

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan suatu usaha untuk mencapai taraf kehidupan yang lebih baik daripada apa yang telah dicapai, artinya bahwa pembangunan merupakan perubahan terencana dan terarah yang mencakup aspek politis, ekonomi, demografi, psikologi, hukum, intelektual maupun teknologi.

Mengingat pentingnya kedudukan perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya pemberi dan penerima kredit yang terkait dalam hal itu mendapat perlindungan melalui lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberi kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara umum tidak mengatur hal yang dimaksud. Dalam Pasal 1131 misalnya ditentukan bahwa seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan piutang semua krediturnya. Namun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang lazim dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang di undangkan pada tanggal 24 September 1960, akhirnya menggariskan suatu lembaga jaminan hak atas tanah yang disebut Hak Tanggungan.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 Butir 1 menyebutkan bahwa :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang

tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain.

Jaminan atau agunan adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak peminjam yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi pinjaman sebagai tanggungan atau jaminan atas pinjaman yang diterima jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman atau memenuhi kewajiban peminjam tersebut.

Perjanjian Hak Tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri, akan tetapi mengikuti perjanjian yang terjadi sebelumnya yang disebut perjanjian induk/perjanjian kredit pokok. Perjanjian induk/perjanjian kredit pokok yang terdapat pada Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.

Perjanjian kredit adalah sarana pembangunan untuk mendapatkan kredit, penerima kredit terikat pada syarat-syarat tertentu dan merupakan suatu perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kreditur dan debitur, sedangkan kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya. Kreditur adalah orang atau badan hukum yang memberikan kredit kepada debitur.¹

¹ Mariam Darus Badruzaman, 1989, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Cet. 1, Hal. 30, Bandung.

Debitur adalah orang atau badan hukum yang menerima kredit dari kreditur. Kredit menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 1 angka 12, kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dengan demikian, selain keharusan adanya perjanjian kredit atau pengakuan hutang sebagai perjanjian pokok, maka untuk kepentingan bank, dalam hal menjamin pengembalian kredit yang diberikan, benda jaminan atau agunan yang diserahkan oleh debiturnya, harus dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni :

"Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan untuk berlakunya suatu pemberian hak tanggungan diatur didalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan."

Dari kedua peraturan tersebut diatas sudah merupakan suatu syarat mutlak bagi kreditur yang dalam hal ini adalah bank dalam memberikan kredit kepada debitur dengan jaminan hak tanggungan, maka harus dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang debitur kepada kreditur.² Yang

² H. Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

dimana nantinya kreditur dalam hal ini bank mempunyai hak didahulukan (*preferen*) dari kreditur-kreditur lainnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan oleh penulis, maka penulis tertarik untuk menyusun dan menulis skripsi dengan judul "Akibat Hukum Terhadap Jaminan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996".

1.2 Rumusan Masalah :

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, adapun permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum apabila jaminan tidak dibebankan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996?
2. Upaya hukum apa yang dapat dilakukan apabila jaminan tidak dibebankan hak tanggungan?

1.3 Ruang Lingkup Masalah

Karena luasnya ruang lingkup permasalahan pada Hak Tanggungan, maka penulis membatasi ruang lingkup karya tulis ini, ruang lingkup karya tulis ini dititik beratkan pada penelusuran terhadap akibat dan upaya hukum terhadap jaminan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, tanpa menutup kemungkinan menyinggung pula hal-hal lain yang ada kaitannya.

1.4 Tujuan Penelitian

Mengacu pada latar belakang dan masalah penelitian diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk:

1.4.1 Tujuan Umum

Adapun tujuan umum dari penulisan ilmiah ini adalah :

1. Untuk mengaplikasikan ilmu pengetahuan oleh mahasiswa dalam usaha menyampaikan pikiran ilmiah secara praktis dan teoritis.
2. Untuk pengembangan ilmu pengetahuan hukum.
3. Untuk dapat mengimplementasikan ilmu hukum pada suatu karya tulis bersifat teoritis.
4. Untuk mengembangkan diri pribadi mahasiswa kedalam kehidupan masyarakat.
5. Untuk pembulat studi mahasiswa di bidang ilmu hukum.

1.4.2 Tujuan Khusus

Penulis berharap dengan dibuatnya tulisan ini dapat memberikan manfaat kepada penulis sendiri maupun mereka yang membacanya. Mengetahui tujuan khusus penelitian ini, sejalan dengan permasalahan yang dikaji adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum apabila jaminan tidak dibebankan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
2. Untuk mengetahui upaya hukum apa yang dapat dilakukan apabila jaminan tidak dibebankan hak tanggungan.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Teoritis

- a. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada setiap perguruan tinggi yaitu syarat dalam menempuh ujian akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar.
- b. Sebagai penunjang dalam pembendaharaan ilmu pengetahuan hukum bagi penulis dalam bidang hukum perdata khususnya mengenai akibat hukum apabila jaminan tidak dibebankan Hak Tanggungan.

1.5.2 Manfaat Praktis

- a. Manfaat bagi kreditur, agar memberikan kepastian hukum terhadap akibat hukum dan upaya hukum yang dapat dilakukan apabila dikemudian hari terjadi kredit macet atau wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Sehingga kreditur dapat mengetahui akibat serta upaya hukum apa yang diperoleh jika jaminan yang tidak dibebankan Hak Tanggungan.
- b. Manfaat bagi debitur, menambah pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya hukum agrarian mengenai hak tanggungan atas sebuah tanah dan bangunan, agar lebih mengetahui bagaimana proses setelah jaminan diserahkan ke bank, memberikan kepastian hukum terhadap kreditnya sehingga tidak ada masalah dikemudian hari setelah kredit cair.

- c. Manfaat bagi pemerintah dan lembaga legislative, yakni memberikan tambahan saran atau masukan bagi penyempurnaan dan pembentukan peraturan perundang-undangan di bidang hukum perdata yang menyangkut mengenai jaminan, perjanjian kredit dan hak tanggungan.

1.6 Metode Penelitian

Pada penelitian untuk penyusunan skripsi, harus diperhatikan bahwa skripsi merupakan suatu karya ilmiah yang disusun secara jelas, tegas, logis dan sistematis berdasarkan data-data yang diperoleh dan dapat diperinci guna mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normatif, dimana penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan yang mana bahan-bahan atau material studi bersumber dari tulisan-tulisan yang berupa buku-buku ilmiah yang berhubungan dengan judul atau bahan-bahan kuliah. Penelitian ini berangkat dari adanya kekaburan norma peraturan perundang-undangan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Melihat dari bunyi Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berbunyi :

“Pemberian Hak Tanggungan dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Menurut penulis jaminan jika dibebankan atau tidak dibebankan Hak Tanggungan dalam pemberian suatu kredit adalah hanya sebagai perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian pokok, terbukti dari bunyi pasal dalam

undang-undang yang menyebutkan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalamnya dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak terdapat pengaturan yang akan membatalkan perjanjian kredit yang dibuat tanpa diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

1.6.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian Yuridis Normatif, dimana penelitian dilakukan melalui studi kepustakaan yang mana bahan-bahan atau material studi ini bersumber dari tulisan-tulisan yang berupa buku-buku ilmiah yang berhubungan dengan judul atau bahan-bahan kuliah serta peraturan perundang-undangan.

1.6.2 Jenis Pendekatan

Berdasarkan dari metode penelitian yang menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau bahkan dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan kaitannya dengan konsep-konsep

yang digunakan dan pendekatan perundang-undangan (*normative approach*) adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian.

1.6.3 Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum yang dipergunakan oleh penulis dalam penelitian ini mencakup :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat atau yang membuat orang taat pada hukum seperti peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer yang diteliti adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang dibahas, khususnya yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan perbankan yakni :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, yaitu dengan menggunakan bahan hukum dari berbagai buku ilmiah, bahan-bahan kuliah dan internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan atau membahas lebih hal-hal yang diteliti pada bahan-bahan primer dan bahan hukum sekunder, yakni Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum dan Ensiklopedia.

1.6.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penelitian hukum ini, digunakan teknik dalam pengumpulan bahan hukum yaitu melalui :

1. Studi Kepustakaan (*library research*)

Teknik pengumpulan data melalui buku-buku, peraturan-peraturan maupun perundang-undangan digunakan oleh penulis untuk kegiatan studi kepustakaan, sehingga penelitian ini disebut sebagai penelitian hukum normatif dan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder dititik beratkan pada penelitian kepustakaan (*library research*) dengan cara mengkaji :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat seperti undang-undang, peraturan pemerintah, dan semua ketentuan peraturan yang berlaku.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang seperti hipotesa, pendapat para ahli maupun peneliti terdahulu, yang sejalan dengan permasalahan dalam karya tulis ini.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus Bahasa, ensiklopedia dan lainnya.

2. Internet

Teknik pengumpulan data dengan cara melakukan pencarian melalui media internet dilakukan dengan menggunakan website yang berfungsi sebagai search engine. Website yang dimaksud seperti Google, Wikipedia, Yahoo.

1.6.5 Teknik Analisis Bahan Hukum

Didalam penelitian hukum normatif data dapat dianalisis secara kualitatif ataupun kuantitatif. Disini penulis menganalisis secara kualitatif dimana analisis kualitatif adalah analisis data dengan tidak menggunakan statistik atau matematika ataupun sejenisnya, namun cukup dengan menguraikan secara deskriptif dari data yang telah diperoleh akan disusun secara sistematis kemudian dihubungkan satu dengan yang lain untuk menarik kesimpulan dalam menjawab permasalahan.

Selanjutnya penulis menarik suatu kesimpulan secara deduktif yaitu menarik kesimpulan yang juga merupakan fakta dimana kedua fakta tersebut dijumpai oleh teori-teori.

Analisis bahan hukum dilakukan dengan cara :

- a. Menginterpretasikan semua peraturan perundang-undangan sesuai masalah yang dibahas.

- b. Mengevaluasi peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.
- c. Menilai bahan-bahan hukum yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.



1.7. Sistematika Penulisan

Sebagai karya ilmiah penelitian ini memiliki sistematika yang teratur dan terperinci di dalam penulisannya agar dimengerti dan dipahami maksud dan tujuannya. Untuk lebih memahami dan lebih mudah menelaah pokok bahasan dalam skripsi ini, maka penulis menyusun tulisan ini secara sistematis. Adapun sistematika penulisannya yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam pendahuluan yang menjelaskan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Ruang Lingkup Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II KAJIAN TEORITIS

Dalam kajian teoritis yang menjelaskan tentang Teori Pengikatan Jaminan, Teori Perjanjian, Teori Hak Tanggungan dan Teori Kepastian Hukum.

BAB III AKIBAT HUKUM APABILA JAMINAN TIDAK DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996

Dalam Bab III ini menjelaskan secara terperinci tentang akibat hukum apabila jaminan tidak dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan bagaimana status dari perjanjian kredit tanpa diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

BAB IV UPAYA HUKUM APABILA JAMINAN TIDAK DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN.

Pada Bab IV ini penulis menjelaskan tentang upaya hukum apa saja yang dapat dilakukan apabila jaminan tidak dibebankan hak tanggungan.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan skripsi yang terdiri atas simpulan atas hasil penelitian dan saran dari hasil penelitian.