prinsip-prinsip

---

<sup>19</sup> Burhanuddin S, 2011, *Hukum Bisnis Syariah*, UII Press, Yogyakarta, Cet.I, h.107.

<sup>20</sup> Muhammad Jumhana, 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, Cet.VI, h.97.

syariah.

Prinsip syariah yaitu prinsip yang menghilangkan unsur-unsur yang dilarang dalam Islam, kemudian menggantikannya dengan akad-akad tradisional Islam atau yang lazim disebut dengan prinsip syariah.<sup>21</sup> Atau lembaga keuangan syariah merupakan sistem norma yang didasarkan ajaran Islam.

Adapun lembaga keuangan diklasifikasikan pada 2 jenis lembaga yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank.

Lembaga keuangan Bank adalah badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan dengan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>22</sup> Lembaga keuangan bank diatur dalam UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan *juncto* UU No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No.23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia *juncto* UU No.3 tahun 2004 tentang Bank Indonesia. Sedangkan untuk Perbankan Syariah diatur dalam UU No.21 tahun 2008.

Lembaga keuangan nonbank adalah badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan yang secara langsung maupun tidak langsung menghimpun dana dengan cara mengeluarkan surat berharga dan menyalurkan kepada masyarakat guna membiayai investasi perusahaan. Lembaga keuangan nonbank diatur dengan undang-undang yang mengatur masing-masing bidang usaha jasa keuangan

---

<sup>21</sup> Abdul Ghafar Anshari, 2008, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan, Lembaga Pembiayaan, dan Perusahaan Pembiayaan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, Cet 1, h.8.

<sup>22</sup> Ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

dimaksud,<sup>23</sup> misalnya UU No.2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, UU No.11 tahun 1992 tentang Dana Pensiun dan UU No.25 tahun1992 tentang Perkoperasian.

## **2. Perjanjian**

Penyaluran Kredit/Pembiayaan merupakan kegiatan yang paling utama dari lembaga keuangan, karena pendapatan terbesar bersumber dari penyaluran kredit/pembiayaan.

Dengan adanya persetujuan dari lembaga keuangan untuk menyalurkan kredit/pembiayaan, maka dibutuhkan perjanjian sebagai instrumen pengikat antara lembaga keuangan sebagai kreditur dengan penerima pembiayaan sebagai debitur. Ini dimaksudkan sebagai dasar atau acuan dalam pelaksanaan pembiayaan mulai dari syarat awal realisasi pembiayaan sampai pelaksanaan pembiayaan hingga berakhirnya pembiayaan.

Perjanjian merupakan kesepakatan antara dua orang atau dua pihak, mengenai hal pokok yang menjadi objek dari perjanjian. Kesepakatan timbul karena adanya kepentingan dari masing-masing pihak yang saling membutuhkan. Perjanjian juga dapat disebut sebagai persetujuan, karena dua pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu. Menurut Subekti dalam bukunya yang berjudul “Hukum Perjanjian”, kata sepakat berarti suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak. Berdasarkan pengertian kata sepakat tersebut berarti apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain,

---

<sup>23</sup>Abdul Ghafar Anshari, 2008, *op.cit.* h.15.

meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>24</sup>

Pengertian perjanjian menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih dengan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut Abdul Kadir perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan. Uraian tersebut memberikan makna bahwa perjanjian selalu merupakan perbuatan hukum persegi dua atau jamak, untuk itu diperlukan kata sepakat para pihak. Ada beberapa pakar atau ahli hukum lain yang memberikan definisi yang berbeda pada perjanjian.

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang terdiri dari empat syarat yaitu:

- a. Adanya kata sepakat mereka yang mengikat diri;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Sepakat yaitu kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Jadi

---

<sup>24</sup> Subekti, 1990, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Cetakan Kesepuluh, h. 26.



kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri. Perbedaan antara kewenangan hukum dengan kecakapan berbuat adalah bila kewenangan hukum maka subyek hukum dalam hal untuk melakukan perbuatan, sedangkan pada kecakapan berbuat subjek hukumnya aktif dan yang termasuk cakap di sini adalah orang dewasa, sehat akal pikirannya, tidak dilarang oleh Undang-undang.

Suatu hal tertentu di sini berbicara tentang objek perjanjian. Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam Pasal 1332 s/d 1334 KUH Perdata, yaitu yang pertama objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung. Yang kedua adalah objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian).

Suatu sebab yang halal yang memiliki maksud antara lain, sebab adalah isiperjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian dan halala dalah tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Adapun unsur yang tercantum dalam hukum perjanjian/kontrak dapat dikemukakan sebagai berikut :<sup>25</sup>

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah dalam hukum perjanjian dapat terbagi menjadi dua macam, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum perjanjian tertulis adalah kaidah-kaidah hukum

---

<sup>25</sup> Salim H.S, SH, MS, 2004 , *“Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak,”*, Sinar Grafika, Jakarta, Cet. II, h. 3

yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan kaidah hukum perjanjian tidak tertulis adalah kaidah-kaidah hukum yang timbul, tumbuh, dan hidup dalam masyarakat, seperti: jual beli lepas, jual beli tahunan, dan lain sebagainya. Konsep-konsep hukum ini berasal dari hukum adat.

## 2. Subyek Hukum

Istilah lain dari subjek hukum adalah *rechtperson*. *Rechtperson* diartikan sebagai pendukung hak dan kewajiban. Dalam hal ini yang menjadi subjek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sedangkan Debitur adalah orang yang berutang.

## 3. Adanya Prestasi

Prestasi adalah apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Suatu prestasi umumnya terdiri dari beberapa hal sebagai berikut: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.

## 4. Kata Sepakat

Di dalam Pasal 1320 KUHPer ditentukan empat syarat sahnya perjanjian seperti dimaksud diatas, dimana salah satunya adalah kata sepakat (konsensus). Kesepakatan ialah persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.

## 5. Akibat Hukum

Setiap Perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.

Sedangkan akar dari pengertian kredit adalah kepercayaan, yang bersumber dari bahasa Romawi, yaitu dari kosa kata *credere* yang berarti percaya. Dengan

demikian dasar dari istilah kredit adalah kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan/pembiayaan diantara para pihak harus didasari oleh adanya saling mempercayai. Pihak kreditur percaya bahwa debitur sebagai penerima kredit/pembiayaan akan memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya maupun prestasi dan kontraprestasinya.<sup>26</sup>.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan,

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan istilah kredit dalam perbankan syariah dikenal dengan Pembiayaan, ini tercantum dalam Pasal 1 angka 25 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

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 ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil".

Dari makna di atas, memberikan gambaran bahwa ruang lingkup kegiatan

---

<sup>26</sup> Muhammad Jumhana, *Op.Cit*, h.411

Kredit/Pembiayaan ini tak semata-mata berupa kegiatan penyaluran dana kepada nasabah, namun juga menyangkut beberapa aspek, diantaranya sumber dana, alokasi dana, organisasi dan manajemen pembiayaan, kebijakan pembiayaan, dokumentasi dan administrasi pembiayaan, monitoring pembiayaan, serta penyelesaian pembiayaan bermasalah.

Cakupan yang kompleks tersebut, maka dibutuhkan penanganan secara hati-hati dan seksama dengan ditunjang *profesionalisme* dan *integritas moral* yang harus melekat pada sumber daya manusia dari pejabat kredit/ pembiayaan tersebut.

Pengguna dana (debitur) pada sisi yang lain juga diharapkan mempunyai tekad yang sama untuk menciptakan kegiatan usaha yang menguntungkan sekaligus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan berupaya terus untuk memperkecil resiko kegagalan usaha.

Diharapkan bila para pihak memiliki komitmen yang kuat untuk saling memahami posisinya maka akan tercipta pola hubungan kemitraan, bukan berpijak pada pola hubungan debitur-kreditur yang antagonis.

Dalam hubungan perkreditan terdapat unsur-unsur sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Kepercayaan yaitu keyakinan dari si Pemberi Kredit bahwa prestasi yang diberikan, baik dalam bentuk uang, barang maupun jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
- b. Tenggang Waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan

---

<sup>27</sup> Thomas Suyatno et al., 1990, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, Cetakan Ketiga, h. 12-13

datang.

c. *Degree of risk* yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Dengan adanya unsure resiko inilah maka timbul jaminan dalam pemberian kredit.

d. Prestasi atau obyek kredit

Pola hubungan yang demikian akan mengarahkan fungsinya yang pada awal untuk tujuan pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari menjadi meningkat pada kemajuan bidang sosial ekonomi yang pada gilirannya meningkatkan kesejahteraan dan masyarakat atau Negara mengalami penambahan dari penerimaan pajak. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perokonomian dan perdagangan mempunyai fungsi antara lain:<sup>28</sup> meningkatkan daya guna uang, meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang, meningkatkan daya guna dan peredaran barang, salah satu alat stabilitas ekonomi, meningkatkan kegairahan berusaha, meningkatkan pemerataan pendapatan, dan meningkatkan hubungan internasional.

### **3. Notaris Sebagai Pejabat Umum**

Istilah pejabat dapat diartikan sebagai pemegang jabatan orang lain untuk sementara, sedangkan pejabat sebagai pegawai pemerintah yang memegang

---

<sup>28</sup>Adiwarman karim, , 2003, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, The International Institute of Islamic Thought, Jakarta, Edisi Pertama, Cet. 1, h.14-16

jabatan (unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu jabatan.<sup>29</sup> Suatu jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban dapat berjalan oleh subyek manusia atau subyek hukum yang dapat menjalankan hak dan kewajiban dengan didukung oleh jabatan ialah pejabat.<sup>30</sup> Jabatan dilaksanakan melalui perantara pejabatnya, jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subyek hukum (*persoon*), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Sebagai subyek hukum maka jabatan itu dapat menjamin kesinambungan hak dan kewajiban. Hubungan antara jabatan dengan pejabat, bahwa jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap). Jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga disebut sebagai pejabat, pejabat adalah orang yang menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan amanat dari jabatannya. Pejabat dapat berganti-ganti orangnya terhadap suatu jabatan, sedangkan jabatan akan terus ada selama masih dibutuhkan di dalam suatu struktur pemerintahan ataupun struktur organisasi.<sup>31</sup>

Jabatan dengan pejabat sangat berhubungan erat dan tidak dapat dipisahkan, jabatan bersifat tetap dan baru dapat dijalankan apabila ada pejabat sebagai pendukung hak dan kewajibannya. Oleh karena itu suatu jabatan tidak akan berjalan jika tidak ada pejabat yang menjalankannya, kata pejabat lebih menonjolkan orang yang memangku jabatan. Segala tindakan yang dilakukan oleh pejabat sesuai dengan jabatannya merupakan suatu implementasi dari hak dan kewajiban jabatannya. Pejabat Umum berasal dari bahasa Belanda yaitu *Openbare*

---

<sup>29</sup>Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994, *Kamus Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 392.

<sup>30</sup>Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia-Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Rafika Adisama, Bandung, h. 12.

<sup>31</sup>*Ibid*, hal. 14

*Ambtenaren*, menurut kamus hukum.<sup>32</sup> Salah satu arti dari *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat, dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan masyarakat, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan masyarakat, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris<sup>33</sup>.

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>34</sup>, Pejabat Lelang<sup>35</sup>, dengan demikian notaris pasti Pejabat Umum, tapi tidak setiap Pejabat Umum pasti Notaris.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>36</sup>

Disamping itu berwenang untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya yaitu :<sup>37</sup>

---

<sup>32</sup>N.E. Algra, H.R.W. Gokkel dkk, 1983, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, Binacipta, Jakarta, h. 29.

<sup>33</sup>Habib Adjie, *Op.Cit*, h. 13.

<sup>34</sup>Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dan pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

<sup>35</sup>Pasal 1 angka (2) Keputusan Menteri Keuangan Republikn Indonesia Nomor 338/KMK.01/2000

<sup>36</sup> Pasal 2 angka(1)Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

<sup>37</sup> Pasal 2 angka(2)Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

#### **4. Hak Tanggungan**

Adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS Nomor II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut.

Dengan berlakunya UUPA, (UU Nomor 5 Tahun 1960) maka dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan *Credietverband* dengan Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya. Hak-hak barat sebagai obyek Hipotik dan Hak Milik sebagai obyek *Credietverband* tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA.

Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah muncul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda



- Benda yang berkaitan dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan pengertian dari Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya

Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.<sup>38</sup>

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam

---

<sup>38</sup> Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, h. 52

masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Adapun Ciri-ciri Hak Tanggungan adalah:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dan kreditor yang lain.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*).
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 kreditur diberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi. Hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitor cidera janji (wanprestasi), maka kreditor tidak perlu menempuh cara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya besar. Kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum.<sup>39</sup>

Ciri-ciri tersebut selalu melekat pada Hak Tanggungan bahwa.<sup>40</sup>

Ciri-ciri Hak Tanggungan dapat dilihat dalam Pasal 1 sub 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, suatu Pasal yang hendak memberikan perumusan tentang Hak Tanggungan yang antara lain menyebutkan ciri:

- a. Hak jaminan;
- b. Atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan;
- c. Untuk pelunasan suatu hutang;
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan

Bila dibandingkan ciri-ciri yang dikemukakan dua sarjana di atas, maka ciri yang ditampilkan berbeda dasar pengaturannya yaitu Pasal 3 dan Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan sedangkan yang sama hanyalah mengenai kedudukan yang diutamakan.

---

<sup>39</sup> *Ibid.* hal. 53

<sup>40</sup> J. Satrio, 2002, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, h.278.

Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang UUHT, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari Hak Tanggungan.

Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan,

Yakni memiliki kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996:

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada angka 4 menyatakan:

Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi prefensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku

- b. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi.

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi menurut Pasal 2 ayat

(1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan:

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)

dan juga di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan:

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi

- c. Hak Tanggungan mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hak Tanggungan dapat saja dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.<sup>41</sup>

- d. Hak Tanggungan mempunyai sifat *Accessoir*

Hak Tanggungan menurut sifat *accessoir* dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 8 menentukan bahwa:

Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang piutang atau

---

<sup>41</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, h.26

perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya

Lebih lanjut Hak Tanggungan mempunyai sifat *Accessoir* dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan bahwa:

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut

Kemudian dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menentukan “Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan”

- e. Hak Tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang.

Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari suatu hutang dinyatakan dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 , “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”

- f. Hak Tanggungan mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Hak Tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan itu berada berdasarkan Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

Dengan demikian Hak Tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek Hak Tanggungan itu berada pada pihak lain.

Hak Tanggungan mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan. Hak Tanggungan dapat beralih dan dialihkan sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan:

“Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.”

Hak Tanggungan dapat beralih dan dialihkan karena mungkin piutang yang dijamin itu dapat beralih dan dialihkan. Ketentuan bahwa Hak Tanggungan dapat beralih dan dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut atau Hak Tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.<sup>42</sup>

g. Hak Tanggungan mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah.

Menurut Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Dengan sifat ini, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang.

---

<sup>42</sup>Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, h. 105

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambahkan pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses atau prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian<sup>43</sup>.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>44</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah antara metode pendekatan rasional dengan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>45</sup>

### **1. Metode Pendekatan**

---

<sup>43</sup> Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, h. 6.

<sup>44</sup> Sutrisno Hadi, 2000, *Metodologi Research. Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, h. 4.

<sup>45</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia Jakarta, h. 36.



Dalam melakukan penelitian diperlukan suatu metode yang harus tepat dan sesuai dengan jenis penelitian yang dilakukan serta harus sistematis dan konsisten. Metode yang penulis pakai dalam penelitian ini adalah metode penelitian *yuridis empiris*. Pendekatan yuridis empiris adalah pendekatan permasalahan mengenai hal - hal yang bersifat yuridis dan kenyataan yang ada mengenai peran notaris dalam pengikatan agunan dengan hak tanggungan dikaitkan dengan akibat hukum yang ditimbulkan yaitu pemenuhan prestasinya.

Metode pendekatan secara yuridis empiris merupakan suatu cara yang digunakan untuk memecahkan suatu permasalahan dengan terlebih dahulu mencari data sekunder yang ada kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>46</sup>

Menurut pendekatan empiris pengetahuan didasarkan atas fakta fakta yang diperoleh dari hasil penelitian dan observasi.<sup>47</sup> Penelitian yang dilakukan didasarkan pada metode ilmiah yang merupakan bagian dari pendekatan empiris. Penelitian ini juga berdasarkan teori-teori hukum yang ada, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun pendapat para sarjana dan ahli.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dalam spesifikasi penelitian yang digunakan tidak hanya dalam taraf deskriptif tetapi juga sampai taraf analisis. Adapun penelitian

---

<sup>46</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.* h. 52.

<sup>47</sup> Ronny Kountur, 2004, *Metode Penelitian untuk Penulisan Skripsi dan Tesis*, PPM, Jakarta, h.6.

dilakukan dalam taraf deskriptif yaitu hanya memberi gambaran tentang obyek atau peristiwa atau kenyataan yang ada, sedangkan dalam taraf analisis yaitu tidak hanya berhenti dalam taraf menggambarkan saja mengenai permasalahan yang diteliti, akan tetapi juga bermaksud untuk mengambil kesimpulan umum dari obyek yang diteliti.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, adalah data sekunder (*secondary data*) dan data primer (*primary data*). Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari penelitian kepustakaan dan dokumen, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumen yang biasanya disediakan di perpustakaan, atau milik pribadi<sup>48</sup>. Sedangkan yang dimaksud dengan data primer ialah data yang diperoleh langsung dari masyarakat.<sup>49</sup>

Di dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier.<sup>50</sup> Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu terdiri dari :

#### a. Bahan hukum primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat<sup>51</sup>, antara lain :

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945

---

<sup>48</sup> Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h. 65.

<sup>49</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 12.

<sup>50</sup> *Ibid.* hlm. 13

<sup>51</sup> Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia (UI) Press, hlm.52

- 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 4) Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan
- 5) Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- 6) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- 7) Undang-Undang Republik Indonesia No.25 tahun 1992 tentang Perkoperasian
- 8) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- 9) Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah RI No.16/ Per / M.KUKM / IX / 2015
- 10) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti misalnya : buku-buku literatur, hasil-hasil penelitian, jurnal hukum dan majalah hukum, makalah, majalah dan koran , hasil karya dari kalangan hukum, pendapat praktisi hukum.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti : kamus, ensiklopedia, artikel dalam format elektronik (internet).<sup>52</sup>

#### **4. Lokasi Penelitian**

Adapun tempat lokasi penelitian untuk untuk tesis ini adalah di Pekalongan yaitu di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT Bahtera dan KSPPS An Najah , Badan Pertanahan Nasional Kota Pekalongan serta Notaris Lies andriyani.

#### **5. Teknik Pengumpulan Data**

Sumber referensi seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti berupa data sekunder data primer, data sekunder dapat berupa bahan bahan hukum dan dokumen-dokumen hukum termasuk kasus kasus hukum yang menjadi pijakan dasar peneliti dalam

---

<sup>52</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Op.Cit.*hal. 33.

rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitiannya, data primer berupaya mengkaitkan kondisi kondisi sosial dengan masalah masalah hukum yang terjadi di masyarakat.

## **6. Metode Analisis Data**

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.

## **G. Sistematika Penulisan**

Hasil penelitian ini disusun dalam sebuah tesis yang terdiri dari 4 (empat) bab, dimana antara Bab yang lain saling berkaitan dan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan, adapun sistematika penulisan adalah sebagai berikut :

Bab I       Pendahuluan, yang berisi uraian tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Konseptual , Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penelitian dan jadwal penelitian.

Bab II       Tinjauan Pustaka, yang berisi tentang Tinjauan Umum Lembaga Keuangan, Tinjauan Umum Notaris, Tinjauan Umum Perjanjian, Tinjauan Umum Hak Tanggungan dan Tinjauan Umum Jaminan menurut Islam.

Bab III      Hasil Penelitian dan Pembahasan, yang berisi tentang peran notaris dalam pengikatan agunan dengan hak tanggungan pada KSPPS di Kota Pekalongan, mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pengikatan

agunan dengan hak tanggungan dan bagaimana solusinya, mengetahui akibat hukum pengikatan agunan tidak di depan notaris.

Bab IV Penutup, yang berisi simpulan dari penelitian yang dilengkapi dengan saran-saran sebagai masukan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.