

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara berkembang mempunyai potensi yang cukup besar menuju negara industri. Hal ini ditunjang oleh tersedianya sumber daya manusia dan sumber daya alam yang melimpah sebagai modal pembangunan nasional yang berupaya mewujudkan kesejahteraan Rakyat bangsa Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Untuk tercapainya tujuan negara dalam pelaksanaan pembangunan, salah satunya adalah dalam bidang perekonomian yang membutuhkan tersedianya jumlah dana yang cukup besar. Kebutuhan akan dana merupakan kebutuhan yang amat esensial bagi perseorangan ataupun badan hukum dalam menjalani segala kegiatan. Salah satu lembaga yang memiliki peran besar dalam sumber penyediaan dana untuk menunjang pembangunan nasional dalam mendorong roda perekonomian masyarakat kearah kesejahteraan rakyat banyak adalah lembaga keuangan yaitu perbankan.

Peranan perbankan dalam mendukung pembangunan sangat penting untuk melancarkan kebutuhan pembiayaan dalam perekonomian nasional dalam manifestasinya memiliki fungsi sebagai penghimpun dana dan penyalur dana dalam bentuk kredit kepada masyarakat¹ sebagaimana diatur

¹ Trisadini P.Usanti dan Abd. Shomad, *Hukum Perbankan*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm.9

dalam Pasal 3 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Fasilitas kredit ini sebagai sumber utama bagi kelangsungan bank dan kebutuhan peningkatkan taraf hidup Rakyat.²

Dalam pemberian kredit tentunya bank harus wajib memperhatikan prinsip pemberian kredit secara cermat, seksama dan akurat serta dengan cara-cara lainnya yang tidak menimbulkan kerugian bagi bank dan nasabah. Dalam hal ini bank harus benar-benar memiliki keyakinan dengan melakukan penilaian seberapa besar kesanggupan nasabah dalam melunasi kembali kredit yang diterimanya dengan mengedepankan prinsip kehati-hatian, hal ini bertujuan untuk keamanan bank dan kepentingan kredit yang diberikan tetap berjalan dalam keadaan lancar.

Kemampuan debitur dalam pelaksanaan dalam pembayaran kredit dilakukan sesuai jangka waktu yang disepakati, fasilitas kredit yang diberikan bank wajib dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta otentik ataupun dibawah tangan sebagaimana diatur dalam penjelasan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perbankan.

Kegiatan bank sebagai penyalur dana dalam bentuk kredit tentunya tidak selalu berjalan dengan baik, hal tersebut disebabkan terjadinya

² Lihat Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan.

penurunan kolektibilitas kredit yang dapat mempengaruhi dana simpanan masyarakat dan kelangsungan kesehatan bank yaitu berupa kredit yang bermasalah atau kredit macet. Dalam hukum perjanjian keadaan dimana debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati bersama dalam perjanjian, maka debitur dalam keadaan wanprestasi dan harus menanggung segala akibat hukumnya.

Kegiatan perkreditan mengandung risiko, maka dari itu bank harus memperoleh keyakinan terhadap kemampuan nasabah atau debitur untuk mengembalikan kreditnya. Salah satu penilaian bank dalam unsur pemberian kredit harus memperhatikan adanya agunan (*Collateral*) yaitu berupa harta kekayaan milik debitur yang diserahkan kepada bank sebagai agunan atau jaminan pembayaran utangnya atau kredit.

Dengan adanya jaminan memberikan kepastian kepada kreditur terhadap pelunasan utang debitur, dimana apabila suatu hari debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, kreditur mempunyai hak untuk melakukan eksekusi atau menjual terhadap objek jaminan dengan mengambil pelunasan piutangnya dari penjualan harta kekayaan debitur yang dijadikan jaminan kredit tersebut.³ Sehingga penyertaan jaminan memegang peran penting dalam pemberian kredit yang bertujuan untuk mengantisipasi risiko yang besar bagi usaha bank dikemudian hari.

³ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 236

Kredit yang diberikan dengan jaminan atau agunan mengharuskan nasabah memberikan jaminan yang memiliki nilai ekonomis dan dapat dipindahtangankan. Jaminan kredit dibagi menjadi 4 (empat) jenis, yaitu jaminan lahir karena Undang-Undang melalui Pasal 1311 KUHPerdara, jaminan lahir karena perjanjian, jaminan kebendaan, jaminan penanggungan hutang.⁴

Suatu jaminan yang paling disukai oleh perbankan dalam menjamin kreditnya adalah jaminan kebendaan berupa tanah, karena umumnya tanah mempunyai harga yang selalu meningkat, adanya tanda bukti kepemilikan hak serta dapat alihkan sehingga akan memberikan hak istimewa kepada kreditur.⁵

Penguasaan negara terhadap tanah merupakan amanat yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Negara diamanatkan untuk melakukan kebijakan dalam mengelola dan pemanfaatan tanah guna kesejahteraan masyarakat, sehingga menjadikan tanah sebagai objek yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat.

Tanah negara merupakan tanah yang dikuasai negara yang kemudian dapat diduduki oleh masyarakat baik sengaja atau diatur oleh kelurahan atau Desa dalam jangka waktu yang lama, dan dengan seolah-

⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2005, hlm.144

⁵ Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Press, Jakarta, 2016, hlm.9

olah tanah tersebut merupakan kepemilikan hak seseorang.⁶ Maka dari itu, tanah negara dapat diberikan kepada perseorangan ataupun berkelompok, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa sebagai berikut:

“Hak menguasai atas Tanah Negara dapat diberikan kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Seseorang dapat menguasai tanah negara apabila telah menguasai tanah tersebut dalam kurun waktu yang lama sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 24 ayat (2) yang menyatakan bahwa sebagai berikut:

“ Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran danpendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
- b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya”.

Kepastian kepemilikan atas tanah bahwa mereka telah menduduki atau menguasai secara fisik tanah tersebut dengan surat-surat berupa bukti tertulis yang dinamakan dengan surat keterangan kepemilikan atas tanah

⁶ Muhammad Nadzir, Suwandi, *Kekuatan Pembuktian Surat Keterangan Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan atas Tanah*, Jurnal De Facto, Vol. 4 No. 1 Juli 207 ISSN:2356-1939

atau yang dikenal dengan sebutan surat keterangan tanah (SKT) yang dibuat oleh Kelurahan atau Desa.

Penguasaan atas suatu tanah tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa sebagai berikut:

“mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
- 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;

Berdasarkan Pasal 39 huruf b angka (1) dan angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di atas bahwa surat keterangan tanah sebagai bukti alas hak untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi pemegang atas suatu bidang tanah, maka dalam pembuatan sertifikat harus mempunyai bukti kepemilikan penguasaan fisik tanah berupa surat keterangan tanah.

Mengenai jaminan tanah yang belum bersertifikat yang termasuk hak bekas milik adat merupakan jaminan berbentuk *Credietverband* yaitu hak kebendaan atas suatu benda yang ditujukan guna memenuhi pelunasan suatu perikatan dalam hal ini meminjam uang melalui lembaga perkreditan. Adapun salah satu lembaga yang ditunjuk pemerintah yang dapat

memberikan kredit dengan jaminan *credietverband* yaitu *Algemeene Volkscredietbank* (AVC) yang pada zaman kemerdekaan menjadi Bank Rakyat Indonesia (BRI).⁷ Jaminan bentuk *Credietverband* ini diatur dalam Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, sehingga tanah yang belum bersertifikat, masih digunakan oleh masyarakat umumnya di pedesaan sebagai jaminan/agunan dalam perjanjian utang piutang.

Jaminan bentuk *Credietverband* hanya berlaku sementara waktu sampai adanya peraturan yang mengatur mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa sebagai berikut:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang –Undang”.

Mengenai peraturan yang mengatur keberlakuan sementara lembaga *Credietverband* diatur dalam ketentuan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa sebagai berikut:

“Selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam Staatblad.1908 No. 542 sebagai yang telah diubah dengan Staatblad 1937 No. 190.”

⁷ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 461

Untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat dalam kegiatan perkreditan di perbankan, pada Tahun 1996 dibentuklah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yang diundangkan Tanggal 9 April 1996. Lembaga Hak Tanggungan ini mengganti sepanjang objeknya berkaitan dengan tanah, untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi bank, nasabah maupun pihak yang berkepentingan terkait⁸.

Berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, ketentuan mengenai *Credietverband* tidak berlaku lagi sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.⁹ Adapun objek Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan berupa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan maupun Hak pakai atas tanah milik dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah negara.¹⁰

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa jaminan berupa kepemilikan tanah yang berasal dari konversi lama atau hak lama, dalam hal ini belum dilakukan proses pendaftaran tanah, pembebanan Hak Tanggungan harus dilakukan

⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 104-105

⁹ Lihat Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁰ Lihat Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah¹¹. Maka, surat keterangan tanah yang termasuk objek tanah harus dilakukan pembebanan Hak Tanggungan. Untuk pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT.

Secara khusus ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur tentang *parate executie* atau eksekusi langsung objek Hak Tanggungan, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:¹²

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 tersebut dikatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan atau kreditur dapat menjual objek jaminan secara langsung sebagai bentuk hak privilegasi atau kedudukan istimewa yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan kepada kreditur untuk diutamakan dalam pemenuhan pelunasan utang debitur dari kreditur lain.

Kemudian, berdasarkan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berkaitan dengan jaminan yang timbul dari Undang-Undang, sehingga bentuk dan isinya ditentukan oleh Undang-Undang, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Segala Kebendaan si berutang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk seluruh perikatan perseroangan.”

¹¹ Lihat Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹² Lihat Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Maka, debitur berkewajiban menjamin pemenuhan pelunasan utangnya kepada kreditur dengan diberikan jaminan berupa seluruh harta benda milik debitur dan jaminan tersebut tanpa secara diperjanjikan khusus.

Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk merupakan salah satu Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang perbankan berkomitmen untuk terus mengembangkan perekonomian melalui pemberdayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah dengan selalu mengembangkan produk pinjaman sesuai kebutuhan dan karakteristik masyarakat mikro di Indonesia.

Dalam mendorong pertumbuhan perekonomian nasional melalui penyaluran kredit oleh bank umum kepada sektor Usaha Kecil dan Menengah, Bank Indonesia pada tanggal 12 Desember 2012 memberlakukan Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/22/PBI/2012 tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum dan Bantuan Teknis Dalam Rangka Pengembangan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah.

Upaya BRI untuk memperkuat bisnis mikronya melakukan pembentukan kluster-kluster usaha untuk produk dan jasa mikro. Sejalan dengan Bank Indonesia, Direksi Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 28 Mei 2015 mengeluarkan kebijakan salah satu produk bisnis mikro BRI yaitu KUPeDES (Kredit Umum Pedesaan) yang diatur dalam Surat Edaran Direksi BRI Nose: S.09-DIR/ADK/05/2015.

Program KUPeDES ini dilayani disetiap teras BRI Unit. Salah satu fitur keunggulan KUPeDES adalah agunan tidak bersertifikat yaitu berdasarkan tanah dan/atau bangunan dengan status kepemilikan berupa

SHM, SHGB, SHGU, Petok D, Letter C, Girik / kepemilikan tanah berdasarkan hak adat lainnya dengan plafond sebesar Rp. 50.000.000.000-. (lima puluh juta rupiah) – Rp.200.000.000.000-.(dua ratus juta rupiah)¹³

Salah satu Bank Rakyat Indonesia (BRI) unit yang melayani KUPEDES adalah Bank Rakyat Indonesia Unit Cigugur Kabupaten Kuningan yaitu menerima jaminan berupa tanah dan/atau bangunan dengan bukti kepemilikan tidak bersertifikat berupa surat keterangan tanah yang dibuat oleh Lurah atau Desa dengan pengikatan jaminan menggunakan surat kuasa menjual agunan yang termuat dalam surat pengakuan hutang berdasarkan Surat Edaran Direksi BRI Nose: S.09-DIR/ ADK/05/2015.

Pada prinsipnya tidak ada aturan khusus yang mengatur bahwa surat keterangan tanah dapat dijadikan sebagai jaminan kredit, sehingga tidak tampak adanya kepastian hukum surat keterangan tanah dapat dijadikan sebagai jaminan dalam kegiatan perkreditan di perbankan.

Berdasarkan data yang diperoleh di BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan nasabah pinjaman KUPEDES dengan jaminan surat keterangan tanah sampai akhir Desember Tahun 2018 tercatat 5 (lima) nasabah kredit macet, sampai akhir Desember Tahun 2019 tercatat 4 (empat) nasabah kredit macet serta sampai akhir Desember Tahun 2020 diantaranya 8 (delapan) nasabah termasuk kategori nasabah yang kredit macet.¹⁴

¹³ PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Surat Edaran Direksi BRI Nose: S.09-DIR/ADK/05/2015

¹⁴ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Donno Rohanda selaku Kepala Unit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kuningan Kabupaten Kuningan, Tanggal 2 Juni 2021, Pukul 11.45 WIB

Dalam penyelesaian permasalahan akibat kredit macet yang dilakukan Bank BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan atas jaminan kepemilikan atas tanah tidak bersertifikat berupa surat keterangan tanah yang tidak didaftarkan Hak Tanggungan, dilakukan dengan menggunakan surat kuasa menjual bank melakukan eksekusi objek jaminan melalui pelelangan umum dengan penyelesaiannya melalui pengadilan sebagai langkah terakhir untuk menuntut kewajiban pelunasan pembayaran utang debitur.¹⁵ Surat keterangan tanah merupakan tanah tidak bersertifikat dan bank tidak membebani dengan Hak Tanggungan, sehingga tidak dapat eksekusi dengan cara melelang jaminan sebagaimana dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan untuk lebih diutamakan dari kreditur lain mendapatkan pelunasan utang debitur apabila wanprestasi.

Maka berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk mengambil permasalahan dengan judul **“PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP JAMINAN KREDIT BERUPA SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) DIHUBUNGGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH (STUDI KASUS BANK BRI UNIT CIGUGUR KABUPATEN KUNINGAN)**

¹⁵ Hasil Wawancara penulis dengan Bapak Donni Rohanda selaku Kepala Unit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kuningan Kantor Unit Cigugur, Tanggal 18 Januari 2021, Pukul 15.30 WIB

B. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan kredit berupa surat keterangan tanah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan?
2. Bagaimana kekuatan hukum surat keterangan tanah sebagai jaminan kredit dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan?
3. Bagaimana kendala dan upaya dalam pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan kredit berupa surat keterangan tanah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi dengan jaminan kredit berupa surat keterangan tanah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan.

2. Untuk mengetahui kekuatan hukum surat keterangan tanah sebagai jaminan kredit dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan.
3. Untuk mengetahui kendala dan upaya dalam pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan kredit berupa surat keterangan tanah dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah di BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan.

D. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi serta dapat digunakan sebagai bahan referensi dan perbendaharaan pengembangan wawasan ilmu pengetahuan dalam ilmu hukum secara umum dan khususnya bidang Perdata hukum jaminan terhadap persoalan mengenai surat keterangan tanah sebagai jaminan kredit dan penyelesaian berupa eksekusi terhadap jaminan surat keterangan tanah akibat kredit macet dengan adanya Lembaga Hak Tanggungan.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam hal mengambil keputusan atau kebijakan bagi pihak

bank maupun masyarakat umum berkaitan dengan suatu jaminan berupa surat keterangan tanah dan dalam pelaksanaan penyelesaian akibat kredit macet dengan upaya eksekusi serta kendala dan upaya yang harus dilakukan dalam penjaminan surat keterangan tanah dengan adanya lembaga Hak jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan.

B. Kerangka Pemikiran

Indonesia adalah Negara agraris yang memiliki kekayaan sumber daya alam yang melimpah salah satu yang terpenting adalah tanah. Tanah memiliki peranan penting yang dapat dijadikan sebagai sumber kehidupan masyarakat Indonesia dan menunjang pembangunan ekonomi nasional. Sehingga perlu pengelolaan dan pemanfaatan tanah dengan sebaik-baiknya demi terwujudnya kesejahteraan masyarakat sesuai dengan amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa sebagai berikut:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran Rakyat”.

Sehingga menjadi penting bagi negara sebagai organisasi kekuasaan dalam suatu wilayah yang mempunyai kekuasaan tertinggi untuk mewujudkan kesejahteraan rakyatnya. Dalam masyarakat agraris segala bentuk kekayaan sumber daya alam di Indonesia haruslah dipergunakan

untuk kemakmuran bangsa Indonesia dan dilindungi oleh konstitusi Negara Republik Indonesia.

Secara langsung maupun tidak langsung tanah mempunyai peranan yang besar sumber kegiatan ekonomi masyarakat dalam dinamika pembangunan nasional. Di samping sebagai tempat tinggal dan usaha tanah dapat dijadikan sebagai agunan untuk mendapatkan permodalan dari perbankan.

Pembangunan adalah suatu proses perubahan yang mengarah kepada peningkatan kesejahteraan manusia yang meliputi perbaikan tingkat hidup, kesehatan, pendidikan serta keadilan. Tumpuan dari pembangunan adalah bidang ekonomi, maka tujuan pembangunan untuk pemenuhan kesejahteraan individu yang diukur dalam bentuk pendapatan perkapita.¹⁶ Pembangunan merupakan tujuan nasional dalam meningkatkan kesejahteraan bersama, sehingga pemerintah sebagai penyelenggara negara harus bertindak mewakili kepentingan seluruh lapisan masyarakat.¹⁷

Teori pembangunan dalam ilmu sosial dibagi ke dalam dua paradigma besar yaitu modernisasi dan ketergantungan. Paradigma modernisasi mencakup teori-teori makro tentang pertumbuhan ekonomi dan perubahan sosial dan teori-teori mikro tentang nilai-nilai individu yang

¹⁶ Pearce, D.W. and J.J. Wardford, *Economic Development with Limited Supply of Labour. World Without End, Economics, Environment and Sustainable Development*, Oxford University Press, 1993.

¹⁷Bappenas, *Pokok-Pokok Penyelenggara Pembangunan Nasional*, melalui: <<https://www.Bappenas.go.id>>, diunduh pada Tanggal 25 Januari 2021, Pukul 14.00 WIB

menunjang proses perubahan. Sedangkan paradigma ketergantungan mencakup teori-teori keterbelakangan ketergantungan, dan sistem dunia.¹⁸

Konseptualisasi pembangunan merupakan proses untuk melakukan perubahan yang berorientasi pada pertumbuhan dan kebutuhan dasar masyarakat menuju kehidupan bernegara dan bermasyarakat yang lebih maju serta sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, sehingga dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Perbankan sebagai penyedia jasa lalu lintas pembayaran dalam menyetor dan menyeimbangkan masing-masing unsur dari Trilogi Pembangunan yakni stabilitas nasional yang dinamis, pertumbuhan ekonomi tinggi dan pemerataan pembangunan nasional.

Perbankan memiliki fungsi sebagai penghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dana kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit sebagai *financial intermediary*. Kegiatan usaha perbankan dalam perkreditan merupakan usaha bank yang paling utama dan sumber dana bagi berbagai lapisan masyarakat yang secara mikro merupakan unsur dalam pembangunan ekonomi dalam suatu negara.

¹⁸ Lewwellen 1995, Larrin 1994, Kiely 1995 dalam Tikosn, 2005, dikutip dari Kumba Digidowiseiso, *Teori Pembangunan*, Lembaga Penerbit Universitas Nasional (LPU UNAS), Jakarta, 2019, hlm.5

Intisari dari pemberian kredit oleh bank didasarkan adanya kepercayaan dengan dilakukan analisis yang mendalam terhadap itikad baik dan kemampuan serta kesanggupan calon debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.¹⁹ Apabila debitur tidak mampu memenuhi kewajiban dalam membayar kreditnya akan menimbulkan terjadinya kredit macet. Maka dari itu guna mempercepat penyelesaian kewajiban debitur bank dapat membeli agunan milik debitur dan melakukan penjualan objek jaminan. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 12A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah sebagai berikut:

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Untuk mempermudah dalam pembuktian bahwa telah terjadinya hubungan hukum antara bank dengan nasabah atau debitur atas dasar kesepakatan bersama, maka hubungan hukum tersebut diwujudkan dalam perjanjian secara tertulis baik otentik maupun dibawah tangan.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain

¹⁹ Etty Mulyati, *Kredit Perbankan Aspek Hukum dan Pengembangan Usaha Mikro Kecil dalam Pembangunan Perekonomian Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 76.

atau lebih. Unsur mutlak terjadinya suatu perjanjian adalah telah tercapai kesepakatan antara para pihak.²⁰ Dapat dilihat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat sahnya perjanjian, yang berbunyi sebagai berikut:

1. Adanya kesepakatan atau persetujuan para pihak
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu, artinya memiliki objek tertentu, jelas, dimungkinkan oleh kedua belah pihak
4. Suatu sebab yang halal artinya tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Adanya kebebasan bagi para pihak dalam membuat dan menentukan perjanjian, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa para pihak yang membuat perjanjian diberikan kebebasan dalam menentukan isi perjanjian selama telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah sesuai Undang-Undang tersebut mengikat para pihak berlaku seperti undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Hak dan kewajiban para pihak harus saling menghormati dan melaksanakan isi perjanjian sesuai kesepakatan bersama karena itikad baik sebagai keseluruhan yang melandasi hubungan para pihak dalam pelaksanaan perjanjian sehingga dapat mencegah timbulnya kerugian

²⁰ Neng Yani Nurhayani, *Hukum Perdata*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2015, hlm. 218

terhadap kepentingan kedua belah pihak ataupun pihak lain yang berkepentingan.²¹

Menurut Ridwan Syahrani perjanjian kredit adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan persetujuan antara dua pihak, yaitu pihak pertama adalah Bank atau kreditur yang menyerahkan sejumlah uang kepada pihak kedua atau debitur yang menerima sejumlah uang tersebut, dengan jangka waktu tertentu dan disertai sejumlah bunga, imbalan atau pembagian keuntungan.²²

Menurut ilmu ekonomi, dalam perbankan terdapat suatu asas yang harus diperhatikan dalam memberikan kredit kepada nasabahnya, yaitu dikenal dengan istilah *The Five C's of Credit*, artinya pemberian kredit harus memperhatikan 5 (lima) faktor, yaitu watak (*Character*), kemampuan (*Capacity*), modal (*Capital*), suasana perkembangan ekonomi (*Condition of Economic*), dan agunan (*Collectral*)²³.

Unsur adanya agunan dalam pemberian kredit secara yuridis adalah objek jaminan milik debitur sendiri atau dalam kekuasaan debitur, ada bukti kepemilikannya, memenuhi persyaratan untuk dapat diikat sebagai agunan tidak sedang dijaminkan pada pihak lain, serta tidak dalam sengketa.²⁴

Menurut sifatnya, terdapat jaminan yang bersifat umum dan khusus. Jaminan bersifat umum adalah jaminan yang menyangkut seluruh harta

²¹ *Ibid*, hlm.251

²² Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, BANDUNG, 1983, hlm 218

²³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op.Cit*, hlm.92

²⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi*, PT Citra Aditia Bakti, Bandung, 1996, hlm 101.

kekayaan debitur sebagaimana diatur dalam 1131 KUHPerdara, yang menyatakan sebagai berikut:

“Segala Kebendaan si berutang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk seluruh perikatan perseroangan.”

Mengenai jaminan khusus adalah jaminan secara khusus karena bentuk pengikatan atau penyerahan barang dilakukan secara khusus tertentu yang hanya berlaku terhadap kreditur tertentu.

Jaminan atau agunan merupakan unsur pemberian kredit di perbankan, dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mengatur jaminan atas tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan.²⁵

Surat keterangan tanah merupakan surat keterangan yang menyatakan kepemilikan penguasaan atas tanah dalam jangka waktu lama. Untuk pembuktiannya dibuat dengan mengajukan permohonan kepada lurah atau Desa. Surat keterangan tanah dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah, apabila masyarakat menguasai tanah secara fisik. Artinya, masyarakat memanfaatkan dan menduduki tanah tersebut secara nyata secara turun temurun atau mungkin sudah bertahun-tahun.²⁶

²⁵ Lihat penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

²⁶ Thalib, Muh Zein, *Surat Keterangan Tanah Yang Dibuat Kepala Desa Sebagai Alas Hak Dalam Rangka Pendaftaran Tanah*. Jurnal Yustisiabel. Volume 3, 2019, hlm. 96

Berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pembuktian hak lama dapat dibuktikan dengan bukti tertulis yang diuraikan. Salah satu bukti kepemilikan tanah adalah Surat keterangan riwayat tanah yaitu sebagai alat bukti tertulis untuk menunjukkan kepemilikan tanah. Sehingga surat keterangan tanah sebagai alas hak lama atau dasar penguasaan tanah secara fisik dalam jangka waktu lama terhadap tanah yang berstatus tanah negara.²⁷

Dalam penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bukti kepemilikan atas tanah yaitu surat Keterangan Tanah diakui oleh pemerintah sebagai salah satu bukti dalam pengajuan sertipikat untuk mendapatkan suatu hak milik atas tanah berdasarkan UUPA dan kepastian hukum mengenai surat keterangan tanah bagi masyarakat terlindungi.²⁸

Soejono dan H. Abdulrahman berpendapat bahwa dalam hal benda jaminan khususnya pendaftaran hak atas tanah, terdapat 2(dua) hal kepastian hukum yaitu: kepastian mengenai pengertian, isi, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya fungsi sosial hak milik atas tanah dan kepastian mengenai cara-cara memperoleh, mempergunakan dan menikmati hak milik dengan asas dan tujuan hak milik.²⁹

²⁷ Lihat Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

²⁸ Lihat Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

²⁹ Soejono dan H Abdulrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm.2

Sebelum dibentuknya lembaga jaminan Hak Tanggungan, berlaku jaminan bentuk *Credietverband* yaitu jaminan hak kebendaan yang berbentuk hak milik atas tanah adat. Dalam ketentuan Pasal 51 UUPA mengatur adanya lembaga hak jaminan yang kuat yaitu Hak Tanggungan bahwa tanah harus dijamin dengan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:³⁰

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

Sebagai bentuk perwujudan hukum tanah nasional ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa sebagai berikut:³¹

”Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.”

Hak Tanggungan telah memberikan keistimewaan untuk memudahkan dalam hal eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak yang menyatakan sebagai berikut:

³⁰ Lihat Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

³¹ Lihat Pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

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

Mengenai jaminan kredit dengan pembebanan Hak Tanggungan yang memberikan kreditur kedudukan yang istimewa dalam hal eksekusi, objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan tersebut harus memenuhi 4 syarat, yaitu sebagai berikut: ³²

- a. dapat dinilai dengan uang
- b. termasuk hak yang di daftar dalam daftar umum
- c. mempunyai sifat dapat di pindahtangankan
- d. memerlukan penunjukan oleh Undang-Undang.

Apabila tanah yang dijaminan belum bersertifikat atau belum dilakukan pendaftaran tanah, Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa sebagai berikut:

“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.”

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan

³² Lihat dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³³

Dengan menggunakan teori kepastian hukum memberikan arahan/petunjuk menjelaskan gejala yang diamati adalah surat keterangan tanah yang merupakan tanah dan atau/bangunan yang kepemilikannya belum bersertifikat dijadikan sebagai jaminan kredit. Selain itu, teori ini dapat membantu bagaimana proses pelaksanaan eksekusi terhadap objek jaminan surat keterangan tanah akibat kredit macet yang dihubungkan dengan adanya lembaga Hak Tanggungan atas jaminan hak atas tanah.

Hukum diciptakan untuk mengatur subjek hukum menjalankan kewajibannya secara hukum dan memperoleh haknya secara wajar. Dalam suatu perbuatan hukum akan menimbulkan tanggung jawab bagi masing-masing para pihak, sebagai prinsip dalam hubungan hukum.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau memikul tanggung jawab hukum, bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”³⁴

³³Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, PT Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

³⁴ Hans Kelasen, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of Law and State, Teori Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan peraturan perundang-undangan dalam arti *alibility*.³⁵ Beban tanggung jawab dan tuntutan ganti rugi atau hak itu ditunjukkan kepada setiap subjek hukum yang melanggar hukum, tidak peduli apakah subjek hukum itu seseorang, badan hukum atau pemerintah.³⁶

Fungsi menggunakan teori tanggung jawab pada penulisan skripsi adalah dilihat dari tanggung jawab para pihak atas perjanjian pengikatan jaminan surat keterangan tanah, selain itu teori ini dapat membantu memberikan arah bagaimana penyelesaian terhadap penjaminan berupa surat keterangan tanah akibat kredit macet tanpa melalui Lembaga Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah..

Menurut Phillipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi Rakyat sebagai bentuk tindakan pemerintah yang bersifat preventif mencegah terjadinya sengketa, sehingga pemerintah harus bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan mencegah terjadinya sengketa, dengan penanganannya di lembaga peradilan. Menurut Fitzgerald, perlindungan hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dalam mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat..³⁷

³⁵ Busya Azheri *Corporate Social Responbility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Grafindo Press, Jakarta, 2011, hlm.54

³⁶ Sajipto Rajarjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2000, hlm.55

³⁷ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm.2

Dengan teori perlindungan hukum dapat membantu mengarahkan dalam pemberian kredit yang dilakukan bank dengan jaminan Surat Keterangan Tanah sebagai jaminan pelunasan utang debitur serta bagaimana cara kreditur dapat mengambil pelunasan piutangnya akibat surat keterangan tanah yang tidak dikaitkan melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan atas tanah bilamana debitur wanprestasi.

C. Langkah-Langkah Penelitian

1. Metode Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis yaitu penelitian yang digunakan untuk memberikan data mengenai fenomena atau gejala-gejala lainnya.³⁸ Bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antar fenomena yang akan diteliti yang kemudian akan dianalisis sesuai dengan fakta-fakta yang ada, dengan maksud memperkuat hipotesis-hipotesa, agar dapat membantu di dalam memperkuat teori-teori lama ataupun dalam menyusun teori-teori baru³⁹serta secara menyeluruh dikaitkan dengan praktik pelaksanaan hukum positif yang berlaku.

Dalam hal ini menggambarkan data dan fakta tentang bagaimana pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan kredit berupa surat keterangan

³⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2012, hlm. 10.

³⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Universitas Indonesia, 1986, hlm.12

tanah yang tidak dibebani hak tanggungan dengan mengkaji Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan objek yang diteliti.

2. Metode Pendekatan

Metode yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan yuridis empiris, yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum serta bahan-bahan hukum yang sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti dan pengambilan data secara langsung pada objek penelitian atau terhadap fakta yang terjadi.⁴⁰

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada dalam pelaksanaan eksekusi jaminan atas tanah yang belum berserifikat dengan adanya Lembaga Hak Tanggungan, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian dengan jalan terjun langsung pada praktek atau kenyataan yang terjadi di lapangan mengenai nasabah yang kredit macet dan penyelesaian akibat kredit macet dengan eksekusi jaminan surat keterangan tanah.

Penelitian dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris ini diharapkan mampu memberikan gambaran secara sistematis mengenai

⁴⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2010, hlm.10

segala sesuatu yang berkaitan dengan Surat Keterangan Tanah sebagai jaminan kredit dan penyelesaiannya akibat kredit macet.

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam penelitian ini mencakup beberapa bagian, diantaranya sebagai berikut:

a. Sumber Data

1) Sumber Data Primer

Bahan Hukum Primer yaitu diperoleh langsung dari sumber pertama berupa fenomena atau kasus yang diteliti dengan wawancara bersama responden untuk memberikan pemahaman secara lengkap berkaitan dengan jaminan kredit berupa Surat Keterangan Tanah yang diperoleh dari Bank BRI Unit Cigugur Kabupaten Kuningan Jawa Barat dengan wawancara kepada Bapak Donni Rohanda selaku Kepala Unit Kantor PT Bank Rakyat Indonesia Unit Cigugur, Kuningan, Jawa Barat.

2) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum, yaitu sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer, merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis berupa peraturan perundang-undangan, yaitu sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.;
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu;
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- i) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
 - j) Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/22/PBI/2012 tentang Pemberian Kredit atau Pembiayaan oleh Bank Umum dan Bantuan Teknis dalam Rangka Pengembangan Usaha Mikro, Kecil dan Menengah;.
 - k) Surat Edaran Direksi BRI NOSE:25-DIR/ADK/09/2013 tentang KUPeDES.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi : buku-buku, jurnal hukum, dan lain-lain.
 - 3) Bahan hukum tersier adalah data pendukung dari sumber primer dan sekunder seperti kamus hukum, internet, majalah, koran dan lain-lain.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data, proses yang dilakukan ialah mengumpulkan data yang berhubungan dengan masalah yang akan dijadikan bahan penelitian, dengan menggunakan cara sebagai berikut:

- a. Studi dokumen

Studi dokumentasi adalah metode pengumpulan dan menganalisis data- data sekunder mengenai objek penelitian yang diperoleh dari buku, internet, atau dokumen lain.

b. Studi lapangan

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan berkomunikasi bersama pihak yang berhubungan dengan penelitian yaitu wawancara. Penulis melakukan wawancara dengan Bapak Donni Rohanda selaku Kepala Unit di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.Kuningan Unit Cigugur, Jl. Desa Raya Cigugur.

c. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan (*library research*) yaitu pengumpulan data sekunder dengan melakukan penelaahan teori-teori, pendapat-pendapat, bahan-bahan pustaka (buku-buku) serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti dan menjadi landasan teori dalam melakukan analisis data serta pembahasan masalah.

5. Analisis Data

Analisis data dilakukan setelah semua data yang diperlukan terkumpul yang diperoleh dari penelitian lapangan maupun studi kepustakaan. Kemudian data dianalisa secara deskriptif kualitatif dengan mengelompokan dan menganalisis data yang diperoleh kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas, dan kaidah-kaidah

hukum. Setelah data-data yang terpilih akan disusun dalam bentuk uraian yang sistematis.

6. Lokasi Penelitian

a. Lokasi Penelitian Lapangan

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.Kuningan Unit Cigugur,
Jl. Desa Raya Cigugur, kabupaten Kuningan, Jawa Barat.

b. Lokasi Penelitian Kepustakaan

- 1) Perpustakaan Umum UIN Sunan Gunung Djati Bandung, Jl. A.H. Nasution No.105A, Cibiru, Bandung, Jawa Barat, Bandung;
- 2) Aplikasi Perpustakaan Nasional dengan nama Ipusnas yang dapat diakses melalui aplikasi maupun website dengan alamat <https://ipusnas.id>.

