

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Pembangunan di bidang ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu usaha untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan atau badan hukum, sangat diperlukan dana dengan jumlah yang besar. Salah satu sarana yang mempunyai peranan strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah perbankan. Berbagai lembaga keuangan, terutama bank telah membantu pemenuhan kebutuhan dana dalam perekonomian masyarakat dengan cara memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk pemberian kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan disebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Dalam menjalankan fungsinya tersebut,

maka bank melakukan usaha menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini bank juga menyalurkan dana yang berasal dari masyarakat dengan cara memberikan berbagai macam kredit.

Dunia perbankan dalam perkembangannya selama ini memiliki peranan yang cukup aktif dalam pembangunan perekonomian nasional, antara lain dengan memberikan kredit-kredit kepada para debitor, baik dalam jumlah besar maupun kecil, sehingga saat ini lembaga perbankan telah dikenal luas dalam masyarakat sebagai salah satu lembaga yang berkecimpung dalam lalu lintas peredaran uang. Hal tersebut sesuai pula dengan fungsi bank itu sendiri dimana bank adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana dalam masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup & pembangunan nasional.

Peranan bank dalam ikut serta meningkatkan taraf hidup & mensukseskan pembangunan adalah dengan memberikan kredit kepada debitor. Kebutuhan kredit ini mempunyai corak ragam dan alasan serta latar belakang. Kebutuhan terhadap kredit ini timbul karena adanya suatu kebutuhan debitor yang telah direncanakannya, akan tetapi kebutuhan akan keuangan belum memadai atau belum mencukupi untuk melaksanakan kebutuhan tersebut. Karena itu debitor yang bersangkutan memerlukan kredit untuk dapat melaksanakan kebutuhan yang telah

direncanakannya. Selain itu kredit ini dapat timbul karena adanya suatu kebutuhan untuk menambah modal kerja yang telah ada sehingga dapat lebih berkembang dengan adanya kredit yang telah diberikan oleh bank.

Dalam penyaluran pinjaman (kredit) oleh Bank kepada masyarakat, bank selalu memperhatikan kepastian pengembalian pinjaman tersebut. Untuk menjamin kepastian pengembalian pinjaman tersebut, bank mensyaratkan kepada masyarakat (debitor) untuk memberikan jaminan atas pinjamannya. Jaminan yang diberikan tersebut dapat berupa barang bergerak ataupun barang tidak bergerak, atau berupa janji penanggungan utang yang merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.<sup>1</sup>

Persyaratan untuk menyerahkan barang jaminan guna kepastian pengembalian pinjaman tersebut selalu dilakukan oleh Bank. Bank secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai objek jaminan utang pihak peminjam. Jaminan utang yang ditawarkan (diajukan) oleh debitor tersebut akan dinilai oleh Bank sebelum diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian yang dilakukan sebagaimana yang biasa terjadi dibidang perbankan meliputi penilaian dari segi hukum (legalitas jaminan) dan dari segi ekonomi (nilai jual jaminan), berdasarkan penilaian dari

---

<sup>1</sup> M. Bahsan, *Hukum Jamiman dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008, Hlm 2.

kedua segi tersebut diharapkan akan dapat disimpulkan kelayakan sebagai jaminan utang yang baik dan berharga.<sup>2</sup>

Menurut ketentuan Pasal 8 Undang-undang nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana yang telah dirubah dengan pasal 8 ayat (1) Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan bahwa “dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”

Berdasarkan pengertian tersebut, keyakinan bank atas kesanggupan debitor tidak hanya didasarkan pada nilai dan prospek usaha yang akan dibiayai, tetapi juga penilaian atas nilai barang jaminan dan legalitas barang jaminan yang diberikan oleh debitor kepada Bank harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima debitor.

Persoalan yang sering dihadapi oleh masyarakat pada saat mengambil kredit atau pinjaman kepada bank, terutama pada masyarakat golongan ekonomi lemah adalah masalah ketersediaan jaminan. Bagi masyarakat golongan ekonomi lemah ketersediaan jaminan kebendaan merupakan hal yang sangat sulit untuk dapat dipenuhi, terutama untuk jaminan yang berupa benda tetap (tanah).

---

<sup>2</sup> Ibid, Hal 3

Masyarakat yang tinggal di pedesaan tersebut, yang umumnya adalah masyarakat golongan ekonomi lemah, sebenarnya mempunyai tanah yang dapat dimanfaatkan sebagai jaminan kepada Bank. Tanah-tanah tersebut biasanya diperoleh secara turun-temurun sebagai warisan atau dibeli dari kerabat atau tetangganya. Akan tetapi tanah-tanah tersebut tidak dapat dipergunakan atau dimanfaatkan secara maksimal, terutama untuk dijadikan sebagai jaminan atau agunan kredit pada bank. Hal ini disebabkan karena masih banyak tanah-tanah tersebut yang belum bersertipikat atau belum terdaftar di kantor Pertanahan setempat.

Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya akan disebut juga dengan Undang-Undang Hak Tanggungan) maka telah terbuka kemungkinan bagi masyarakat atau debitor yang mempunyai tanah belum bersertipikat atau yang tanahnya belum terdaftar pada Kantor Pertanahan, untuk menjaminkan atau mengagunkan tanahnya tersebut pada bank sebagai jaminan utang dengan pembebanan hak Tanggungan.

Menurut AP Parlindungan Undang-Undang hak Tanggungan tersebut disamping mewujudkan kepastian Hukum di bidang hukum jaminan yang menyangkut tanah juga berorientasi pada perlindungan hukum bagi semua pihak khususnya bagi golongan ekonomi lemah.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya cukup disebut dengan Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.

Syarat untuk dapat dibebani suatu hak atas tanah dengan Hak Tanggungan adalah hak itu menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, (karena jika terpaksa dilakukan eksekusi, hak itu akan dijual untuk pelunasan utang) dan harus didaftar dalam daftar umum (untuk memenuhi asas publisitas).<sup>4</sup>

Selanjutnya secara formal hak yang dipenuhi syarat tersebut perlu ditunjuk oleh Undang-Undang sebagai hak yang dapat dibebankan Hak Tanggungan Dalam Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, hak-hak yang sudah jelas memenuhi kedua syarat pertama di atas adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. Oleh karena itu ketiga jenis hak itu ditunjuk dalam pasal 25, 33 dan 39 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai hak-hak yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hal 167

Hak Tanggungan. Hal ini telah diatur dalam pasal 4 ayat (2) Undang-Undang hak Tanggungan.

Selain hak-hak sebagaimana tersebut di atas, Hak Tanggungan dapat dibebankan atas Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Hak Tanggungan juga dapat dibebankan pada Hak Atas Tanah berikut Bangunan, Tanaman, dan Hasil Karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat berupa hak Milik yang sudah terdaftar atau Hak Milik yang belum terdaftar. Hak Milik yang belum terdaftar yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah hak Atas Tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang dimaksud disini adalah tanah hak milik adat. Pemberian hak Tanggungan atas tanah yang belum terdaftar yang berasal dari tanah hak milik adat tersebut dapat dilihat dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu, apabila obyek Hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan

tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) tersebut dijelaskan, yang dimaksud dengan hak lama tersebut adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas dimungkinkan asalkan pemberian dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan. Dengan ketentuan ini terbukalah kemungkinan bagi pemilik tanah itu. untuk menggunakan tanahnya sebagai jaminan kredit sehingga merekapun dapat memanfaatkan fasilitas yang disediakan oleh lembaga perkreditan yang ada. Dalam hal itu pendaftarannya akan diberikan prioritas penanganannya.<sup>5</sup>

Dari penelitian pendahuluan yang penulis lakukan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang Jambi pada tanggal 25 November 2010, ditemui jaminan atau agunan yang diajukan atau yang diberikan oleh Debitor kepada Bank berupa tanah-tanah yang masih belum bersertipikat atau belum terdaftar di Kantor Pertanahan. Tanah-tanah yang belum bersertipikat tersebut umumnya tanah-tanah bekas hak milik adat dan

---

<sup>5</sup> A.P. Parlindungan, *Op.Cit*, hal. 166

sporadik yang belum terdaftar sesuai dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, oleh karena itu penulis tertarik mengambil objek penelitian di PT. Bank mandiri (Persero) cabang jambi.

Tanah yang belum bersertipikat tersebut yang dijadikan sebagai jaminan utang atau kredit oleh debitor kepada bank, akan dibebankan dengan Hak Tanggungan. Pembebanan Hak tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu, secara langsung dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) antara bank dengan pemilik tanah (pemberi hak tanggungan) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau secara tidak langsung yang dilakukan melalui Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dari pemberi Hak Tanggungan kepada bank yang dapat dibuat di hadapan PPAT atau Notaris. Selanjutnya apabila proses pendaftaran tanah tersebut telah selesai dan sertipikat atas tanah tersebut telah keluar, bank baru melaksanakan penandatanganan Akta pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya dilakukan pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut.

Walaupun dalam Undang-Undang Hak tanggungan dimungkinkan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat, tetapi tidak semua Bank mau menerima jaminan atas tanah yang belum bersertifikat tersebut. Hal ini juga sangat tergantung pada prosedur pemberian kredit dan penerimaan jaminan yang berlaku pada Bank yang

bersangkutan. Disamping itu bank juga mempertimbangkan kelayakan dan status hukum atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan pada Bank.

Persoalan yang muncul adalah Pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat dapat menimbulkan ketidakpastian atas jaminan yang diberikan oleh debitor kepada Bank, karena tanah yang dijadikan jaminan atau agunan tersebut harus didaftarkan terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai syarat untuk dapat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Pembuatan sertipikat pada Kantor Pertanahan harus melalui prosedur pendaftaran tanah, pendaftaran tanah di atur dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria, ditegaskan dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut, bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah.
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.<sup>6</sup>

Dari kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana tersebut di atas, dalam prakteknya kegiatan yang dilakukan pertama sekali guna

---

<sup>6</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, Hlm. 82-83

memperoleh sertipikat hak atas tanah harus melalui tahap-tahap pendaftaran sebagai berikut<sup>7</sup>:

1. Pengajuan permohonan pendaftaran hak oleh pemilik tanah ke Kantor Pertanahan
2. Identifikasi bidang tanah dan kepemilikan atas tanah tersebut pada buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.
3. Pengukuran dan pemetaan bidang tanah oleh Kantor Pertanahan.
4. Penandatanganan formulir hasil pengukuran dan pemetaan tanah oleh pemilik tanah, tetangga tanah, kepala desa setempat dan petugas pengukur.
5. Pengumuman hasil pengukuran dan identifikasi tanah oleh Kantor Pertanahan.
6. Pencatatan dan pendaftaran bidang tanah dalam buku tanah.
7. Pengeluaran sertifikat hak atas Tanah.

Dalam tahap-tahap pendaftaran tanah sebagaimana tersebut di atas sampai dapat diperoleh atau diterbitkan Sertipikat hak atas tanah memerlukan waktu yang lama antara 3 (tiga) sampai 4 (empat) bulan. Dalam masa proses atau tahap-tahap pendaftaran tanah tersebut, dimungkinkan akan ditemui atau muncul kendala-kendala, baik kendala yang berasal dari pihak lain/pihak ketiga atau kendala yang berasal dari obyek tanah yang bersangkutan, baik mengenai data fisik maupun data yuridis, sehingga pendaftaran hak atas tanah tersebut tidak dapat dilanjutkan proses penerbitan sertipikatnya. Kendala-kendalanya antara lain<sup>8</sup>:

1. Dokumen yang diserahkan ke kantor Pertanahan tidak lengkap
2. Debitor atau pemilik tidak mau bekerjasama dalam menyelesaikan proses pendaftaran tanah tersebut.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, Hal 84

<sup>8</sup> J. Satrio,SH, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, HakTanggungan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), Hlm 146-148.

3. Batas-batas tanah yang bersangkutan dengan tanah tetangga sebelah tidak jelas atau masih disengketakan.
4. Tetangga tanah sebelah atau Kepala Desa setempat tidak mau menandatangani surat-surat yang diperlukan untuk proses pendaftaran tanah tersebut.
5. Ada sanggahan atau pengakuan dari pihak lain atas hak atas tanah tersebut dan meminta proses pendafrtan tanah tersebut dihentikan.
6. Tanah tersebut dalam sengketa di Pengadilan dan telah di letakan sita Jaminan.

Apabila kendala-kendala sebagaimana tersebut diatas ditemui atau muncul, maka proses pendaftaran tanah tersebut tidak dapat dilanjutkan dan kantor pertanahan akan menghentikan proses pendaftaran tanah tersebut, sehingga sertipikat atas tanah tanah tersebut tidak dapat diterbitkan atau ditunda penerbitannya. Hal tersebut akan berakibat pada tidak dapat dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan yang telah diberikan oleh Debitor tersebut kedalam Buku Tanah hak Tanggungan.

Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang hak Tanggungan, pemberian hak Tanggungan wajib didaftar pada Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam Pasal 13 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut ditentukan bahwa Hak Tanggungan baru lahir pada tanggal pencatatan Hak Tanggungan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan. Jadi sebelum Hak Tanggungan dicatat dalam buku tanah Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan tersebut belum lahir. Jaminan atas tanah yang telah diberikan oleh debitor tersebut kepada bank melalui Akta Pemberian hak Tanggungan tidak mempunyai nilai sebagai Hak Tanggungan dan kedudukan kreditor dalam ini masih sebagai kreditor

konkurent, karena tanah tersebut masih belum terdaftar sebagai hak tanggungan.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul :

**“ Perlindungan Hukum Bagi Kreditor dalam Pemberian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Tanah Yang Belum Bersertipikat (Suatu Studi Di PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang Jambi) ”**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pemaparan yang sudah diuraikan dalam latar belakang diatas, dengan melihat permasalahan yang ada dalam praktek pemberian fasilitas kredit oleh PT. Bank Mandiri Cabang jambi, maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan atas tanah apabila jaminan kredit berupa tanah yang belum bersertipikat?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor apabila tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat?

## **C. Tujuan Penelitian**

Dengan mengacu pada perumusan masalah sebagaimana tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian Hak Tanggungan atas tanah apabila jaminan kredit berupa tanah yang belum bersertipikat.

2. Untuk mengetahui perlindungan Hukum terhadap kreditor apabila tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat.

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

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah perbendaharaan wacana baru bagi pengembang ilmu hukum umumnya dan ilmu hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar khususnya.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi yang cukup berarti, khususnya mengenai kedudukan bank selaku kreditor *preferent* dalam pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah yang belum bersertipikat.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

PT. Bank Mandiri dalam pelaksanaan pemberian kredit, masih sering menemui hambatan dalam persyaratan terutama mengenai dalam hal pemenuhan jaminan tanah yang belum bersertipikat. Kondisi ini kurang memberikan perlindungan hukum bagi bank apabila debitor wanprestasi dan mengakibatkan macet di kemudian hari. Bank Mandiri dalam upaya penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah selalu mengutamakan negosiasi atau penyelesaian secara musyawarah, dengan tujuan menghindari proses litigasi pada pengadilan. Apabila upaya

tersebut mengalami hambatan, maka dilakukan pelelangan jaminan melalui parate eksekusi atau titel eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan. Namun pada kenyataannya eksekusi tersebut belum efektif untuk melindungi hak-hak bank selaku kreditor *preferent*, Pelaksanaan eksekusi sering mengalami penundaan yang sangat merugikan bank selaku kreditor.

Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor yang penting yang harus diperhatikan bank.

Seperti yang telah diatur dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Kita mengenal dua jenis hak jaminan kredit dalam praktek di masyarakat yaitu :

1. hak-hak jaminan kredit perorangan (*Personal guarantly*), yaitu jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk dalam golongan ini antara lain "*borg*" yaitu pihak ketiga yang menjamin bahwa hutang orang lain pasti dibayar.
2. Hak-hak jaminan kredit kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditor dengan debitornya, ataupun antara kreditor dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Termasuk golongan ini apabila yang bersangkutan didahulukan terhadap kreditor-kreditor lainnya dalam hal pembagian penjualan hasil harta benda debitur, meliputi *previlege* (Hak istimewa), gadai dan hipotik.

Banyak macam barang yang dapat digunakan sebagai agunan atau jaminan kredit. Tanah merupakan barang jaminan yang sangat disukai

oleh bank/kreditor, karena tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat dan dapat dibebani dengan Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor. Tanah merupakan salah satu agunan dalam pemberian kredit, apabila hal tersebut telah dipenuhi maka kreditor memiliki keyakinan atas kemampuan debitor dalam mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.

Hak-hak atas tanah milik adat yang belum terdaftar dapat dibebani dengan hak tanggungan. Tanah hak milik adat yang belum terdaftar ini adalah hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan. Yang dimaksudkan dengan hak lama tersebut adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah sebagaimana tersebut di atas dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut pada Kantor Pertanahan, hal tersebut di atur dalam Pasal 10 ayat (3)

Undang-undang Hak Tanggungan. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

1. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin.
2. Tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian jaminan atas tanah pada saat ini diatur dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau biasa disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal ini merupakan perwujudan dari ketentuan pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang juga disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Penulisan tentang pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat pada PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang Jambi yang akan diuraikan dalam penulisan ini merupakan prioritas yang akan diteliti, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana praktik pemberian kredit terhadap tanah yang belum bersertipikat dan perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor *preferent* apabila debitor wanprestasi melalui eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

Penelitian mengenai pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan terhadap tanah yang belum bersertipikat pada

PT. Bank Mandiri (Persero) Cabang Jambi merupakan penelitian hukum empiris, didukung dengan data sekunder dan Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Masalah**

Penelitian ini dilakukan melalui penelitian di lapangan dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan, khususnya yang menyangkut dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Hak Tanggungan serta peraturan pelaksanaannya. Jadi sifat penelitian ini adalah yuridis empiris, yaitu penelitian di lapangan untuk memperoleh data primer .<sup>9</sup> Lalu danalisis untuk memperoleh data sekunder sebagai data pelengkap untuk menjawab permasalahan yang akan diteliti..

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan mengenai permasalahan yang akan diteliti dan dilihat dari sifatnya dapat dikatakan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif analitis.<sup>10</sup> Dengan penelitian ini diharapkan akan memperoleh suatu gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang fakta yang berhubungan dengan pelaksanaan pemberian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT. Bank Mandiri (Persero) cabang Jambi. Analitis dimaksudkan bahwa berdasarkan gambaran-gambaran, fakta dan uraian yang diperoleh akan dilakukan

---

<sup>9</sup> Bambang Waluyo, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, Hlm 13

<sup>10</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), Hlm.3.

secara cermat bagaimana menjawab pertanyaan penelitian. Adapun data yang dikumpulkan dalam penelitian ini diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

### **3. Subjek dan Objek Penelitian**

1. Objek : yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah pemberian kredit oleh Bank dengan jaminan tanah yang belum bersertipikat.
2. Subjek : yang menjadi subjek adalah PT.Bank Mandiri (Persero) Cabang Jambi dan Notaris/PPAT.

### **4. Sumber dan Jenis Data**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian ini menggunakan jenis data primer yang didukung dengan data sekunder dan tersier, yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer yang diperoleh dari kepustakaan yang dilakukan dengan cara studi pustaka atau literatur.

Berdasarkan dengan hal tersebut di atas maka dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber dan jenis data sebagai berikut:

1. Bahan hukum primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumbernya. Dalam penelitian ini diperoleh dari responden (Bank & Notaris/PPAT)
2. Bahan hukum sekunder, yaitu data yang diperoleh atau berasal dari bahan kepustakaan. Dalam penelitian data sekundernya adalah:
  - a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
  - b. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan
  - c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
  - d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- e. PMNA/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 Tentang SKMHT untuk jenis-jenis kredit tertentu.
  - f. PMNA/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996 Tentang Bentuk-bentuk SKMHT
3. Bahan hukum tersier
- Bahan hukum tersier, adalah bahan-bahan hukum yang membantu melengkapi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang terdiri dari:
- 1) Kamus Bahasa Indonesia;
  - 2) Kamus Hukum;
  - 3) Kamus lainnya;

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya di analisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun dalam penelitian ini pengumpulan data yang dilakukan dengan cara wawancara langsung di lapangan yang dalam hal ini officer Bank Mandiri cabang Jambi, dengan pertimbangan bahwa para officer Bank tersebut yang mengetahui tersebut secara mendalam sekaligus sebagai pelaku dalam pelaksanaan pemberian kredit dan pengikatan jaminan dengan hak tanggungan.

Kemudian yang berikutnya adalah Notaris dan PPAT, penentuan responden ini didasarkan atas pertimbangan bahwa Notaris dan PPAT terlibat langsung dalam pembuatan akta-akta jaminan Hak Tanggungan, khususnya yang berkaitan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

## **6. Teknik Analisis Data**

Setelah mendapatkan data dari penelitian yang dilakukan, baik data primer maupun data sekunder, langkah selanjutnya yang dilakukan adalah menganalisa data tersebut. Mengingat penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif, maka penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif. Adapun yang dimaksud dengan metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Sedangkan pendekatan yang digunakan adalah pendekatan hukum empiris, yaitu menjelaskan masalah yang diteliti, dikaitkan dengan berbagai peraturan.

## **G. Sistematika Penulisan**

Didalam penulisan ini telah disusun sistematika penulisan, yang merupakan rincian bab-bab yang akan dibahas dalam tulisan ini. Penulis berusaha membuat sistematika sedemikian rupa secara urut dan terperinci agar memudahkan para pembaca untuk memahami tesis ini.

**BAB I**           Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

**BAB II**           Tinjauan Pustaka, dan Bab ini penulis akan memaparkan tentang teori-teori, dan norma-norma hukum, asas-asas hukum serta prinsip-prinsip yang dipakai dalam menganalisa materi permasalahan yang dibahas sehubungan dengan masalah yang dibahas.

**BAB III**          Hasil penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini penulis akan menguraikan mengenai hasil penelitian lapangan, dan pembahasan yang menghubungkan antara hasil penelitian lapangan dan hasil penelitian keputusan.

**BAB IV**          Penutup, merupakan Bab penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahsan atas hasil-hasil penelitian.