

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan adalah lembaga yang menjadi perantara antara pihak yang mempunyai kelebihan dana (*surplus of funds*) dengan pihak yang membutuhkan dana atau kekurangan dana (*lacks of funds*), tentu membutuhkan dana yang tidak sedikit dalam menjalankan kegiatan usaha atau operasionalnya.

Fungsi untuk mencari dan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan memegang peranan penting terhadap pertumbuhan suatu bank, sebab volume dana yang berhasil dihimpun atau disimpan tentunya akan menentukan pula volume dana yang dapat dikembangkan oleh bank tersebut dalam bentuk penanaman dana yang menghasilkan misalnya dalam bentuk pemberian kredit.¹

Operasi bank di bidang pemberian fasilitas kredit adalah fungsi utama dari bisnis perbankan, yakni fungsi menyalurkan dana kepada mereka yang memerlukannya setelah menerima pengumpulan dana dari para deposan penyimpan dana.²

¹ Hermansyah, 2014, *Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan ke-8, Jakarta: Kencana Prenada Media, hal. 43

² Gunarto Suhardi, 2003, *Usaha Perbankan dalam Perspektif Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, hal. 75

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ditentukan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko dan untuk mengurangi risiko tersebut bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan dari debitor untuk melunasi utangnya

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank melakukan penilaian yang seksama terhadap Watak, Kemampuan, Modal, Agunan/jaminan dan Prospek usaha

Bentuk lembaga jaminan sebagian besar mempunyai ciri-ciri internasional yang dikenal hampir di semua negara dan perundang-undangan modern yaitu bersifat menunjang perkembangan ekonomi dan perkreditan serta memenuhi kebutuhan masyarakat akan fasilitas modal³. Salah satunya adalah bentuk jaminan berupa benda tidak bergerak berupa hak milik atas tanah, di mana dalam pelaksanaan kredit disebut dengan hak tanggungan.

Istilah hak tanggungan dicantumkan dalam Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dalam Pasal 25, 33 dan 309 diatur dengan Undang-undang. Namun dengan telah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah maka diketahui bahwa

³ Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*. Bandung: Alumni, hal. 37.

tanah, bangunan dan tanaman yang ada merupakan suatu jaminan dalam peminjaman kredit karena sifatnya dapat dipindahtangankan dan dimungkinkan adanya suatu jaminan (security) bagi pihak yang meminjamkan uang maka istilah jaminan tanah sebagai agunan adalah Hak Tanggungan⁴

Hak tanggungan sebagai suatu lembaga jaminan akan didaftarkan oleh bank melalui Notaris/PPAT kepada Badan Pertanahan Nasional setempat sehingga akan terbit Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang menjadi jaminan tersebut.

Apabila proses kredit antara debitur dengan pihak perbankan telah selesai karena debitur telah melunasi utang-utangnya maka hak tanggungan atas nama debitur tersebut dapat dihapus yang disebut dengan roya. Dalam kamus hukum, roya berarti penghapusan atau pencoretan⁵. Roya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah roya adalah pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikastnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan.

⁴ Rudi Indrajaya dan Ika Ikmasari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia Pustaka, hal. 29

⁵ JCS Simorangkir, 2005, *Kamus Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 150

Apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan maka hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.⁶

Dalam hal proses pembuatan akta roya hak tanggungan ini debitur menghadap ke notaris sehingga peran Notaris sangat diperlukan dalam proses roya hak tanggungan ini, karena debitur membutuhkan kepastian hukum serta alat bukti otentik atas perbuatannya. Oleh karena itu, akta roya hak tanggungan ini secara yuridis memerlukan bantuan Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik.

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, diatur bahwa: “ 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, dan salinan kutipan akta”.

Dalam membuat Akta Notaris, Notaris dapat memberikan saran-saran jika terjadi perbedaan pendapat diantara para pihak dengan memberikan masukan kepada mereka tentang bagaimana seharusnya permasalahan itu ditempatkan. Akta Notaris yang dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat umum memiliki

⁶ Rudi Inrdjaya dan Ika Ikmassari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Royo Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia, hal. 38

pembuktian formal maupun pembuktian material, sehingga dapat menunjang tegaknya prinsip kehati-hatian dalam proses pemberian kredit oleh pihak bank.

Peran Notaris sangat dibutuhkan oleh bank, hal ini juga berkaitan dengan Resiko hukum atas royalti hak tanggungan yang diagunkan oleh debitur sebagai jaminan kredit, Oleh karena itu, jasa notaris sangat dibutuhkan dalam dunia perbankan, termasuk dalam akta royalti hak tanggungan ini untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak dikehendaki, misalnya pengingkaran yang dilakukan oleh perbankan, maka pihak debitur tidak ingin mengambil risiko, untuk itu, maka akta royalti hak tanggungan tersebut haruslah dibuat dalam bentuk akta otentik.⁷ Untuk memberikan kepastian hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit yang dibuat sebelumnya

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul “**Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Royalti Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum**”, dalam sebuah tesis

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah proses pembuatan Akta Izin Royalti Hak Tanggungan karena hapusnya utang?

⁷ <http://blog.pasca.gunadarma.ac.id/2012/06/01/peranan-notaris-dalam-perjanjian-kredit-guna-memenuhi-prinsip-kehati-hatian-perbankan/>

2. Bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum?
3. Apa kendala-kendala dan solusinya dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui proses pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya utang
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala dan solusinya dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

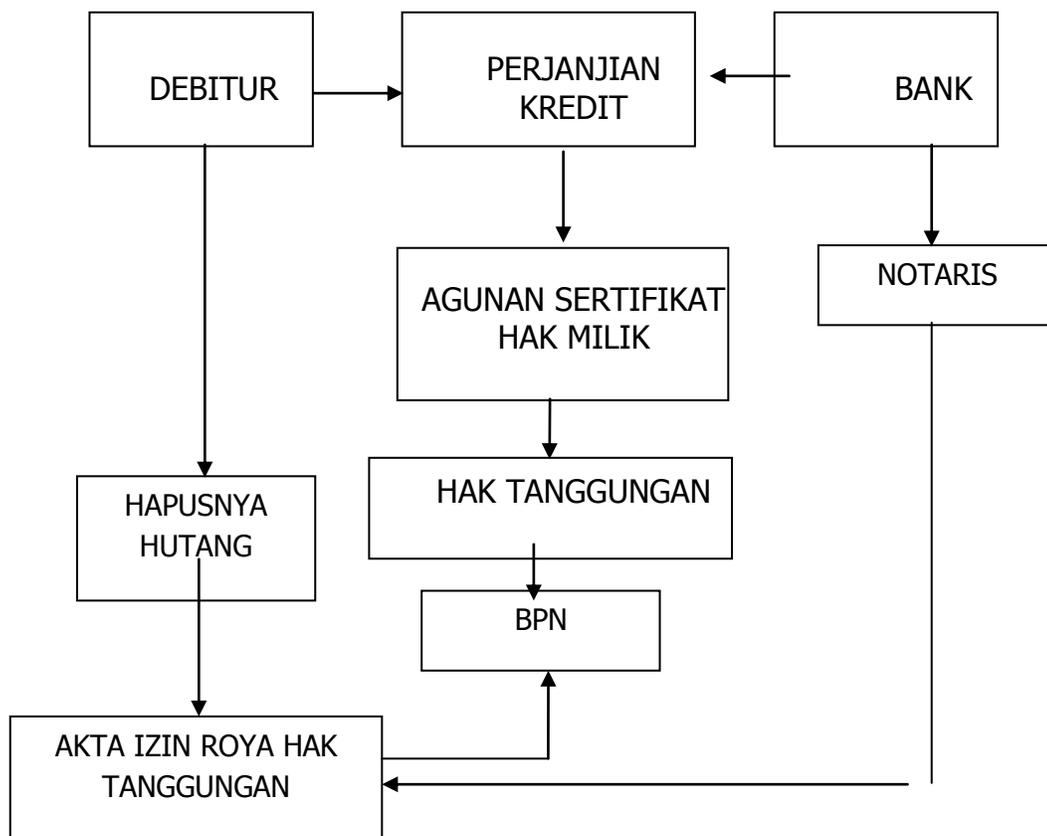
Penelitian ini memberikan sumbangan pemikiran bagi akademisi dan ahli hukum dalam khasanah ilmu hukum terutama dalam hukum perkreditan, kenotariatan serta hak tanggungan

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat bagi praktisi terutama yang berhubungan dengan hukum perbankan dan hukum perjanjian seperti notaris/PPAT dan manajer perbankan terutama dalam pembuatan akta izin roya hak tanggungan

E. Kerangka Konseptual, Kerangka Berpikir dan Kerangka Teoritik

1. Kerangka Konseptual /Kerangka Berpikir



2. Kerangka Teoritik

a. Tinjauan Umum tentang Kredit

Pengertian kredit dijelaskan di dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, bahwa 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.

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin *credere*, yang berarti kepercayaan. Misalkan seorang nasabah debitor yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah atau debitor adalah kepercayaan.⁸

Pengertian kredit khususnya dalam Pasal 1 butir 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga

⁸ Hermansyah, *Op Cit*, hal. 57

Dengan demikian pemberian kredit adalah pemberian kepercayaan, artinya bahwa pemberi kredit percaya kepada si penerima kredit sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.

Unsur esensial dari kredit bank adalah adanya kepercayaan dari bank sebagai kreditur terhadap nasabah peminjam sebagai debitur. Kepercayaan tersebut timbul karena dipenuhinya segala ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh kredit bank oleh debitur, antara lain jelasnya tujuan peruntukkan kredit, adanya benda jaminan atau agunan dan lain-lain.⁹

Unsur-unsur kredit menurut Thomas Suyatno adalah sebagai berikut :

- 1) Kepercayaan yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang
- 2) Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima di masa mendatang

⁹ Hermansyah, *Op cit*, hal. 58

- 3) *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada tingkat risikonya. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya karena selain jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit
- 4) Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang tetapi juga dapat berbentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai dalam praktik perkreditan.¹⁰

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya kredit dapat digolongkan menjadi tiga jenis yaitu sebagai berikut :

- 1) Kredit investasi

Yaitu kredit jangka menengah atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan, atau pun pendirian

¹⁰ Muchdarsyah Sinungan, 1993, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*. Jakarta: PT Bumi Aksara, hal. 3

proyek baru misalnya pembelian tanah dan bangunan untuk perluasan pabrik, yang pelunasannya dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai tersebut. Jadi kredit investasi adalah kredit jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal dan jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi, perluasan, proyek penempatan kembali dan atau pembuatan proyek baru

2) Kredit modal kerja

Yaitu kredit modal kerja yang diberikan baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk memenuhi modal kerja yang habis dalam satu siklus dengan jangka waktu maksimal satu tahun dan dapat diperpanjang sesuai kesepakatan antara para pihak yang bersangkutan. Dapat juga dikatakan bahwa kredit ini diberikan untuk membiayai modal kerja dan modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi perusahaan sehari-hari

3) Kredit konsumsi

Yaitu kredit jangka pendek atau panjang yang diberikan kepada debitur untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah kreditur yang bersangkutan. Dengan perkataan lain, kredit konsumsi merupakan kredit perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk kredit pemilikan rumah. Kredit konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian mobil atau barang konsumsi barang tahan lama lainnya.¹¹

¹¹ *Ibid*, ha. 60-61

b. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit

Pengertian perjanjian pada intinya diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam suatu perjanjian terdapat kesepakatan di antara kedua belah pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis yang di dalamnya terdapat adanya hak dan kewajiban yang dijamin oleh hukum bagi kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian di mana pihak yang satu berhak menuntut kewajiban tersebut.¹²

Kemudian berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut dapat disimpulkan unsur-unsur di dalam perjanjian adalah sebagai berikut

- 1) Ada para pihak
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut
- 3) Ada tujuan yang akan dicapai
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- 5) Ada bentuk tertentu baik lisan maupun tertulis
- 6) Ada syarat-syarat tertentu.¹³

¹² Galuh Puspaningrum, 2015, *Hukum Perjanjian yang Dilarang dalam Persaingan Usaha*, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, hal. 57

¹³ PNH Simanjuntak, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenada Media Group, hal. 286

Hal perikatan diatur di dalam KUH Perdata Buku III terdiri dari 18 bab yang dibedakan dalam Bagian Umum dan Khusus¹⁴. Perjanjian kredit merupakan salah satu jenis perjanjian sehingga sebelum membahas secara khusus mengenai perjanjian kredit perlu dibahas tentang ketentuan umum atau ajaran umum hukum perikatan yang terdapat dalam KUH Perdata karena ketentuan umum dalam KUH Perdata menjadi dasar atau asas umum yang konkrit dalam membuat semua perjanjian apapun. KUH Perdata buku III Bab I sampai dengan IV Pasal 1319 menegaskan bahwa “Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Bab III dan Bab I KUH Perdata.

Dari perjanjian ini timbul hubungan hukum kedua belah pihak yang dinamakan perikatan. Jadi perjanjian menimbulkan perikatan. Perikatan timbul dari 1) Persetujuan atau perjanjian, 2) Perbuatan yang Melanggar hukum, dan 3) Pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan.¹⁵

Isi dari perjanjian kredit yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu, menunjukkan pada kita bahwa perjanjian

¹⁴ Lukman Santoso, 2012, *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala, hal. 12

¹⁵ Danang Sunyoto, 2015, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Yogyakarta: Nuha Medika, hal. 73

kredit dalam praktek perbankan adalah suatu perjanjian standard (*standard contract*). Perjanjian standard ini dinamakan juga perjanjian adhesi¹⁶.

Ada bermacam-macam perjanjian baik yang telah diatur secara khusus dalam KUH Perdata yang disebut perjanjian khusus atau perjanjian bernama maupun perjanjian bernama di luar KUH Perdata. Disebut perjanjian khusus atau perjanjian bernama karena jenis-jenis perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata tersebut oleh pembentuk Undang-undang sudah diberikan namanya misalnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian hibah, perjanjian pinjam meminjam dan lain-lain. Namun dalam perkembangannya jenis-jenis perjanjian dalam KUH Perdata tidak dapat memenuhi kebutuhan kehidupan masyarakat dalam bidang ekonomi dan perdagangan sehingga tumbuh atau muncul berbagai jenis perjanjian bernama yang tidak diatur dalam KUH Perdata seperti perjanjian sewa beli atau leasing, perjanjian distributor, perjanjian kredit, perjanjian membangun bangunan dan lain-lain. Perjanjian bernama di luar KUH Perdata tersebut diatur dalam berbagai keputusan seperti leasing diatur oleh Menteri Keuangan¹⁷.

¹⁶ Mgs. Edy Putra The'aman. 2002, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, hal. 32

¹⁷ Sutarno, *Op Cit*, hal. 68

Dalam membuat perjanjian bernama yang telah diatur dalam KUH Perdata Dagang atau yang diatur di luar KUH Perdata Dagang atau apapun jenis dan nama perjanjian itu maka syarat dan ketentuan dari perjanjian tersebut harus mengacu pada ketentuan umum hukum perikatan.

Dari perumusan mengenai perjanjian tersebut, terdapat beberapa unsur perjanjian, antara lain ¹⁸

- 1) Ada pihak-pihak (subyek) sedikitnya dua pihak
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak yang bersifat tetap
- 3) Ada tujuan yang akan dicapai, yaitu untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak
- 4) Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- 5) Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan
- 6) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Perjanjian kredit merupakan perjanjian timbal balik di mana suatu perjanjian dikatakan timbal balik jika dengan terjadinya perjanjian timbul kewajiban timbal balik di antara para pihak. Singkatnya ada elemen tukar menukar prestasi atau prestasi ada pada kedua belah

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, 2007, *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti, hal.79-80

pihak¹⁹. Dalam hal ini pihak bank harus berprestasi memberikan dananya kepada debitur dan debitur dituntut melakukan pembayaran

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdato tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terletak dalam hukum perdata

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagai mana telah diubah satu kausa khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada pertamuan.

Beberapa sarjana hukum berpendapat bahwa perjanjian kredit dikuasai oleh ketentuan-ketentuan KUHPerdato Bab XII Buku III karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut Pasal 1754 KUH Perdata yang berbunyi : Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutunya yang sama pula.

Namun sarjana hukum yang lain berpendapat bahwa perjanjian kredit tidak dikuasai KUHPerdato tetapi perjanjian kredit memiliki

¹⁹ Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung : Citra Aditya Bhakti, hal. 54

identitas dan karakteristik sendiri. Jadi perjanjian kredit dapat dikatakan memiliki identitas sendiri tetapi dengan memahami rumusan pengertian kredit yang diberikan oleh Undang-undang perbankan maka dapat disimpulkan dasar perjanjian kredit sebagian masih bisa mengacu pada ketentuan KUHPerdara BAB XIII²⁰.

Meskipun perjanjian kredit tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara tetapi dalam membuat perjanjian kredit tidak boleh bertentangan dengan asas atau ajaran umum yang terdapat dalam hukum perdata seperti ditegaskan sebagai berikut :

Semua perjanjian baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Bab I dan Bab II Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Perbankan, tidak mengenal istilah perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Presidium Kabinet Nomor 15/EK/10 tanggal 3 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia unit I No. 2/539/UPK/Pemb tanggal 8 Oktober 1966 yang menginstruksikan kepada masyarakat perbankan bahwa dalam

²⁰ *ibid*, hal. 97

memberikan kredit dalam bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan akad perjanjian kredit.

Dalam perjanjian kredit, prestasi yang dituntut adalah sebagai berikut :

- 1) Penempatan dana
- 2) Penyaluran kredit
- 3) Penyediaan jasa²¹

Menurut hukum, perjanjian kredit dapat dibuat secara lisan atau tertulis yang penting memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdatta. namun dari sudut pembuktian perjanjian secara lisan sulit untuk dijadikan sebagai alat bukti karena hakekat pembuatan perjanjian adalah sebagai alat bukti bagi para pihak yang membuatnya. Dalam dunia modern yang kompleks ini perjanjian lisan tentu sudah tidak dapat disarankan untuk digunakan meskipun secara teori diperbolehkan karena lisan sulit dijadikan sebagai alat pembuktian bila terjadi masalah di kemudian hari. Untuk itu setiap transaksi apapun harus dibuat tertulis yang digunakan sebagai alat bukti. Kita menyimpan tabungan atau deposito di bank maka akan memperoleh buku tabungan atau bilyet deposito sebagai alat bukti. Untuk pemberian kredit perlu dibuat perjanjian kredit sebagai alat bukti.

Tentang bagaimana hakikat dari perjanjian kredit jika dihubungkan dengan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka

²¹ Sunu Widi Purwoko, 2015, *Aspek Hukum Bisnis Bank Umum*, Jakarta: Nine Seasons Communication, hal. 128

secara yuridis perjanjian kredit dapat dilihat dari dua segi pandang sebagai berikut :

- 1) Perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam pakai-habis
- 2) Perjanjian kredit sebagai perjanjian khusus²²

Menurut Sutan Remi Syahdeini: “Berbeda dengan perjanjian-perjanjian baku pada lazimnya, dalam perjanjian kredit bank harus diingat bahwa bank bukan hanya mewakili dirinya sebagai perusahaan bank saja”²³.

Dasar hukum perjanjian kredit secara tertulis mengacu pada Pasal 1 ayat (11) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Dalam Pasal itu terdapat kata-kata :”Penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain. Kalimat tersebut menunjukkan bahwa pemberian kredit harus dibuat perjanjian. Meskipun dalam Pasal itu tidak ada penekanan perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis namun dalam organisasi bisnis modern dan mapan maka untuk kepentingan administrasi yang rapi dan teratur dan demi kepentingan pembuktian sehingga pembuatan bukti tertulis dari suatu perbuatan hukum menjadi suatu keharusan, maka kesepakatan perjanjian kredit harus tertulis.

²² Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, hal. 117

²³ Sutan Remi Syahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang bagi para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*. IBI, Jakarta, hal. 182

c. Tinjauan Umum tentang Agunan Kredit

Jaminan atau agunan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu "*zekerheid*" atau "*cautie*", yang secara umum artinya merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya,

Pengaturan tentang jaminan atau agunan ada di dalam perundang-undangan yakni Kitab Undang-undang Hukum Perdata di mana , kata-kata jaminan terdapat dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata, dan dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Selain istilah jaminan, dikenal juga istilah atau kata-kata agunan. Dalam kamus besar Bahasa Indonesia, tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan, yang sama-sama memiliki arti yaitu "tanggungan". Namun dalam Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 dan Undang-undang No. 10 Tahun 1998, membedakan pengertian dua istilah tersebut. Dimana dalam UU No. 14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah "jaminan" dari pada agunan.

Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah di bedakan, yaitu :

Istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari bank atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya.

Sedangkan istilah agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang nasabah debitur.

Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur.bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan".

Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan , yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia".

Dalam Penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 28 Tahun 1998 tentang Perbankan, terdapat 2 (dua) jenis agunan, yaitu: agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah barang, surat berharga atau garansi yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, seperti barang-barang atau proyek-proyek yang dibeli dengan kredit yang dijamin. Sedangkan agunan tambahan adalah barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambah dengan agunan.

Menurut Pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dinyatakan "Agunan adalah jaminan tambahan

yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah".²⁴

Kegunaan dari agunan, yaitu:

- 1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank/kreditur untuk mendapatkan pelunasan agunan, apabila debitur melakukan cidera janji.
- 2) Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usahanya/proyeknya, dengan merugikan diri sendiri, dapat dicegah.
- 3) Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, misalnya dalam pembayaran angsuran pokok kredit tiap bulannya.²⁵

Syarat-syarat agunan kredit adalah sebagai berikut :

- 1) Secara mudah dapat membantu diperolehnya kredit itu, oleh pihak yang memerlukannya.
- 2) Tidak melemahkan potensi/kekuatan si pencari kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya.

²⁴ <http://hukumperbankan.blogspot.co.id/2008/12/prinsip-prinsip-dasar-agunan-atau.html>

²⁵ <http://hukumperbankan.blogspot.co.id/2008/12/prinsip-prinsip-dasar-agunan-atau.html>

- 3) Memberikan informasi kepada debitur, bahwa barang jaminan setiap waktu dapat di eksekusi, bahkan diuangkan untuk melunasi utang si penerima (nasabah debitur).²⁶

Agunan kredit memiliki beberapa manfaat terutama bagi kreditur yakni sebagai berikut :

- 1) Terwujudnya keamanan yang terdapat dalam transaksi dagang yang ditutup.
- 2) Memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Sedangkan manfaat agunan bagi debitur, adalah untuk memperoleh fasilitas kredit dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.²⁷

d. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

Sebagaimana telah dikemukakan Pasal 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) disebutkan mengenai pengertian dari hak tanggungan. Adapun yang dimaksud dengan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

²⁶ <http://hukumperbankan.blogspot.co.id/2008/12/prinsip-prinsip-dasar-agunan-atau.html>

²⁷ <http://hukumperbankan.blogspot.co.id/2008/12/prinsip-prinsip-dasar-agunan-atau.html>

pokok Agraria, berikut atas tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²⁸

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Hukum Tanah Nasional didasarkan kepada Hukum Adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut²⁹.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak melainkan suatu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang

²⁸ Sahnun, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press, hal. 123

²⁹ Ignatius Ridwan Widyadarma, 1996, *Undang-undang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*,.Semarang: Badan Penerbitan Universitas Diponegoro, hal. 78

dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horisontal tersebut, dalam Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut sudah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan suatu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaan dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam akta pemberian hak tanggungannya. Bangunan, tanaman dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain.

Dalam penjelasan umum Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang `berkaitan dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri sebagai berikut ³⁰:

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun

³⁰ Ira Devita Purnamasari, 2011, *Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung: Penerbit Kaifa, hal. 40

1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)

- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu sebagai berikut ³¹:

- 1) Tahap pemberian hak tanggungan, yaitu dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
- 2) Tahap didaftarkannya oleh Kantor Pertanahan yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan

³¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, hal. 127

Menurut Pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lainnya yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarkannya hak tanggungan itu secepatnya mungkin. Sedangkan warkah lain yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai objek hak tanggungan PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggaran akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya

dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dalam pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) disebutkan bahwa

- 1) SKMHT wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- 2) Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan hak tanggungan

Yang dimaksud dengan tidak membuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek hak tanggungan atau memperpanjang hak atas tanah.

- 3) Tidak memuat kuasa substitusi

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi di sini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Dengan demikian bukanlah merupakan substitusi apabila penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain

- 4) Mencantumkan secara jelas obyek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi hak tanggungan

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan hak tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberian hak tanggungan.

Sedangkan dalam jumlah utang yang dimaksud adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)

Pada dasarnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal hak tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT diperlukan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pembebanan Hak

tanggung. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pembebanan Hak tanggungan apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan tersebut di atas.

Kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT)

- 5) SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 1 (satu) bulan setelah diberikan
- 6) SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah diberikan

Tanah yang belum terdaftar batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar, karena mengingat pembuatan Akta Pembebanan Hak tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan

waktu untuk memperolehnya misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal dunia, surat keterangan waris.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftarkan pemberi hak tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihannya haknya, pemecahannya atau penggabungannya oleh pemegang hak atas tanah yang baru.

- 7) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal SKMHT diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tersebut tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan hak tanggungan untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh menteri yang berwenang di bidang pertanahan

setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan menteri keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lain yang terkait

- 8) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akte Pembebanan Hak tanggungan dalam waktu yang ditentukan oleh Pasal 15 ayat (4) dan ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) adalah batal demi hukum.

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang baru.

e. Akta Roya Hak Tanggungan

Apabila proses kredit antara debitur dengan pihak perbankan telah selesai karena debitur telah melunasi utang-utangnya maka hak tanggungan atas nama debitur tersebut dapat dihapus yang disebut dengan roya. Dalam kamus hukum, roya berarti penghapusan atau pencoretan³². Roya hak tanggungan diatur dalam Pasal 22 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah roya adalah

³² JCS Simorangkir, 2005, Kamus Hukum, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 150

pencoretan Hak tanggungan pada buku hak atas tanah dan sertifikatnya. Apabila hak tanggungan hapus, maka Kantor Pertanahan melakukan roya (pencoretan) catatan hak tanggungan pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikastnya. Sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertifikat karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan maka hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.³³

Berdasarkan Pasal 18 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) yang menentukan bahwa Haktanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut

- 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan
- 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang diberbani hak tanggungan

Sesuai dengan sifat accesoir dari hak tanggungan, adanya hak tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain

³³ Rudi Inrdjaya dan Ika Ikmassari, 2016, *Kedudukan Akta Izin Roya Hak Tanggungan sebagai Pengganti Sertifikat Hak Tanggungan Yang Hilang*, Jakarta: Visimedia, hal. 38

dengan sendirinya hak tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang hak tanggungan dapat melepaskan hak tanggungannya dan hak atas tanah dapat dihapus, yang mengakibatkan hapusnya hak tanggungan.

Hak tanggungan merupakan hak yang diberikan dan diunyai oleh kreditor berdasarkan perjanjian dan Undang-undang. Adalah merupakan hal yang logis bahwa hak tersebut boleh digunakan atau tidak, atau bahkan untuk dilepaskan oleh kreditor. Kesemuanya itu adalah sesuai dengan prinsip suatu hak. Pasal 18 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) menetapkan bentuk pelepasan hak tersebut yaitu harus dibuat dalam bentuk (pernyataan) tertulis, yang dibuat oleh pemegang hak tanggungan dan ditujukan kepada pemberi hak tanggungan.

Yang dimaksud dengan pembersihan adalah pembersihan dari sisi beban hak tanggungan yang menindih objek hak tanggungan. Kalau sisa beban hak tanggungan dibersihkan, maka tidak ada lagi beban tanggungan yang melekat pada objek hak tanggungan. Pembersihan bisa terjadi dalam suatu penentuan peringkat kreditor dalam suatu kepailitan (kepailitannya pemberi jaminan), tetapi yang dimaksud di sini adalah tuntutan pembersihan yang datang dari seorang pembeli lelang. Pada

asasnya seorang pembeli objek hak tanggungan dalam suatu lelang baik lelang eksekusi maupun sukarela, dapat minta pembersihan objek hak tanggungan yang dibelinya dari sisa beban yang jumlahnya melebihi harga pembelian. Hal ini diatur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) sehingga pembeli lelang akan menjadi pemilik objek lelang bersih dari segala beban.

Hak atas tanah dapat dihapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-undang Pokok-pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek hak tanggungan berakhir jangka waktunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut.

Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dalam Pasal 122 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional adalah bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang disebabkan oleh hapusnya utang yang dijamin dilakukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Pernyataan dari kreditur bahwa utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu sudah hapus atau sudah dibayar lunas yang dituangkan dalam akta otentik atau dalam surat pernyataan di bawah tangan atau
- 2) Tanda bukti pembayaran pelunasan utang yang dikeluarkan oleh orang yang berwenang menerima pembataran tersebut atau
- 3) Kutipan risalah lelang objek hak tanggungan disertai dengan pernyataan dari kreditur bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan untuk jumlah yang melebihi hasil lelang yang dituangkan dalam surat pernyataan di bawah tangan

Pasal 123 Peraturan Menteri Negara agraria/Kepala adan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor \24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan dengan

- 1) Mencoret catatan mengenai hak tanggungan di dalam buku tanah hak yang dibebani dan sertifikatnya dengan disertai pencantuman catatan yang berbunyi: 'Berdasarkan hak tanggungan ini hapus', tanggal dan tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan Nasioonal atau pejabat yang ditunjuk

- 2) Mencantumkan catatan di dalam buku tanah hak tanggungan bahwa hak tanggungan itu sudah hapus dan bahwa buku tanah hak tanggungan itu tidak berlaku lagi
- 3) Mencarik sertifikat hak tanggungan dan mencantumkan catatan bahwa hak tanggungan tersebut sudah hapus dan sertifikat tersebut tidak berlaku lagi, dengan ketentuan apabila sertifikat hak tanggungan tidak dapat ditarik, di dalam buku tanah hak tanggungan dicantumkan catatan bahwa sertifikat tersebut tidak dapat ditarik

f. Tinjauan tentang Jabatan Notaris

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Kewenangan notaris di samping diatur di dalam Undang-undang Jabatan Notaris juga ada kewenangan yang ditegaskan dalam peraturan perundang-undangan yang lain dalam arti peraturan perundang-undangan yang bersangkutan menyebutkan yang menegaskan agar perbuatan hukum tertentu wajib dibuat dengan akta Notaris.³⁴

³⁴ Habib Adjie, 2009, *Hukum Notaris Indonesia*, Cetakan Kedua, Bandung: Refika Adhitama, hal. 40

Pasal 1 ayat (7) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.

Sedangkan Pasal 1 ayat (8) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, maka metode pendekatan yang digunakan adalah metode yuridis empiris. Penelitian yuridis merupakan serangkaian kegiatan untuk melakukan penelitian dengan obyek yang berupa hukum³⁵. Penulis berusaha untuk menjawab kesenjangan mengenai isu hukum yang diangkat, yaitu peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum

Sedangkan penelitian empirik adalah wujud atau penuangan hasil penelitian mengenai hukum yang berlaku di masyarakat, penelitian hukum

³⁵ Asri Wijayanti, 2011, *Strategi Penulisan Hukum*, Bandung, Lubuk Agung, h. 30

empirik (*empirical law research*) adalah penelitian hukum positif mengenai perilaku (*behaviour*) anggota masyarakat dalam hubungan hidup bermasyarakat³⁶. Pendekatan empiris ini dipergunakan untuk menganalisis hukum bukan semata-mata sebagai seperangkat aturan perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual. Penelitian hukum merupakan suatu proses guna menjawab isu hukum. Isu hukum mempunyai posisi sentral di dalam penelitian hukum, karena isu tersebutlah yang harus dipecahkan dalam penelitian hukum. Penelitian diawali dengan merumuskan masalah. Masalah timbul karena adanya dua proposisi yang mempunyai hubungan. Isu hukum juga timbul karena adanya dua proposisi yang saling berhubungan satu terhadap lainnya.³⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah bersifat deskriptif yakni menggambarkan peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum, Dengan kata lain penelitian ini hanya terbatas pada penggambaran peran

³⁶ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya, h. 155

³⁷ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, h. 57

notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya

Hutang³⁸

³⁸ Soerjono Soekanto, 1982, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali, h. 56

3. Sumber dan Jenis Data

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan yang dalam hal ini diperoleh melalui wawancara yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan pembuatan akta ijin roya hak tanggungan.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian hukum pada umumnya diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi kegiatan pengumpulan bahan hukum, pengumpulan dokumen dan pengumpulan data sekunder lainnya seperti pengumpulan bahan bacaan baik buku jurnal, makalah, laporan penelitian, majalah dan surat kabar.

Studi kepustakaan dalam arti sempit meliputi kegiatan pengumpulan bahan bacaan, baik buku, jurnal, makalah, laporan penelitian, majalah dan surat kabar.

Studi kepustakaan dalam arti luas meliputi pengumpulan bahan hukum, pengumpulan dokumen dan pengumpulan data sekunder lainnya.

Bahan hukum merupakan data sekunder yang dapat dibedakan menjadi tiga, yaitu :

- a. Bahan hukum primer terdiri dari : Bahan hukum yang bersifat mengikat yakni :
1. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
 2. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
 3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
 4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah.
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder terdiri dari : Buku, Majalah, semua tulisan yang sudah diolah yang berhubungan dengan perbankan dan perjanjian kredit melalui hak tanggungan.

- c. Bahan hukum tertier terdiri dari : Bahan-bahan yang diperoleh selain bahan ilmu hukum seperti kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia dan Ensiklopedia..

4. Metode Pengumpulan Data

Peneliti melakukan penelusuran terhadap bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti yaitu berupa Peran Notaris Dalam Pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan Karena Hapusnya Hutang Dalam Perspektif Kepastian Hukum.

5. Metode Analisis Data

Pengolahan dilakukan dengan cara menganalisis dan mengkaitkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Lain yang berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum

G. Sistematika Penulisan

Tesis ini terdiri dari 4 bab yaitu

Bab I Pendahuluan, terdiri dari Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian

Bab II Kajian Pustaka, terdiri dari A) Tinjauan Umum tentang Kredit, B) Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit, C) Tinjauan Umum tentang Agunan Kredit, D) Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, E) Tinjauan tentang Roya Hak Tanggungan dan F) Tinjauan tentang Jabatan Notaris

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, terdiri dari Hasil Penelitian dan Pembahasan yang meliputi pembahasan A) Proses pembuatan Akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya utang, B) Peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum dan C) Kendala-kendala dan solusinya dalam peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum

Bab V Penutup, terdiri dari Simpulan dan Saran

H. Orisinalitas Penelitian

Penelitian mengenai peran notaris dalam pembuatan akta Izin Roya Hak Tanggungan karena hapusnya Hutang dalam perspektif kepastian hukum, dan berdasarkan penelusuran baik di perpustakaan maupun di internet, terdapat

beberapa penelitian yang sejenis dengan penelitian ini yang dapat digambarkan di dalam tabel berikut ini

No	Judul Penelitian	Penulis	Perumusan Masalah	Metode Penelitian
1	Roya Partial terhadap Objek Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Konstruksi di PT. Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Semarang	Bhinneka Wahyudi, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2010	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atas tanah milik pengembang yang menerima kredit konstruksi di PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Semarang? 2. Bagaimanakah pelaksanaan roya partial terhadap obyek hak tanggungan dalam perjanjian kredit konstruksi di PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk Kantor cabang Semarang? 	Yuridis Empiris
2	Pelaksanaan Roya Partial Hak Tanggungan dalam Praktek di Bekasi	Augus Sulaiman Tampubolon, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, 2009	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah pelaksanaan roya partial hak tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah? 2. Kendala-kendaa apakah dalam pelaksanaan roya partial hak tanggungan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah? 	Yuridis Empiris
3	Kekuatan Mengikat Akta Konsen Roya yang Dibuak oleh Notaris	Arindi Ayudia Darmayanti, Magister Kenotariatan Universitas Udayana	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimanakah kekuatan mengikat akta konsen roya hak tanggungan yang dibuat dalam roya hak tanggungan? 2. Bagaimanakah tanggung 	Perundang-undangan

		Denpasar Bali, 2016	jawab notaris terhadap akta konsen roya hak tanggungan yang dibuatnya?	
--	--	---------------------	--	--