

SKRIPSI

**Efektifitas Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
tentang Hak Tanggungan Terkait Surat Kuasa Membebaskan Hak
Tanggungan
(Studi di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung)**

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan
Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

WENING RATNA RESTUTI

Nim. 0610110207



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
MALANG
2010**

LEMBAR PERSETUJUAN

**EFEKTIFITAS PASAL 15 AYAT (3 DAN 4) UNDANG-UNDANG NOMOR
4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN TERKAIT KUASA
MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN
(Studi di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung)**

Oleh :

WENING RATNA RESTUTI

NIM. 0610110207

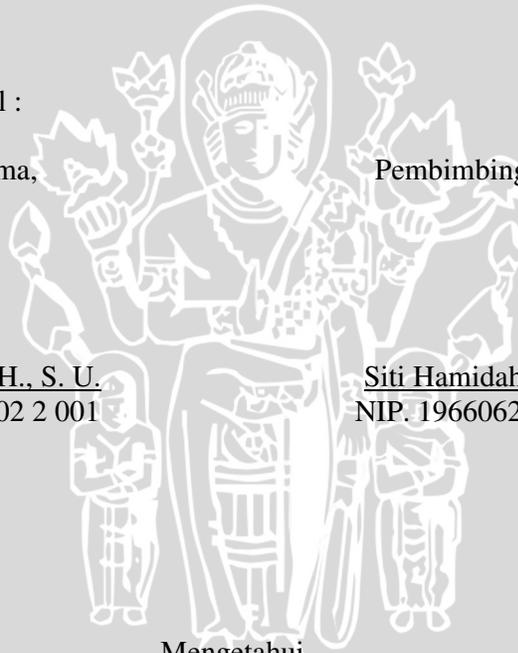
Disetujui pada tanggal :

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Suhariningsih, S. H., S. U.
NIP. 19500526 198002 2 001

Siti Hamidah, S. H., M. M.
NIP. 19660622 199002 2 001



Mengetahui

Ketua Bagian

Hukum Perdata,

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H
NIP. 19611112 198601 2 001



LEMBAR PENGESAHAN

**EFEKTIFITAS PASAL 15 AYAT (3 DAN 4) UNDANG-UNDANG NOMOR
4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN TERKAIT KUASA
MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN
(Studi di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung)**

Oleh :

WENING RATNA RESTUTI

NIM. 0610110207

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Suhariningsih, S. H., S. U.
NIP. 19500526 198002 2 001

Siti Hamidah, S. H., M. M..
NIP. 19660622 199002 2 001

Ketua Majelis Penguji,

Ketua Bagian Hukum Perdata,

Dr. Suhariningsih, S. H., S. U..
NIP. 19500526 198002 2 001

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H
NIP. 19611112 198601 2 001

Mengetahui,
Dekan,

Herman Suryokumoro, S.H, M.S.
NIP. 19560528 198503 1 002

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufiq, hidayah serta karunia yang tiada henti, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu dan Bapak yang telah memberikan dukungan, doa, inspirasi dan kepercayaan kepada penulis. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Herman Suryokumoro S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
2. Ibu Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
3. Ibu DR. Suhariningsih, S.H. S.U, selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini.
4. Ibu Siti Hamidah, S.H., M.M., selaku Dosen Pembimbing Pendamping dalam penulisan skripsi ini.
5. Ibu Lilik Rahayu selaku Ketua Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri
6. Bapak Gin selaku Staf di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.
7. Ibu Sumiyatun selaku Kasubag Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulungagung.
8. Bapak Bambang selaku staf bagian pendaftaran Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Tulungagung
9. Ibunda tercinta dan Ayahanda tersayang yang tak akan pernah lelah menjadi sandaran hidupku baik dalam suka maupun duka.
10. Ade' Nunu, ade' Dita, ade' Ciska, ade' Galih, si kecil Tata, dan semua keluarga besar yang tiada henti memanjatkan do'a.
11. Eni, Vina, Asri, Juan, Mahdi, Birham, Vino, Titah, Savitri, Galuh, Dita, "kalian adalah sahabat "ajaib" yang pernah aku miliki".
12. Anin, Eka, Shinta, Gusti, Vani, mba' Dwi, mba' Dewi, de' Yuni, de' Ivon, dan semua anak-anak kos Watu Mujur 1 Nomor 9, "bahagia sekali mempunyai keluarga seperti kalian".

13. Mas Danan (Ragil), ”terimakasih telah menjadi kakak, kawan, dan “kekuatan” ku”.

14. Kelompok T PPM’06 dan pihak-pihak lain yang turut serta membantu terselesaikannya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Segala kritik dan saran dari pembaca selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini di kemudian hari karena skripsi ini masih jauh dari sempurna.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, Februari 2010

Penulis



DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan.....	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi.....	v
Daftar Bagan	viii
Daftar Tabel	ix
Daftar Grafik	x
Daftar Lampiran	xi
Abstraksi	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Sistematika Penulisan	8

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Efektifitas Hukum	
1. Efektifitas	10
2. Efektifitas Hukum	10
B. Kajian Umum Tentang Perjanjian	
1. Pengertian dan Unsur-unsur Perjanjian.....	12
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	13
3. Berakhirnya Perjanjian.....	14
C. Kajian Umum Tentang Perjanjian Kredit	
1. Pengertian Kredit	14
2. Pelaksanaan Pemberian Kredit.....	15
D. Kajian Umum Tentang Jaminan.	
1. Pengertian Jaminan	16
2. Jenis Jaminan	17
3. Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan.....	18
4. Sifat Perjanjian Jaminan.....	19
5. Ketentuan Hukum Jaminan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata.....	19
E. Kajian Umum Tentang Hak Tanggungan	
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	21
2. Asas-asas Hak Tanggungan.....	23
3. Hak Milik Sebagai Objek Hak Tanggungan.....	25
4. Hapusnya Hak Tanggungan.....	27
5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	29
F. Kajian Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 196 Tentang Hak Tanggungan.....	30

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	32
B. Lokasi Penelitian.....	32
C. Jenis dan Sumber Data.....	33
D. Teknik Pengumpulan Data.....	34
E. Populasi dan Sampel.....	34
F. Teknik Analisis Data.....	35
G. Definisi Operasional Variabel.....	35

BAB IV EFEKTIFITAS PASAL 15 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TERKAIT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KOPERASI SIMPAN PINJAM RAHAYU MANDIRI TULUNGAGUNG

A. Gambaran Umum Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri	
1. Sejarah Berdirinya Koperasi Simpan Pinjam RahayuMandiri.....	37
2. Visi dan Misi Koperasi Simpan Pinjam RahayuMandiri.....	38
3. Penghitungan Bunga Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.....	39
4. Struktur Organisasi Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.....	41
B. Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri	
1. Jenis Kredit Yang Diberikan Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.....	42
2. Syarat Pengikatan Jaminan Kredit Di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.....	43
3. Perjanjian Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.....	45
C. Pembebanan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung.	
1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.....	46
2. Akta Pemberian Hak Tanggungan.....	48
3. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	52
D. Efektifitas Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Terkait Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung	
a. Analisis Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Substansi Hukum.....	54
b. Analisis Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Struktural Hukum.....	57
c. Analisis Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Kultur Hukum.....	63
E. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Terkait Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung	
a. Hambatan Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Substansi Hukum.....	64
b. Hambatan Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Struktural Hukum.....	65

c. Hambatan Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Kultur Hukum 65

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 67
B. Saran 69

DAFTAR PUSTAKA 70

LAMPIRAN



DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Struktur Organisasi Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.....41



DAFTAR TABEL

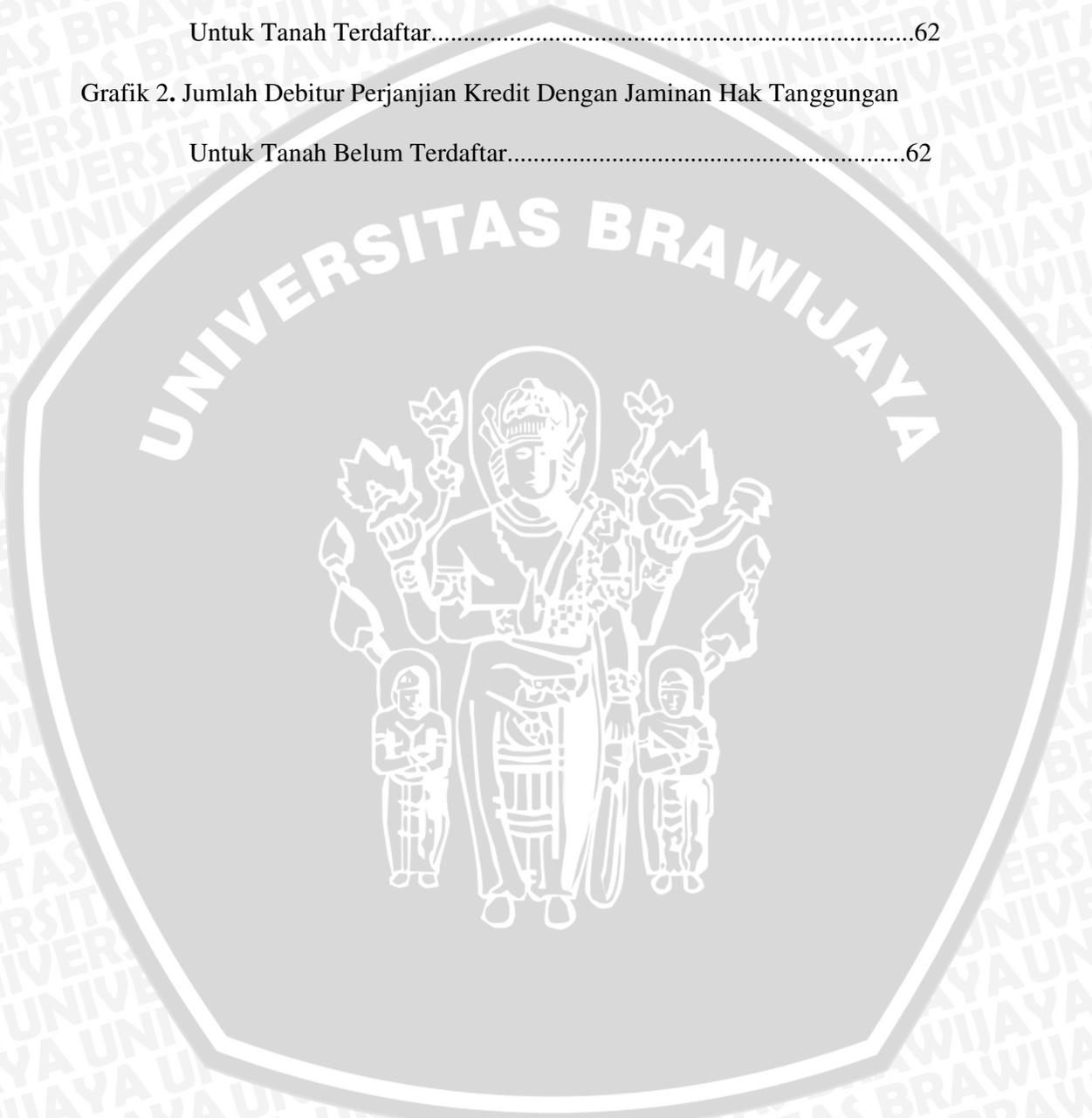
Tabel 1. Jumlah Debitur Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan...61



DAFTAR GRAFIK

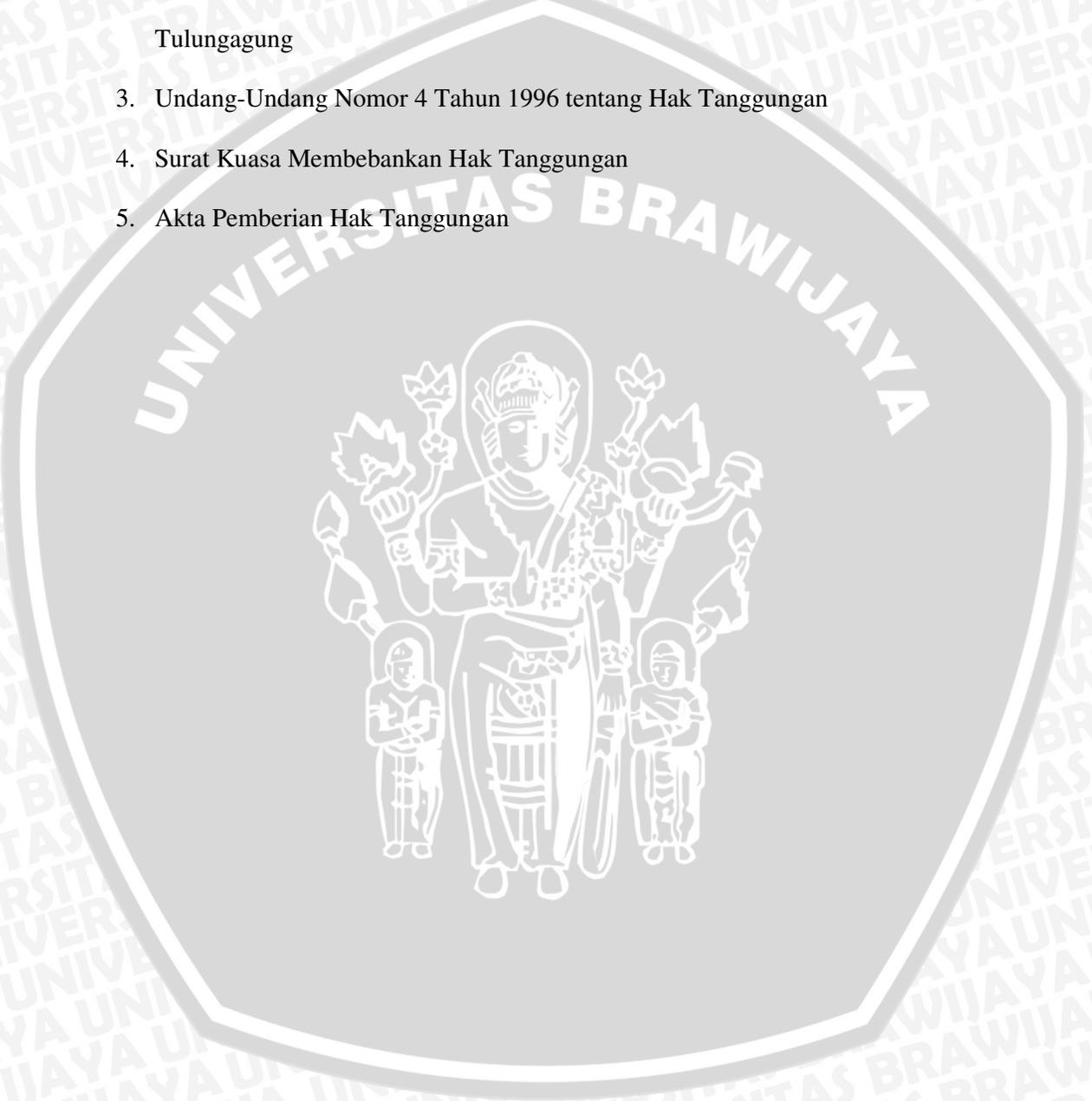
Grafik 1. Jumlah Debitur Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan
Untuk Tanah Terdaftar.....62

Grafik 2. Jumlah Debitur Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan
Untuk Tanah Belum Terdaftar.....62



DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
2. Surat Keterangan Penelitian Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri
Tulungagung
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan



ABSTRAKSI

WENING RATNA RESTUTI, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Januari 2010, *Efektifitas Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Terkait Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Studi di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung)*, DR. Suhariningsih, S.H.,S.U; Siti Hamidah, S.H., M.M.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis membahas mengenai efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Terkait Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Studi di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung). Hal ini dilatar belakangi oleh pelaksanaan perjanjian kredit yang berobjek tanah pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Undang-undang Hak Tanggungan. Tujuan dalam penulisan skripsi ini yaitu untuk mengidentifikasi, mendiskripsikan, dan menganalisa efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri dan untuk mengidentifikasi, mendiskripsikan, dan menganalisa hambatan dalam melaksanakan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Hak Tanggungan sehingga berlaku secara efektif di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri. Metode pendekatan yang dipakai adalah yuridis sosiologis dengan menggunakan data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dengan cara wawancara dan observasi di lapangan yang diolah dengan menggunakan metode *deskriptif kualitatif*. Data sekunder diperoleh dari penelusuran kepustakaan (literatur) di perpustakaan pusat Universitas Brawijaya, perpustakaan PDIH Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, perpustakaan KBI Malang, penelusuran situs internet, studi pustaka terhadap penelitian, skripsi dan tesis.

Efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu dikatakan tidak efektif. Hal tersebut ditinjau dari Struktural hukum dan Kultural Hukumnya.

Hambatan pelaksanaan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan terdapat pada kultural hukum dan struktural hukum, dengan rincian sebagai berikut: a) Struktural hukum. Pihak koperasi kurang memahami ketentuan Hak Tanggungan khususnya yang terkait dengan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan. b) Kultural hukum, ada dua yaitu: Sebagian besar nasabah debitur berasal dari golongan lemah sehingga pihak koperasi lebih memprioritaskan pelaksanaan Hak Tanggungan hanya dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanpa penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selain itu yang menjadi hambatan adalah kurangnya sosialisasi Undang-undang Hak Tanggungan di Kabupaten Tulungagung.

BAB 1

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan teknologi di segala aspek kehidupan yang diikuti dengan bertambahnya kepadatan penduduk, menuntut manusia untuk berpacu memenuhi kebutuhan hidupnya. Pertumbuhan disektor ekonomi merupakan permasalahan yang sangat dominan jika dibandingkan dengan pertumbuhan pada sektor lain, seperti misalnya kesehatan, budaya, dan lain-lain. Perekonomian Indonesia belum dapat dikatakan stabil, mengingat masih banyak golongan yang berada dalam garis menengah ke bawah yaitu kemiskinan, sehingga pembangunan ekonomi masih harus ditingkatkan sebagai bagian dari pembangunan nasional dan sebagai salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf hidupnya. Dampaknya, penggunaan hak-hak atas tanah sebagai jaminan pun bukan merupakan hal yang asing lagi, karena dalam sistem perekonomian masyarakat masa kini penggunaan lembaga kredit mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan sekali. Keadaan demikian menuntut seperlunya untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga jaminan yang tangguh, yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan jaman.¹

¹ Abdurrahman, 1985, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan atas Tanah*, Bandung: Penerbit Alumni, hal. 4.

Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekwensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.²

Pada zaman Hindia Belanda ketentuan hukum terkait dengan hukum jaminan diatur dalam Buku II KUH Perdata dan Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah menjadi Stb. 1937 Nomor 190 tentang *Credietverband*. Dalam buku II KUH Perdata, ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan hukum jaminan adalah gadai dan hipotek. *Credietverband* merupakan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pembebanan jaminan bagi orang bumi putra. Hak atas tanah yang dapat dibebani *credietverband* adalah hak milik, hak guna bangunan (HGB), dan hak guna usaha (HGU). Sedangkan bagi orang Eropa dan dipersamakan dengan itu, berlaku ketentuan hipotek³.

Sebelum dibuat Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, Indonesia pernah mengalami dualisme hukum mengenai jaminan yang berobjek tanah. Dahulu ada dua sistem yang dipakai untuk menjaminkan tanah yaitu *credit verband* dan hipotik, dimana *credit verband* diperuntukkan untuk tanah adat dan hipotik untuk tanah barat. Karena itu untuk mengatasi dualisme hukum tersebut maka dibuatlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonsia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, hal. 1.

³ H. Salim. HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 1

Tanah, sehingga *credit verband* dan hipotik atas tanah sudah tidak berlaku lagi.

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-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 lain⁴.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan sebagai objek jaminan, melainkan hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang adalah hak atas tanah yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, seperti dapat dinilai dengan uang, termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, dan memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri merupakan lembaga keuangan non Bank yang berada di Desa Ngunut Kabupaten Tulungagung. Koperasi ini bergerak di bidang perkreditan dan berdiri sejak tahun 1990. Pada tahun 1997 Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri disahkan menjadi Badan Hukum oleh Dinas Koperasi Kabupaten Tulungagung dengan nomor 342/BH/KWK/13/X/97.

⁴ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 1 ayat (1)

Koperasi tersebut memberikan pinjaman dana kepada masyarakat sekitar yang membutuhkan, baik berupa kredit usaha maupun untuk keperluan konsumtif sehari-hari. Kredit usaha yang dibiayai oleh koperasi misalnya seperti sektor industri, perdagangan, peternakan dan perikanan. Sedangkan keperluan konsumtif yang dimaksud misalnya adalah pembelian kendaraan bermotor, dan lain-lainnya.

Proses peminjaman diawali dengan calon peminjam membawa berkas-berkas seperti fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, surat kepemilikan atas benda yang akan dijadikan objek jaminan, dan sejumlah persyaratan lainnya. Selanjutnya karyawan dari koperasi akan melakukan survey ke tempat calon peminjam seperti apa usaha yang dikembangkan, bagaimana kemungkinan perkembangan dari usaha tersebut, dan melakukan analisa keuangan seperti seberapa jauh usaha tersebut dapat dibiayai oleh koperasi dan kemampuan calon peminjam untuk mengembalikan pinjaman tersebut. Karyawan koperasi yang telah melakukan survey melapor kepada ketua atau sekretaris koperasi yang kemudian akan melakukan beberapa pertimbangan dari hasil survey sebelum memutuskan akan memberikan pinjaman kepada calon peminjam tersebut atau tidak.

Perjanjian kredit di koperasi ini juga diikuti dengan perjanjian tambahan yaitu dengan penyerahan objek jaminan, yang berupa sertifikat hak milik baik tanah kosong maupun tanah beserta bangunan atau dengan penyerahan Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor. Penyerahan objek jaminan yang berupa tanah menggunakan Hak Tanggungan yang beracuan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang pembebanan Hak Tanggungan terkait dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Untuk mencegah berlari-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum, SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya. Dalam ayat 3 pasal tersebut ditegaskan bahwa SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT maksimal 1 bulan setelah diberikan, sedangkan dalam ayat 4 dijelaskan bahwa SKMHT mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT maksimal 3 bulan setelah diberikan, dan apabila hal ini tidak terpenuhi maka akibat hukumnya adalah batal demi hukum.

Penyertaan APHT merupakan hal penting dalam Hak Tanggungan karena APHT merupakan akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. APHT merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk dapat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan yang kemudian pihak Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini memberikan kepastian hukum bagi

pihak kreditur, yaitu apabila terjadi wanprestasi dalam hal ini kredit macet maka pihak kreditur berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum.

Namun dalam Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, penyertaan APHT tidak menjadi persyaratan mutlak perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan. Melainkan penyertaan APHT dilihat dari faktor karakteristik nasabah debitur.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas dan untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan pelaksanaan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam, maka penulis memilih judul **Efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Terkait Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Studi di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung).**

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri?
2. Apa saja hambatan dalam melaksanakan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sehingga berlaku efektif?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengidentifikasi, mendiskripsikan, dan menganalisa efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.
2. Untuk mengidentifikasi, mendiskripsikan, dan menganalisa hambatan dalam melaksanakan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sehingga berlaku efektif

D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan untuk pengembangan pengetahuan hukum pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya tentang kuasa membebankan Hak Tanggungan.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi pembentuk Undang-Undang

Sebagai referensi dalam membuat peraturan perUndang-undangan sehingga dapat berlaku secara efektif dalam masyarakat dan untuk meminimalisasi terjadinya penyimpangan-penyimpangan dalam praktek.

2. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat mendorong pemerintah untuk memberikan kepastian hukum mengenai pelaksanaan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.

2. Bagi pihak Koperasi Simpan Pinjam
Sebagai referensi dan acuan dalam melaksanakan kegiatan usahanya terutama masalah kredit dengan objek jaminan tanah.
3. Bagi peneliti lainnya
Dapat menjadi literatur yang bermanfaat bagi peneliti lainya yang mempunyai minat untuk meneliti objek yang sama.

E. Sistematika Penulisan

Bab I. PENDAHULUAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang pemilihan judul, perumusan masalah, tujuan, manfaat penulisan, metodologi dan sistematika penulisan.

Bab II. KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang teori-teori yang membahas tentang efektifitas hukum, perjanjian, perjanjian kredit, jaminan, hak tanggungan dan kajian pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Bab III. METODE PENULISAN

Dalam bab ini dijelaskan mengenai metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik analisa data dan definisi operasional.

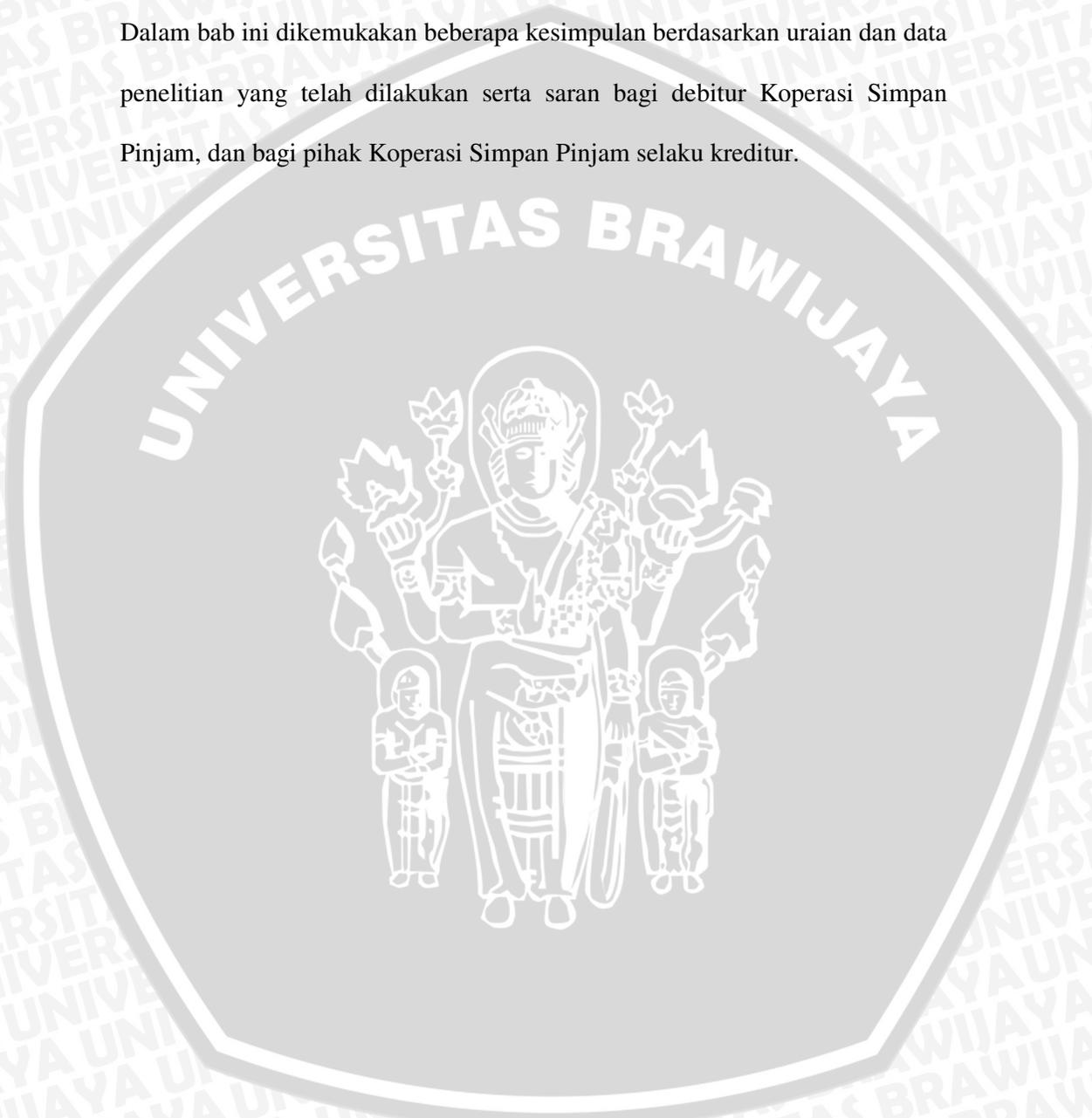
Bab IV. PEMBAHASAN

Dalam bab ini dijelaskan mengenai gambaran umum tentang perjanjian kredit usaha di KSP dengan menggunakan hak tanggungan, efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dan hambatan dalam

pelaksanakan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sehingga berlaku efektif.

Bab V . PENUTUP

Dalam bab ini dikemukakan beberapa kesimpulan berdasarkan uraian dan data penelitian yang telah dilakukan serta saran bagi debitur Koperasi Simpan Pinjam, dan bagi pihak Koperasi Simpan Pinjam selaku kreditur.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Umum Tentang Efektifitas Hukum

1. Efektifitas

Efektifitas berasal dari kata efektif, yang berarti ada efeknya (akibat, pengaruh, kesannya); dapat membawa hasil; berdaya guna (tentang tindakan). Efektifitas diartikan sebagai taraf sampai sejauh mana suatu kelompok mencapai tujuannya⁵.

Soewono Handayaningrat memberikan definisi bahwa yang dimaksud efektifitas dalam pemerintahan adalah suatu tujuan dan sasaran yang telah tercapai sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, dan yang menjadi indikator keefektifan adalah tercapainya tujuan yang telah ditetapkan dalam perencanaan yang berpengaruh besar terhadap kepentingan masyarakat banyak, baik dalam bidang politik, ekonomi, sosial, dan budaya⁶.

2. Efektifitas Hukum

Secara teoritis hukum dapat berlaku secara sosiologis yang berintikan pada efektifitas hukum. Berkaitan dengan hal tersebut, terdapat dua teori pokok yang menyatakan bahwa⁷:

⁵ Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis Masyarakat*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 41

⁶ Soewono Handayaningrat, *Pengantar Studi Ilmu Hukum Administrasi dan Manajemen*, Alumni, Bandung, 1994, hal. 34)

⁷ Bambang Sunggono, *Hukum dan Kebijakan Publik*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hal. 156

- a) Teori kekuasaan yang pada prinsipnya menyatakan bahwa hukum berlaku secara sosiologis apabila dipaksakan berlakunya oleh penguasa dan hal itu adalah terlepas dari masalah apakah masyarakat menerimanya atau bahkan menolaknya.
- b) Teori pengakuan yang berpangkal pada pendirian bahwa berlakunya hukum didasarkan pada penerimaan atau pengakuan oleh masyarakat kepada siapa hukum tersebut berlaku.

Lawrence Friedman menyatakan bahwa hukum merupakan sistem yang terdiri atas tiga komponen, yaitu⁸:

1. *Legal substance*

Yaitu norma-norma dan aturan-aturan yang digunakan secara institusional, beserta pola perilaku para pelaku dalam sistem hukum.

2. *Legal structure*

Lembaga-lembaga yang bertugas untuk menegakkan hukum, seperti kepolisian, dan peradilan (hakim, jaksa, dan pengacara)

3. *Legal culture*

Yaitu kebiasaan, pandangan, cara bertindak dan berpikir dalam masyarakat umum yang dapat mempengaruhi kekuatan-kekuatan sosial menurut arah perkembangan tertentu.

⁸ E.K.M.Masinambow, Hukum dan Kemajuan Budaya, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hal.2

B. Kajian Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian dan Unsur-unsur Perjanjian

Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁹. Dari pengertian tersebut, diketahui bahwa yang termasuk unsur-unsur dari perjanjian adalah sebagai berikut:

a) Perbuatan

Perbuatan yang dimaksud disini adalah perbuatan hukum karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan.

b) Satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih

Dalam suatu perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian minimal adalah 2 pihak yang saling berhadapan untuk mencapai kesepakatan terhadap objek yang diperjanjikan. Pihak yang dapat melakukan suatu perjanjian adalah orang atau badan hukum.

c) Mengikatkan dirinya

Pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian terikat pada akibat hukum yang muncul karena kehendak mereka sendiri yang di dalamnya terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak kesatu kepada pihak yang lain.

⁹ Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

2. Syarat sahnya Perjanjian

Dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, telah diatur beberapa hal yang menjadi syarat perjanjian, yaitu:

a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Sebuah perjanjian harus dibuat berdasarkan kata sepakat dari pihak-pihak yang mengikatkan diri melakukan perjanjian tersebut. Hal ini berarti suatu perjanjian tidak diperbolehkan terjadi karena kekhilafan, paksaan (pasal 1324 KUHPerd), tipu muslihat (pasal 1328 KUHperd) yang dilakukan pihak yang satu kepada pihak yang lain.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Suatu perjanjian harus dibuat oleh orang yang cakap hukum. Orang yang cakap hukum adalah setiap orang yang tidak termasuk dalam pasal 1330 KUH Perdt, yaitu:

Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu¹⁰.

Di atas merupakan golongan bagi mereka yang dianggap tidak cakap melakukan perbuatan hukum, tetapi berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 5 September 1963, perempuan tidak lagi termasuk dalam golongan orang yang tidak cakap. Perempuan berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin dari suaminya.

¹⁰ Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Akibat hukum dari perjanjian yang dilakukan oleh orang yang tidak cakap adalah batal demi hukum (pasal 1446 KUHPerd)

c) Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian harus mempunyai objek yang diperjanjikan. Dalam pasal 1332 KUHPerd. diatur bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian, sedangkan pasal 1334 KUHPerd diatur juga bahwa barang-barang yang baru akan ada dikemudian hari dapat menjadi objek perjanjian kecuali dilarang secara tegas oleh undang-undang tersebut.

d) Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian harus mengandung sebab yang halal. Perjanjian tanpa causa yang halal akan batal demi hukum.

3. Berakhirnya Perjanjian

Berakhirnya suatu perjanjian disebabkan hal sebagai berikut:

- a) Ditentukan oleh para pihak berlaku untuk waktu tertentu
- b) Undang-undang menentukan batas berlakunya perjanjian
- c) Para pihak atau undang-undang menentukan bahwa dengan terjadinya peristiwa tertentu maka persetujuan akan hapus.

C. Kajian Umum Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Dalam pasal 1 angka 11 UU Perbankan di Indonesia 1992/1998 ditegaskan tentang pengertian kredit, yaitu:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:

- a) Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.
- b) Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain
- c) Adanya kewajiban melunasi utang
- d) Adanya jangka waktu tertentu
- e) Adanya pemberian bunga kredit

2. Pelaksanaan Pemberian Kredit

Menurut pasal 8 UU Perbankan Indonesia 1992/1998, dalam melaksanakan kegiatan usahanya yang berupa pemberian kredit, bank antara lain:

- a) Wajib mempunyai keyakinan berdasar analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan (pasal 8 ayat (1));
- b) Memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (pasal 8 ayat (2))¹¹.

¹¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Pebankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 79

D. Kajian Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Menurut pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah. Unsur-unsur dari agunan adalah sebagai berikut:

- a) Jaminan tambahan,
- b) Diserahkan oleh debitur kepada bank,
- c) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Berikut ini merupakan beberapa definisi dari jaminan:

- a) Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda¹².
- b) Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan¹³
- c) Jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat¹⁴.

Definisi jaminan yang dipapakan di atas adalah:

- a) Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank)

¹² Mariam Darus Badruzaman, 2003, hlm. 227-265 dalam H. Salim. HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 21-23

¹³ Hartono Hadisoeparto, 1984, hlm 50, dalam *ibid*, hlm. 21-23

¹⁴ M.Bahsan, 2002, hlm. 148, dalam *ibid*, hlm. 21-23

- b) Wujudnya jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materii)
- c) Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur¹⁵.

2. Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

- a) Jaminan materiil, yaitu jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

Unsur:

1. Hak mutlak atas suatu benda
2. Cirinya mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu
3. Dapat dipertahankan terhadap siapapun
4. Selalu mengikuti bendanya
5. Dapat dialihkan kepada pihak lainnya.

- b) Jaminan imateriil, yaitu jaminan perorangan

Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan

Unsur:

1. Mempunyai hubungan langsung pada orang tertentu
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu

¹⁵ H. Salim. HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 21-23

3. Terhadap harta kekayaan debitur umumnya¹⁶.

3. Syarat-Syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank, namun benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu. Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:

- a) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya,
- b) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
- c) Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila peril dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (penerima) kredit¹⁷.

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur.

Manfaat bagi kreditur:

- a) Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup
- b) Memberikan kepastian hukum bagi kreditur

Manfaat bagi debitur adalah memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya¹⁸.

¹⁶ *Ibid*, 23-24

¹⁷ Subekti, 1996, hlm. 73, dalam *ibid*, hlm. 27-28

¹⁸ *Ibid*, 27-28

4. Sifat Perjanjian Jaminan

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Contoh dari perjanjian pokok, adalah perjanjian kredit bank. Perjanjian aksesoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian aksesoir ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian aksesoir, yaitu mengikuti perjanjian pokok.

5. Ketentuan Hukum Jaminan dalam KUH Perdata

Beberapa prinsip hukum Jaminan yang diatur KUH Perdata adalah sebagai berikut

a) Kedudukan Harta Pihak Peminjam

Dalam pasal 1131 KUH Perdata diatur tentang kedudukan harta pihak peminjam, yaitu bahwa harta pihak peminjam adalah sepenuhnya merupakan jaminan (tanggungan) atas utangnya. Yang dimaksud harta disini, adalah harta baik yang berupa harta bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari. Pasal ini merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan tentang kedudukan harta pihak yang berutang atas perikatan utangnya.

b) Kedudukan Pihak Pemberi Jaminan

Kedudukan pihak pemberi jaminan diatur pada pasal 1132 KUH Perdata, dimana dapat disimpulkan bahwa kedudukan pihak pemberi jaminan dapat dibedakan dalam dua golongan, yaitu:

1. Mempunyai kedudukan berimbang sesuai dengan piutang masing-masing
2. Harta pihak peminjam menjadi jaminan bersama bagi semua pihak pemberi pinjaman, hasil penjualan harta tersebut dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing.
3. Mempunyai kedudukan didahulukan dari pihak pemberi pinjaman yang lain berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan.
4. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kedudukan didahulukan disebut kreditur preferen. Alasan yang sah untuk didahulukan diatur dalam pasal 1133 KUH Perdata, yaitu dalam hal jaminan utang yang diikat melalui gadai dan hipotek. Selain itu, kreditur preferen juga berlaku bagi pemegang hak tanggungan dan pemegang jaminan fidusia.

c) Larangan memperjanjikan kepemilikan objek jaminan utang oleh pihak pemberi jaminan

Berdasarkan ketentuan pasal 1154 KUH Perdata tentang gadai, dan pasal 1178 KUH Perdata tentang hipotek, pihak pemberi jaminan dilarang memperjanjikan akan memiliki objek jaminan utang bila pihak peminjam ingkar janji (wanprestasi). Larangan ini juga terdapat dalam pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 mengenai Hak

Tanggung dan pasal 33 Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 mengenai Jaminan Fidusia. Hal ini ditujukan untuk melindungi kepentingan pihak peminjam dan pihak pemberi pinjaman lainnya, terutama bila nilai objek jaminan melebihi besarnya utang yang dijamin. Ketentuan ini akan mencegah tindakan sewenang-wenang pihak pemberi pinjaman yang akan merugikan pihak peminjam¹⁹

E. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah:

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

Unsur-unsur Hak Tanggungan:

- a) Hak jaminan yang dibebankan hak atas tanah

Hak jaminan atas tanah adalah hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur, yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur cidera janji, menjual tanah yang secara khusus pula ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain (*droit de preference*). Selain

¹⁹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Pebankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 8-12

berkedudukan mendahulu, kreditur pemegang hak jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, sungguhpun tanah yang bersangkutan sudah dipindah kepada pihak lain (droit de suit)²⁰

- b) Hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi dapat juga hak atas tanah tersebut berikut dengan benda-benda yang ada di atasnya.

- c) Untuk pelunasan hutang tertentu.

Yang dimaksud untuk pelunasan hutang tertentu adalah hak tanggungan itu dapat membereskan dan selesai dibayar hutang-hutang debitur yang ada pada kreditur.

- d) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya, lazimnya disebut droit de preference.

Hak yang istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang hak tanggungan. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi:

“Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahulu daripada kreditur-kreditur lain yang

²⁰ Budi Harsono, 1999, hlm. 56-57, dalam *ibid*, hlm. 95.

bukan pemegang hak tanggungan atau kreditur pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah”

Ciri-ciri hak tanggungan:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
2. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit de suit*. Hal ini ditegaskan dalam pasal 7 Undang-undang nomor 4 tahun 1996.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan
4. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan ekekusinya.

Selain itu, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang hak tanggungan juga dijamin melalui ketentuan pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang berbunyi: “ Apabila pemberi hak tanggungan dinyatakan pailit, objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan itu²¹”.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengenal beberapa asas hak tanggungan, yaitu:

- a) Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)

²¹ H. Salim. HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, hlm. 95-98

- b) Tidak dapat dibagi-bagi (pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- c) Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- d) Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- e) Dan dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- f) Sifat perjanjiannya adalah tambahan (accessoir) (pasal 10 ayat (1), pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- g) Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- h) Dapat menjamin lebih dari satu utang (pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- i) Mengikuti objek dalam tangan siapapun objek itu berada (pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- j) Tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan
- k) Hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu (pasal 8, pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- l) Wajib didaftarkan (pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- m) Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti

n) Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (pasal 11 ayat (2)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996)²².

3. Hak Milik Sebagai Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- b) Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
- d) Memerlukan penunjukan dengan undang-undang²³

Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri hak atas tanah yang dapat dijamin dengan hak tanggungan hanyalah hak milik saja.

Pengertian Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap

²² *Ibid*, 102-103

²³ Budi Harsono, 1996, hlm. 5, dalam *ibid*, hlm. 104.

kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain (pasal 570 KUH Perdata). Sedangkan pengertian Hak Milik menurut ketentuan yang tercantum dalam Pasal 6 UUPA (Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria) adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.

Subjek Hak Milik di dalam pasal 21 UUPA dan Pasal 8 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 9 Tahun 1996, hak milik dapat diberikan kepada:

- a) Warga Negara Indonesia; dan
- b) Badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Bank Pemerintah, Badan Keagamaan, dan Badan Sosial).

Terjadinya Hak Milik diatur dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

- a) Menurut hukum adat

Terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat adalah melalui pembukaan tanah sebagaimana telah dikenal secara tradisional dalam hukum adat masyarakat Indonesia²⁴

- b) Penetapan pemerintah

Terjadinya hak milik atas berdasarkan Penetapan Pemerintah adalah pemberian hak atas tanah, khususnya hak milik yang didasarkan atas keputusan pemberian hak kepada subjek hak, yang dituangkan dalam bentuk surat keputusan pemberian hak.

²⁴ Soejono dan Abdurrahman, 2003, hlm. 16, dalam *ibid*, hlm, 115.

- c) Ditentukan oleh undang-undang

Hak milik karena ditentukan undang-undang adalah adanya tanah tersebut karena telah ditentukan telah ditentukan dan diatur dalam undang-undang itu sendiri.

Hapusnya hak milik diatur dalam pasal 27 UUPA. Ada 2 cara hapusnya hak milik, yaitu tanahnya jatuh kepada Negara dan tanah musnah.

Penyebab tanahnya jatuh kepada Negara adalah karena:

- a) Pencabutan hak berdasarkan pasal 18 UUPA
- b) Penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya,
- c) Ditelantarkan
- d) Ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)

4. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan sebab-sebab hapusnya hak tanggungan, yaitu:

- a) Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan
- b) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan
- c) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri
- d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan

Sudikno Mertokusumo, mengemukakan 6 cara hapusnya hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur. Di sini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.

- 2) Debitur tidak memenuhi tepat waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur secara sukarela, sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.
- 3) Debitur cidera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka kreditur dapat mengadakan parate executie dengan menjual lelang barang yang dijaminan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir.
- 4) Debitur cedera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir. Di sini tidak terjadi gugatan.
- 5) Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara sukarela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh kreditur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.
- 6) Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang

hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir²⁵.

5. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan harus dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT. Substansi SKMHT dibatasi, yaitu hanya memuat perbuatan hukum. Membebankan Hak Tanggungan tidak memuat hak untuk menggantikan penerima kuasa melalui pengalihan dan memuat nama nama serta identitas kreditur, debitur, jumlah utang, juga obyek Hak Tanggungan. Disamping hal tersebut di atas, untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dandemi tercapainya kepastian hukum SKMHT dibatasi jangka waktu berlakunya. Pasal 15 ayat (3) UUHT menentukan terhadap tanah-tanah yang sudah terdaftar, SKMHT wajib segera diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam jangka waktu 1 (satu) bulan sesudah diberikan. Terhadap tanah-tanah yang belum terdaftar, kewajiban tersebut harus dipenuhi dalam waktu 3 (tiga) bulan. Apabila persyaratan tentang jangka waktu tersebut tidak dipenuhi maka SKMHT menjadi “batal demi hukum” (Pasal 15 ayat (6) UUHT.

Dari pasal 10 ayat (2) dapat disimpulkan bahwa Pemberian hak tanggungan harus dituangkan dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu

²⁵ Soedikno Mertokusumo, 1996, hlm. 8-9, dalam *ibid*, hlm. 188.

yang disebut dengan akta pemberian hak tanggungan (APHT). Yang wajib dimuat dalam APHT adalah:

- 1) Nama dan identitas para pihak;
- 2) Domisili para pihak atau domisili pilihan bagi mereka yang berdomisili di luar negeri;
- 3) Penyebutan jelas hutang yang dijamin;
- 4) Nilai tanggungan;
- 5) Uraian mengenai objek hak tanggungan²⁶.

F. Kajian Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pasal 15 ayat (3 dan 4)

- 3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan²⁷.

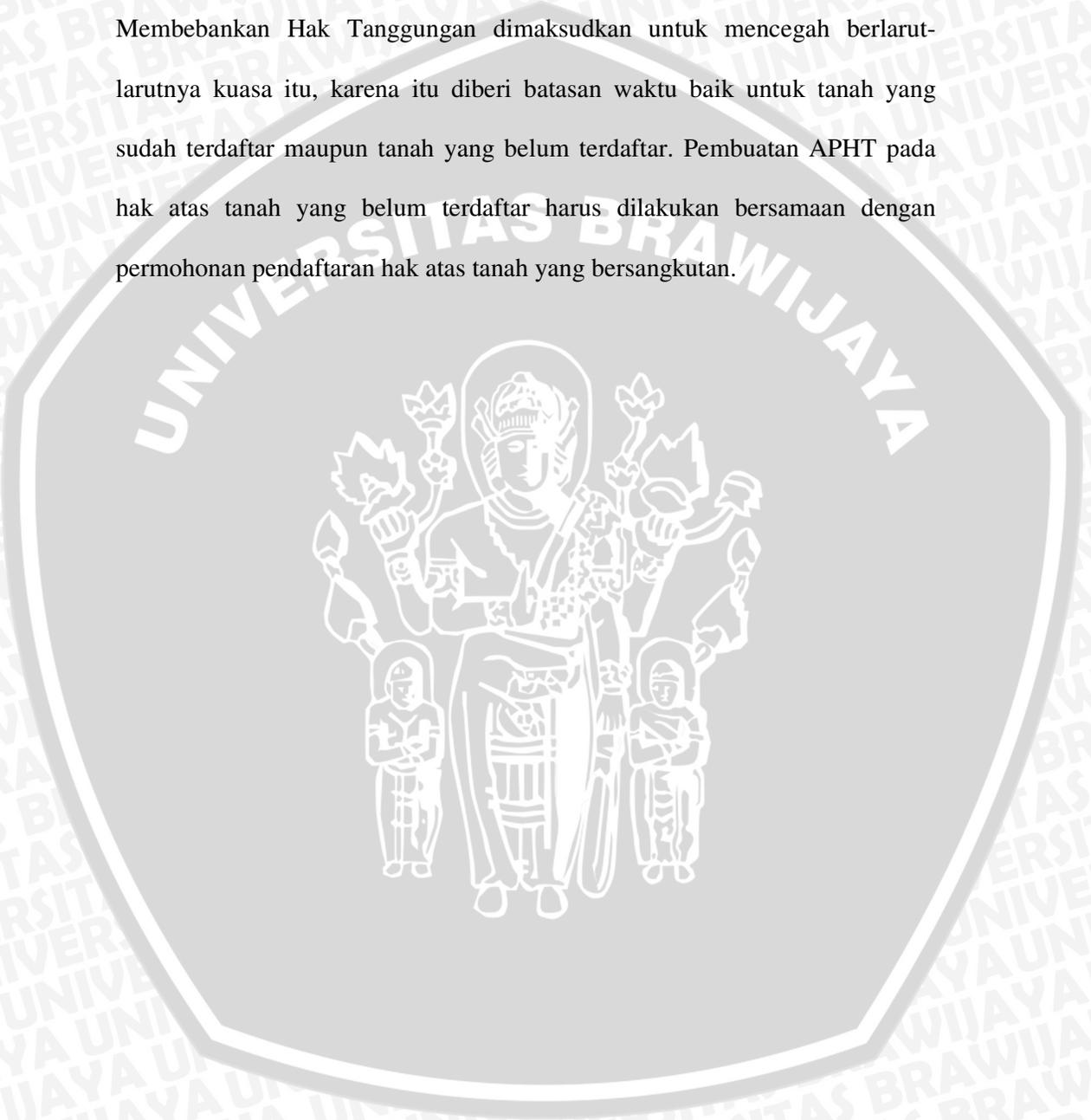
Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, tetapi apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT maka diperkenankan untuk menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan pada ayat 1. Apabila syarat tidak

²⁶ J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007, hlmn 301

²⁷ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 15 ayat (3 dan 4).

terpenuhi maka surat kuasa tersebut batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar sebagai pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlalut-lalutnya kuasa itu, karena itu diberi batasan waktu baik untuk tanah yang sudah terdaftar maupun tanah yang belum terdaftar. Pembuatan APHT pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.



BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis digunakan untuk mengkaji permasalahan dari aspek hukum yaitu dari peraturan-peraturan tentang hak tanggungan khususnya pasal 15 ayat (3 dan 4) UUHT. Sedangkan pendekatan sosiologis artinya hendak meneliti pelaksanaan peraturan tentang hak tanggungan pada perjanjian kredit dengan objek jaminan tanah serta mengkaji efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terkait Kuasa Membebankan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Rahayu Mandiri Tulungagung.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih oleh penulis dalam melakukan penelitian ini adalah Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri yang berada di Desa Ngunut Kabupaten Tulungagung. Alasan memilih tempat ini karena pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri tiap tahunnya terdapat sekitar 20-30 kasus perjanjian kredit dengan objek jaminan tanah baik yang menggunakan SKMHT beserta APHT maupun SKMHT tanpa APHT.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan jenis data yang terdiri dari dua, yaitu :

a) Data Primer

Data Primer dalam penelitian ini diperoleh langsung dari penelitian di lapang berupa hasil wawancara yang dilakukan dengan narasumber yang terkait dengan permasalahan yang di angkat penulis, yaitu terkait kuasa membebankan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dengan objek jaminan tanah.

b) Data Sekunder

Data Sekunder berupa dokumen, literatur-literatur, hasil penelitian, dan Undang-Undang antara lain: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

2. Sumber Data

a) Sumber Data Primer

Sumber data primer diperoleh langsung dari pihak-pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat penulis yaitu ketua koperasi, sekretaris koperasi, bendahara koperasi serta karyawan koperasi

b) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri dan studi kepustakaan yang dilakukan di Pusat Dokumentasi dan Informasi Hukum Fakultas Hukum Universitas

Brawijaya (PDIH FH UB), Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya, Perpustakaan Kota Malang, peraturan perundang-undangan, media massa serta internet yang berkaitan langsung dengan penelitian ini

D. Teknik Pengumpulan Data

1) Teknik Pengumpulan Data Primer

Teknik pengumpulan data primer yang dilakukan dengan cara wawancara bebas terpimpin terhadap narasumber dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang telah dipersiapkan terlebih dahulu dalam bentuk kalimat pertanyaan yang bersifat terarah, pertanyaan-pertanyaan yang diarahkan pada obyek masalah yang ingin dibahas, kemudian pertanyaan yang diajukan tersebut bisa dikembangkan oleh peneliti secara langsung ketika wawancara berlangsung

2) Teknik Pengumpulan Data Sekunder

Teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan dari berbagai peraturan perundang-undangan dan literature yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan, serta melakukan studi dokumen milik Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri yang berkaitan dengan permasalahan yang di angkat.

E. Populasi dan Sampel

1) Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu yang berhubungan langsung dengan permasalahan yang di angkat penulis yaitu pihak

Koperasi Simpan Pinjam Rahyu Mandiri, nasabah debitur yang melaksanakan perjanjian kredit dengan objek jaminan tanah, dan Badan Pertanahan Negara yang berada di Kabupaten Tulungagung.

2) Sampel

Sampel penelitian adalah sebagian dari populasi yang dianggap dapat mewakili populasi, teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sample atau sampel bertujuan. Adalah sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan bahwa sampel berhubungan langsung dengan masalah yang hendak diteliti oleh penulis, yaitu meliputi:

1. Ketua Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri
 2. Satu orang karyawan Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri
 3. Dua orang nasabah debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan objek jaminan tanah
 4. Satu orang Staf karyawan Badan Pertanahan Negara di Kabupaten Tulungagung,
- yang dapat memberikan data mengenai permasalahan yang dikaji.

F. Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisa Deskriptif kualitatif yaitu menguraikan dan menggambarkan keadaan-keadaan yang diteliti secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun dan logis sehingga memudahkan pemahaman dari data penelitian yang telah diteliti oleh penulis khususnya kuasa membebaskan hak tanggungan pada perjanjian kredit dengan objek jaminan tanah di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.

G. Definisi Operasional Variabel

1. Efektifitas : suatu tujuan dan sasaran yang telah tercapai sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, dan yang menjadi indikator keefektifan adalah substansi hukum, struktur hukum, dan kultur hukum dari pelaksanaan pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
2. Hak Tanggungan : Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.
3. SKMHT : Surat kuasa yang diberikan oleh debitur kepada pihak yang ditunjuk untuk membebankan hak tanggungan.
4. APHT : Akta notariil yang berfungsi sebagai bukti otentik pemberian hak tanggungan oleh debitur kepada kreditur.

BAB IV**EFEKTIFITAS PASAL 15 AYAT (3 DAN 4) UNDANG-UNDANG NOMOR
4 TAHUN 1996 TERKAIT KUASA MEMBEBAKANKAN HAK
TANGGUNG PADA KOPERASI SIMPAN PINJAM RAHAYU
MANDIRI TULUNGAGUNG****A. Gambaran Umum Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri****1. Sejarah Berdirinya Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri**

Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Mandiri Tulungagung adalah sebuah koperasi yang bergerak dalam usaha perkreditan yang menyediakan pinjaman atau kredit bagi masyarakat golongan menengah ke bawah. Sebagaimana koperasi pada umumnya, koperasi ini memiliki bunga yang rendah dan denda yang ringan. Koperasi ini berlokasi di Jalan Blitar Nomor 127 Desa Ngunut, Kabupaten Tulungagung, di mana mayoritas penduduknya adalah petani, peternak, pedagang, dan buruh yang memiliki pendapatan perkapita rendah, sehingga koperasi sebagai badan usaha yang bertujuan untuk mensejahterakan anggotanya pada khususnya dan masyarakat pada umumnya (kalangan menengah ke bawah) memiliki peranan yang penting dalam rangka meningkatkan pendapatan perkapita masyarakat.

Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri berdiri sejak tahun 1990 dengan modal awal sekitar 200 juta rupiah. Yang menjadi dasar pemikiran pembentukan koperasi ini adalah adanya berbagai keluhan dari sekelompok orang tentang kesulitan dana yang bersifat mendadak baik untuk

mengembangkan usahanya maupun untuk memenuhi kebutuhan konsumtifnya. Pada tanggal 23 Oktober 1997 Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri disahkan oleh Dinas Koperasi Kabupaten Tulungagung, Berbadan Hukum nomor 342/BH/KWK.13/X/1997.

Setiap anggota masyarakat dapat menjadi anggota koperasi asalkan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak koperasi. Yang menjadi anggota pada koperasi ini adalah para pedagang, buruh pabrik, peternak, petani yang membutuhkan dana untuk mengembangkan usahanya maupun orang-orang yang membutuhkan dana untuk kebutuhan konsumtifnya.

Ada 3 alasan bagi koperasi Simpan Pinjam mengapa Usaha Kecil saja yang menjadi domain pelayanan:

- 1) Usaha Kecil tidak begitu membutuhkan modal kerja maupun investasi yang cukup besar.
- 2) Usaha Kecil lebih dominan menggunakan sumber daya lokal sehingga tidak begitu berpengaruh terhadap fluktuasi valuta asing. Faktor ini mengakibatkan usaha kecil lebih stabil, sehingga pembayaran cicilan pinjaman pun relatif akan lebih pasti.
- 3) Usaha Kecil masih memiliki budaya malu bila mereka tidak membayar utangnya.

2. Visi dan Misi Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri

a. Visi Koperasi

Menjadi koperasi yang dapat dipercaya (kredibel) dan meningkatkan pendapatan melalui jasa bunga unit simpan pinjam (USP)

b. Misi Koperasi

- 1) Meningkatkan pelayanan melalui penambahan modal yaitu dengan tabungan mandiri, dan lain-lain.
- 2) Meningkatkan peranan dan fungsi anggota untuk mewujudkan organisasi yang mantap.
- 3) Meningkatkan komunikasi timbal balik untuk mewujudkan kesatuan langkah bagi koperasi dengan anggota²⁸

3. Penghitungan Bunga Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri

Dalam melaksanakan perjanjian kredit pihak koperasi menerapkan 2 aturan untuk mengitung bunga kredit. Perhitungan bunga kredit yang digunakan koperasi akan menentukan besar kecilnya angsuran pokok dan bunga yang harus dibayar debitur atas kredit yang diterima dari koperasi. Pemahaman mengenai perhitungan bunga akan membantu debitur dalam membuat keputusan untuk mengambil kredit yang paling menguntungkan sesuai dengan kemampuan keuangannya. Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri menggunakan cara *flat rate* dan *sliding rate* dalam penghitungan bunga kredit.

a. Flat Rate

Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian juga angsuran (cicilan) pokok juga akan tetap sampai pinjaman lunas.

²⁸ Laporan Pertanggungjawaban Badan Pengawas Koperasi Rahayu Mandiri Tulungagung

b. *Sliding Rate*

Pembebanan bunga setiap bulan dihitung dari sisa pinjamannya, sehingga jumlah bunga yang dibayar debitur setiap bulan menurun seiring dengan turunnya pokok pinjaman, akan tetapi pembayaran pokok pinjaman setiap bulan sama. Angsuran debitur (pokok pinjaman ditambah bunga) otomatis dari bulan ke bulan semakin turun. biasanya diberikan kepada sektor produktif, dengan maksud si debitur tidak terbebani oleh pinjamannya²⁹.

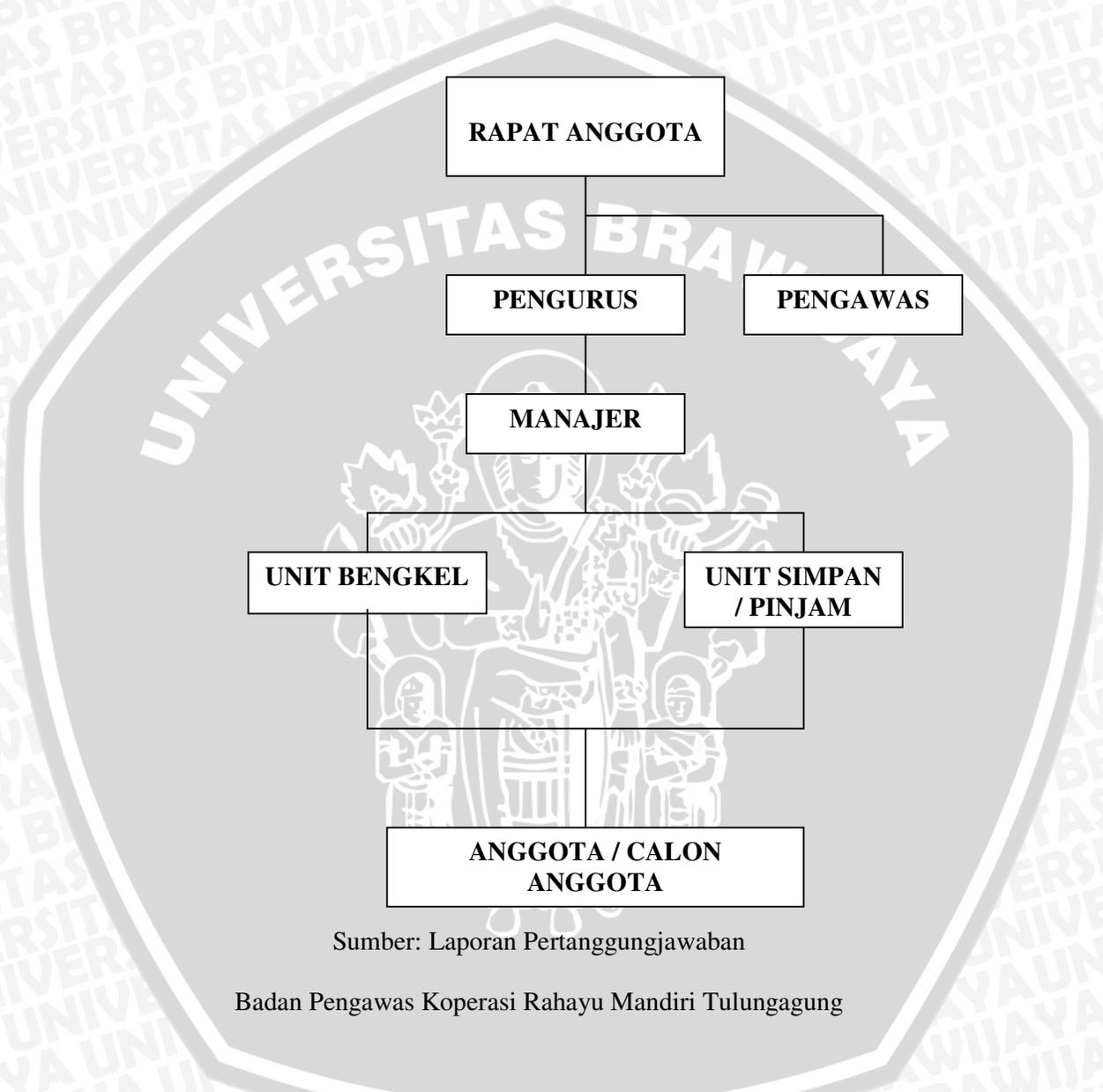
Debitur diberikan kebebasan dalam memilih penghitungan bunga kredit yang akan digunakan, yaitu dengan cara *flat rate* dan *sliding rate*. *Sliding rate* dirasa lebih menguntungkan debitur dalam penghitungan jumlah pokok pinjaman, bunga per bulan, dan angsuran pinjaman per bulan, karena setiap bulan nilai pokok pinjaman semakin menurun sesuai pembayaran angsuran pokok dan bunga pada bulan sebelumnya. Karena itu para debitur lebih banyak yang memilih cara penghitungan bunga kredit dengan *sliding rate* daripada *flat rate*.

²⁹http://www.kamushukum.com/kamushukum_entries.php?sliding%20rate&idnt=4175, diakses pada hari Sabtu, 28 November 2009.

4. Struktur Organisasi Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri

Bagan 1

Struktur Organisasi Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri



Sumber: Laporan Pertanggungjawaban

Badan Pengawas Koperasi Rahayu Mandiri Tulungagung

Rapat anggota merupakan kegiatan rutin yang harus diselenggarakan sebagai pencerminan pertanggungjawaban pengurus kepada seluruh anggota Koperasi. Dalam rapat ini harus dihadiri oleh

Pengurus (Ketua, Sekretaris, Bendahara), Pengawas (Koordinator, Anggota), Manajer, dan Anggota. Dalam Rapat ini membahas tentang laporan pertanggungjawaban maupun rencana kerja yang berkaitan dengan usaha yang dijalankan koperasi tersebut yaitu unit bengkel dan unit simpan pinjam.

B. Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam

Rahayu Mandiri

1. Jenis Kredit yang Diberikan Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.

Tulungagung merupakan Kabupaten kecil yang mengutamakan kemajuan di sektor industri, pangan dan budaya (Ingandaya). Dengan acuan tersebut dan dengan lapangan pekerjaan yang tersedia, masyarakat Tulungagung banyak yang bermata pencaharian sebagai pedagang, buruh pabrik, petani, peternak. Pendapatan yang cenderung minim membuat mereka sering mengalami kesulitan dana baik untuk mengembangkan usahanya maupun keperluan konsumtifnya. Karena itu keberadaan Lembaga Keuangan baik Bank maupun Non Bank sangat dibutuhkan oleh masyarakat setempat.

Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung sebagai badan usaha yang bergerak di bidang perkreditan memberikan pinjaman bagi masyarakat yang membutuhkan dana. Berikut ini merupakan jenis

kredit yang diberikan oleh Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung kepada nasabahnya³⁰:

1) Kredit Usaha

Pengusaha yang membutuhkan dana untuk mengembangkan usahanya mengajukan kredit kepada pihak koperasi. Pengembangan usaha ini dilakukan di sektor-sektor tertentu yang bersangkutan dengan peminjam seperti misalnya:

- a) Dalam bidang pertanian diperlukannya dana untuk menyewa atau membeli tanah,
- b) Dalam bidang peternakan atau perikanan peminjam memerlukan dana untuk membeli bibit,
- c) Dalam sektor perdagangan maupun industri peminjam memerlukan dana untuk membeli bahan maupun untuk memasarkannya, dan lain-lain.

2) Kredit Konsumsi

Kebutuhan konsumtif yang ada di masyarakat berbeda-beda. Tingkat pendapatan yang cenderung minim menyebabkan sebagian besar dari masyarakat Tulungagung merasakan kesulitan dalam memenuhi kebutuhan konsumtif mereka. Adapun kebutuhan konsumtif mereka misalnya membeli alat transportasi seperti sepeda motor, membayar keperluan sekolah anak, perlunya uang muka untuk membeli atau mengontrak rumah, dan lain-lain.

³⁰ Hasil wawancara dengan staf Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, pada tanggal 27 November 2009

2. Syarat Permohonan Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri

Pada koperasi simpan pinjam, seseorang yang menjadi nasabah debitur sebagai peminjam dana tidak harus terdaftar sebagai anggota di koperasi tersebut. Jadi nasabah debitur bisa berasal dari orang luar (bukan anggota) yang datang karena mengalami kesulitan dana dan hendak mengajukan sebuah pinjaman kepada pihak koperasi. Nasabah debitur tersebut hanya memiliki hak dan kewajiban sebatas perjanjian kredit yang dilakukannya dengan pihak koperasi tersebut.

Berikut ini merupakan proses permohonan kredit di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung³¹:

- 1) Calon peminjam membawa berkas-berkas seperti fotokopi Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, surat kepemilikan atas benda yang akan dijadikan objek jaminan, dan sejumlah persyaratan lainnya.
- 2) Karyawan dari koperasi akan melakukan survey ke tempat calon peminjam seperti apa usaha yang dikembangkan, bagaimana kemungkinan perkembangan dari usaha tersebut, dan melakukan analisa keuangan seperti seberapa jauh usaha tersebut dapat dibiayai oleh koperasi dan kemampuan calon peminjam untuk mengembalikan pinjaman tersebut.
- 3) Karyawan koperasi yang telah melakukan survey melapor kepada ketua atau sekretaris koperasi yang kemudian akan melakukan

³¹ Hasil wawancara dengan staf Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, pada tanggal 4 Desember 2009

beberapa pertimbangan dari hasil survey sebelum memutuskan akan memberikan pinjaman kepada calon peminjam tersebut atau tidak.

- 4) Perjanjian kredit di koperasi ini juga diikuti dengan perjanjian tambahan yaitu dengan penyerahan objek jaminan, yang berupa sertifikat hak milik baik tanah kosong maupun tanah beserta bangunan atau dengan penyerahan Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor. Penyerahan objek jaminan yang berupa tanah menggunakan Hak Tanggungan yang beracuan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

3. Perjanjian Kredit di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri

Mengenai perjanjian kredit, baik KUH Perdata maupun Undang-undang Koperasi tidak mengatur tentang bentuk perjanjian kredit. Bentuk tersebut hanya dapat dilihat dalam praktek. Pada prakteknya, setiap koperasi telah menyediakan formulir atau blanko perjanjian kredit dimana isi dari perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu (telah dibakukan). Formulir tersebut disodorkan pada setiap pemohon kredit yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon.

Pihak koperasi hanya meminta pendapat calon nasabah, apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir itu atau tidak. Sedangkan hal-hal yang kosong dalam formulir seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan pemakaian kredit, dan jangka waktu kredit adalah hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam

suatu bentuk tertentu, menunjukkan pada kita bahwa perjanjian kredit dalam praktek adalah suatu perjanjian baku.³²

Sebagaimana telah disebutkan di atas, bahwa isi dan bentuk dari perjanjian kredit telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak koperasi, sedangkan pihak pemohon atau calon nasabah hanya dapat menyatakan setuju atau tidak terhadap ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam formulir yang disodorkan padanya.

Seperti perjanjian kredit pada umumnya, Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung juga membuat perjanjian kredit dengan nasabah dalam bentuk baku, dimana format perjanjian telah disediakan oleh koperasi dan nasabah cukup memberikan persetujuan pada perjanjian kredit tersebut sebagai bentuk kesepakatan antara kedua belah pihak. Perjanjian kredit inilah yang mendahului adanya pemberian hak tanggungan.³³

C. Pembebanan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung

1) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pada prinsipnya pada pemberian Hak Tanggungan wajib dihadiri dan dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum membebaskan Hak Tanggungan atas obyek yang dijadikan jaminan. Hanya apabila benar-benar diperlukan

³² Mgs. Edy Putra The'Aman, 1985, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, hal. 32.

³³ Hasil wawancara langsung dengan Staf Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, tanggal 11 November 2009.

dan berhalangan, kehadirannya untuk memberikan Hak Tanggungan dan menandatangani APHT-nya dapat dikuasakan kepada pihak lain dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Namun dalam Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung penggunaan SKMHT merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi baik nasabah debitur dapat hadir sendiri maupun tidak dihadapan notaris.

Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan didepan notaris atau PPAT. Bentuk dan isi SKMHT ditetapkan melalui peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No. 3 tahun 1997. SKMHT dibuat dengan dua ganda dan semuanya asli (*in originali*), ditandatangani oleh pemberi kuasa, penerima kuasa (Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung), 2 orang saksi dan notaris atau PPAT yang bersangkutan. Lembar lainnya diberikan kepada penerima kuasa untuk keperluan pemberian Hak Tanggungan dan pembuatan APHT-nya. Pemberian kuasa harus dihadiri sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, sedang akta pemberian kuasanya harus dibuat oleh notaris atau PPAT dalam bentuk SKMHT yang formulirnya disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Selain itu bagi sahnya SKMHT terdapat larangan dan persyaratan sebagai berikut:

- 1) SKMHT dilarang memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan.
- 2) Dilarang memuat kuasa substitusi.

Substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui peralihan, hingga ada penerima kuasa baru. Tetapi bukan substitusi manakala

terjadi penggantian kuasa, apabila penerima kuasa menugaskan pihak lain untuk atas namanya melaksanakan kuasa itu.

- 3) Wajib dicantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang, nama, serta identitas kreditornya, nama serta identitas debitor, apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan Kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan (SKMHT) tidak dapat ditarik kembali dan tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga, juga jika pemberi Hak Tanggungan meninggal dunia. Kuasa tersebut sudah barang tentu berakhir setelah dilaksanakan atau habis jangka waktunya. Mengenai batas waktu penggunaan SKMHT, jika yang dijadikan adalah obyek Hak Tanggungan yang sudah didaftar dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sesudah diberikan, wajib diikuti dengan APHT yang bersangkutan dan apabila yang dijadikan obyek Hak Tanggungan tanah yang belum terdaftar, jangka waktu penggunaan SKMHT dibatasi tiga bulan (Pasal 15 ayat 3 dan 4 Undang-Undang Hak Tanggungan)

2) Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Mekanisme pembebanan hak atas tanah oleh Hak Tanggungan pada prinsipnya harus didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan satu kesatuan atau bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang. Perjanjian Hak Tanggungan itu dituangkan didalam akte yang dibuat oleh PPAT yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Jika obyek Hak

Tanggungan merupakan tanah yang diperoleh dari hasil konversi hak lama maka permohonan pendaftaran hak bersamaan dengan permohonan Hak Tanggungan Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan beberapa hal dalam rangka memenuhi persyaratan, yaitu sebagai berikut:

- 1) Nama dan identitas Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung serta nasabah (debitur) yang memberikan hak tanggungan.
- 2) Domisili Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung serta nasabah (debitur) yang memberikan hak tanggungan. Dalam hal ini akan disebutkan secara jelas tentang domisili kedua belah pihak. Dalam hal ini, Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung berkedudukan di Tulungagung dan beralamat di Jl. Blitar No. 127, Ngunut, Tulungagung.
- 3) Penunjukkan secara jelas mengenai utang atau utang-utang yang dijamin. Dalam hal ini akan disebutkan secara rinci mengenai besarnya utang yang dijamin oleh hak tanggungan.
- 4) Nilai tanggungan
- 5) Dalam hal ini akan dijelaskan mengenai nilai dari tanah atau bangunan yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan. Nilai tanggungan harus lebih tinggi daripada nilai utang.
- 6) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
Dalam hal ini akan dijelaskan deskripsi atau uraian tentang tanah atau bangunan yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan, seperti luas

tanah atau bangunan, batas-batas tanah atau bangunan. Untuk lebih jelasnya akan dilampirkan Sertifikat hak atas tanah yang menerangkan hal tersebut.

Proses pemberian hak tanggungan di Kabupaten Tulungagung melalui beberapa tahap, tahap-tahap tersebut adalah³⁴:

- a) Didalam proses permohonan Hak Tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat 2 lembar yang semuanya asli (*in originali*), yang ditandatangani oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan beserta dua orang saksi serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Lembar pertama akta tersebut disimpan pada kantor PPAT. Lembar kedua dan satu lembar salinanannya yang sudah diparaf oleh PPAT untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung untuk membuat sertipikat Hak Tanggungan, berikut berkas-berkas yang diperlukan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Penyerahan berkas-berkas ini wajib dilakukan paling lambat tujuh hari kerja setelah ditandatangani. Keterlambatan pengiriman berkas tersebut tidak mengakibatkan batalnya APHT yang bersangkutan. Walaupun pengirimannya terlambat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung tetap wajib memprosesnya. Tetapi PPAT bertanggung jawab terhadap semua akibat, termasuk kerugian yang diderita pihak-pihak yang bersangkutan, yang disebabkan oleh keterlambatan pengiriman berkas tersebut.

³⁴ Hasil wawancara langsung dengan pegawai Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 30 November 2009

- b) Apabila obyeknya berupa hak atas tanah atau hak milik yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, maka dokumen atau berkas yang dibutuhkan adalah:
- 1) Surat pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat jenis surat-surat yang disampaikan.
 - 2) Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan.
 - 3) Foto copy identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
 - 4) Sertifikat asli hak atas tanah atau hak milik yang menjadi obyek Hak Tanggungan.
 - 5) Lembar ke 2 APHT.
 - 6) Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan, untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung dalam pembuatan sertipikat Hak Tanggungan
 - 7) Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui kuasa
- c) Dalam hal pemberi Hak Tanggungan belum tercatat sebagai pemegang hak maka terdapat ketentuan yang mengatur mengenai peristiwa hukum seperti pewarisan dan perbuatan hukum seperti pemindahan hak jual/beli dalam tata hukum nasional yang sifatnya “tunai”, dalam arti hak atas tanah yang bersangkutan berpindah dengan pembayaran tanahnya oleh pembeli. Maka dalam peristiwa hukum tersebut pemberi Hak Tanggungan sudah menjadi pemegang haknya, biarpun belum

dibukukan dalam buku-tanah dan diterbitkan sertipikat jika mengenai tanah-tanah bekas hak milik adat. Dan belum dicatat dalam hak atas tanah yang sudah didaftar. Ketentuan itu diadakan untuk memberi kesempatan lebih dini kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh kredit. Juga untuk mendorong pensertipikatan tanah-tanah yang belum didaftar, yang jumlahnya cukup banyak.

3) Proses Pendaftaran Hak Tanggungan

- 1) Syarat-syarat pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung meliputi³⁵:
 - a. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT)
 - b. Sertifikat asli Hak Milik jika tanah sudah pernah terdaftar jika belum maka harus membawa persyaratan seperti pada saat permohonan pendaftaran pertama kali hak atas tanah
 - c. Surat permohonan pembebanan Hak Tanggungan
 - d. Foto copy KTP pemberi Hak Tanggungan
 - e. Foto Copy KTP Penerima Hak Tanggungan.
- 2) Pembukuan didalam Buku Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung.

Didalam proses selanjutnya Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Di Kabupaten Tulungagung sendiri proses pengajuan pendaftaran Hak Tanggungan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung. Pengajuan pendaftaran Hak

³⁵ Hasil wawancara langsung dengan pegawai Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Tulungagung, pada tanggal 30 November 2009

Tanggungjawab di kantor pertanahan Kabupaten Tulungagung selambat-lambatnya adalah 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) (pasal 13 ayat 2 UU No. 4 tahun 1996). APHT wajib dikirimkan pada Kantor Pertanahan oleh PPAT beserta berkas lain yang diperlukan. Karena di Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung berlaku 5 hari kerja yaitu senin sampai jum'at maka jika tujuh hari tersebut jatuh pada hari sabtu atau minggu dapat diproses kembali pada hari Senin.

Pendaftaran Hak Tanggungan yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung yaitu dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku yaitu PP No 24 tahun 1997 jo Ka. BPN. No 3 tahun 1997. Sertifikat tersebut mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan (kreditor).

c) Sertipikat Hak Tanggungan

Sertipikat Hak Tanggungan pada dasarnya merupakan suatu tanda bukti mengenai adanya Hak Tanggungan. Dalam waktu tujuh hari kerja setelah dibuat buku tanah, oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tulungagung kemudian diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan, sebagai surat tanda bukti hak yang bersangkutan. Sertipikat terdiri dari salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang keduanya dibuat dalam satu sampul dokumen. Pada sampul sertipikat dibubuhkan irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan.

D. Efektifitas Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Terkait Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung

a) Analisis Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Substansi Hukum

Ketentuan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996:

- 3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- 4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan³⁶.

³⁶ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, pasal 15 ayat (3 dan 4)

Substansi atau materi dari suatu produk peraturan perundangan merupakan faktor yang cukup penting untuk diperhatikan dalam penegakkan hukum, tanpa substansi atau materi yang baik dari suatu peraturan perundangan sangat sulit bagi aparaturnya penegak hukum untuk dapat menegakkan peraturan perundangan secara baik pula, dan hal tersebut sangat ditentukan atau dipengaruhi ketika proses penyusunan suatu peraturan perundangan dilakukan.

Suatu produk peraturan perundangan dapat dikatakan baik apabila hal-hal yang diatur dalam peraturan perundangan tersebut dirumuskan secara jelas, tegas, sistematis dan mudah untuk dimengerti oleh semua pihak, sehingga tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda bagi setiap orang yang membaca peraturan perundangan tersebut.

Dalam faktor substansi Undang-undang terdapat beberapa hal penting yang dapat mempengaruhi pelaksanaan dari undang-undang tersebut, yaitu:

1) Asas Kepastian Hukum

Dalam ayat 3 pasal 15 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 ditegaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan maksimal satu bulan setelah diberikan, sedangkan dalam ayat 4 dijelaskan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan APHT maksimal tiga bulan setelah diberikan. Pemberian batas waktu berlakunya Surat

Kuasa Membebankan Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk mencegah berlarut-larutnya pemberian kuasa dan demi tercapainya kepastian hukum.

2) Asas manfaat

Pembentukan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, khususnya dalam hal ini pasal 15 ayat (3 dan 4) dimaksudkan untuk meningkatkan kesadaran bagi para pihak akan pentingnya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang merupakan akta otentik dan berfungsi sebagai syarat melakukan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan

3) Asas keadilan

Asas keadilan dari ketentuan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tampak dari penentuan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar lebih lama daripada tanah yang sudah didaftarkan. Hal ini disebabkan karena pembuatan Akte Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Tanah yang belum terdaftar di atas merupakan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan sebagaimana telah ditentukan pada pasal 10 ayat 3 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996. Persyaratan bagi pendaftaran hak atas yang belum terdaftar

meliputi diteruskannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal maka dibutuhkan surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Ketentuan ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung ditinjau dari substansi atau materi sudah dapat dikatakan efektif karena telah memenuhi asas kepastian hukum, asas manfaat, dan asas keadilan.

b) Analisis Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Struktural Hukum

Berdasarkan ketentuan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mempunyai batas waktu yang telah ditetapkan, yaitu satu bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan tiga bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar. Namun pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

tidak ada batas waktu. Surat Kuasa ini berlaku sampai akhir perjanjian kredit selesai. Hal ini disebabkan karena Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri lebih memprioritaskan pelaksanaan Hak Tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tanpa penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Adapun alasannya adalah sebagai berikut³⁷:

- a. Prediksi sementara bahwa nasabah memiliki karakteristik yang baik.

Karakteristik merupakan salah satu hal penting dalam prinsip analisa kredit perbankan yang dikenal dengan 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*). Prinsip tersebut juga dijadikan pedoman oleh Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung dalam melakukan penilaian terhadap calon nasabah debitur.

Karakteristik calon nasabah sebagaimana dimaksud di atas meliputi data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah ini jujur berusaha.

- b. Prediksi kredit bermasalah atau kredit macet tidak akan terjadi.

Penilaian calon nasabah dengan melihat karakteristik yang baik ditujukan untuk mengantisipasi terjadinya kredit bermasalah maupun kredit macet di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri.

³⁷ Hasil wawancara langsung dengan Staf Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, tanggal 4 Desember 2009

- c. Untuk memudahkan proses pemberian kredit.

Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memerlukan waktu yang lebih cepat daripada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan sehingga dapat mempermudah proses pemberian kredit kepada nasabah.

- d. Biaya pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan lebih ringan.

Biaya pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan lebih murah apabila dibandingkan dengan biaya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Untuk pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dibutuhkan biaya sekitar Rp.250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibutuhkan biaya sekitar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah).

- e. Meringankan beban pihak peminjam³⁸.

Pihak Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung lebih memprioritaskan pelaksanaan Hak Tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk meringankan beban pihak peminjam mengingat biaya pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan lebih ringan daripada pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada pasal 10 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, diatur bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan

Akta Pemberian Hak Tanggungan. Penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan merupakan hal penting mengingat akta ini adalah akta PPAT/Notaris yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan utangnya. Pada dasarnya pelaksanaan Hak Tanggungan wajib menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan kecuali untuk pelaksanaan perjanjian kredit dibawah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Namun penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri bukan menjadi syarat mutlak untuk melakukan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan. Penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan didasarkan atas kepercayaan yaitu dengan melihat karakteristik calon nasabah debitur. Apabila nasabah debitur dianggap memiliki karakteristik sebagai calon peminjam yang baik, maka penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap tidak diperlukan. Sebaliknya, apabila seorang nasabah debitur dianggap memiliki karakteristik kurang baik maka wajib dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan juga tidak dikaitkan dengan jumlah nominal uang yang dipinjam oleh pihak nasabah debitur. Dalam koperasi tersebut nasabah debitur yang meminjam dana dalam jumlah besar (lebih dari lima puluh juta rupiah) tidak diwajibkan menyertakan Akte Pemberian Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit, apabila nasabah tersebut dianggap mempunyai karakteristik yang baik (sering melakukan

peminjaman dan selalu bisa melunasi sesuai batas waktu yang ditentukan).

Akan tetapi apabila peminjaman (baik dalam jumlah kecil maupun besar) dilakukan oleh nasabah yang masih baru pertama kali melakukan peminjaman (sebelumnya tidak pernah melakukan perjanjian kredit di Koperasi tersebut), nasabah tersebut tetap wajib menyertakan Akte Pemberian Hak Tanggungan pada perjanjian kredit tersebut³⁹.

Berikut ini merupakan tabel dan grafik jumlah debitur perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan (dalam jangka waktu 1 tahun) pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri dari tahun 2007, 2008, hingga 2009.

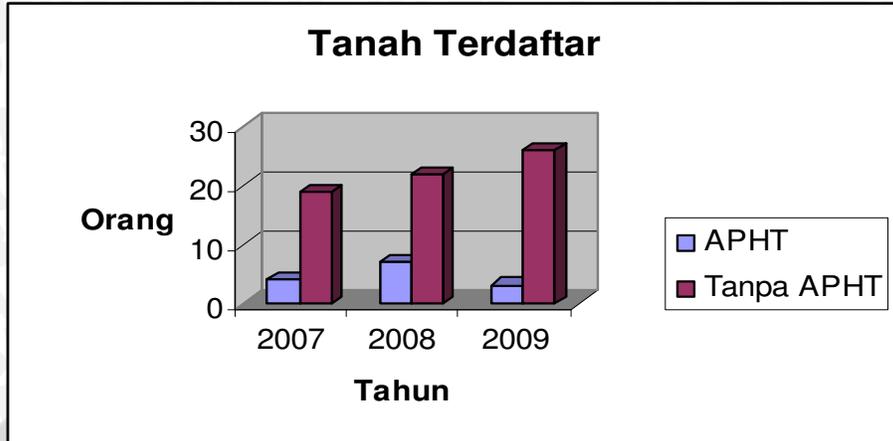
Tabel 1. Jumlah Debitur Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.

Tahun	Jumlah Debitur	Tanah Terdaftar			Tanah Belum Terdaftar		
		APHT	Tanpa APHT		APHT	Tanpa APHT	
			< 50 jt	> 50jt		< 50 jt	> 50 jt
2007	27	4	13	6	1	3	0
2008	31	7	17	5	0	1	1
2009	29	3	15	11	0	0	0

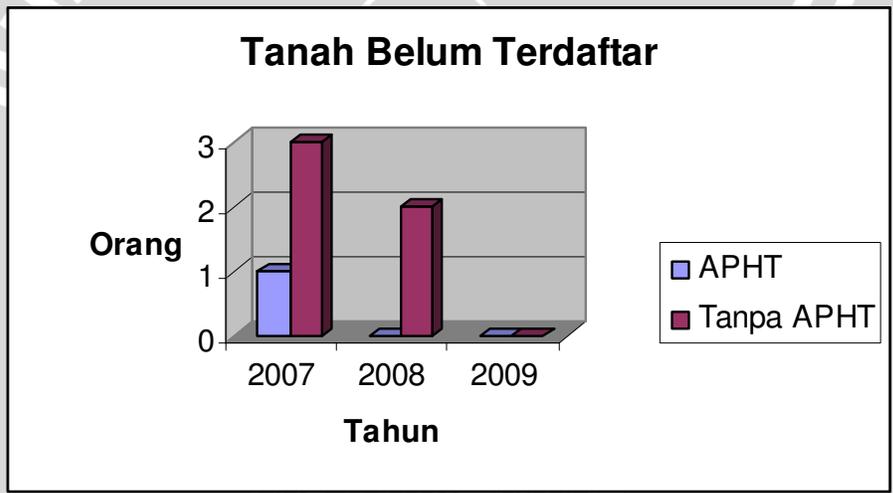
Sumber: Laporan Pertanggungjawaban

Badan Pengawas Koperasi Rahayu Mandiri Tulungagung

³⁹ Hasil wawancara langsung dengan Staf Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, tanggal 11 November 2009



Grafik 1. Jumlah Debitur Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Untuk Tanah Terdaftar



Grafik 2. Jumlah Debitur Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Untuk Tanah Belum Terdaftar

Dari tabel dan grafik di atas dapat diketahui bahwa jumlah perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang tidak menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan lebih banyak daripada perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal tersebut berlaku baik untuk tanah terdaftar maupun tanah tidak terdaftar.

Berdasarkan tabel di atas terdapat beberapa permasalahan pada pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan khususnya pada tanah terdaftar tanpa penyertaan APHT (di atas 50 juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut⁴⁰:

1. Tahun 2007

Pada tahun ini jumlah debitur yang tidak menggunakan APHT (di atas 50 juta) sebanyak 6 orang. Dari jumlah tersebut satu diantaranya mengalami kredit bermasalah. Namun, hal ini dapat diselesaikan dengan cara musyawarah antara pihak koperasi dan debitur. Musyawarah tersebut menghasilkan kesepakatan penjadwalan ulang kredit.

2. Tahun 2008

Pada tahun ini jumlah debitur yang tidak menggunakan APHT (di atas 50 juta) sebanyak 5 orang. Dari kelima orang tersebut kredit dapat berjalan lancar.

3. Tahun 2009

Pada tahun ini jumlah debitur yang tidak menggunakan APHT (di atas 50 juta) sebanyak 11 orang. Dari jumlah tersebut terdapat dua orang debitur mengalami kredit bermasalah. Namun, satu diantaranya sudah dapat diselesaikan dengan cara musyawarah antara pihak koperasi dan debitur. Musyawarah tersebut menghasilkan kesepakatan berupa penjualan objek jaminan oleh kreditur dan mengambil pelunasan

⁴⁰ Hasil wawancara langsung dengan Staf Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, tanggal 4 Desember 2009

utang dari hasil penjualan tersebut. Sedangkan satu orang yang lain sedang dalam proses penyelesaian kredit bermasalah.

Tabel dan grafik tersebut sekaligus menunjukkan bahwa pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung ditinjau dari pelaksanaannya belum dapat dikatakan efektif.

3) Analisis Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Kultural Hukum

Kabupaten Tulungagung merupakan kabupaten kecil dimana mayoritas masyarakatnya awam tentang hukum sehingga kurang mengerti dan paham dengan peraturan yang ada. Mereka lebih cenderung melaksanakan peraturan yang dibuat para tokoh masyarakat pada Kabupaten tersebut. Khususnya dalam hal pelaksanaan Hak Tanggungan, sebagian besar masyarakat mengaku tidak tahu, yang mereka ketahui hanya, mereka sering dipersyaratkan untuk menjaminkan tanah dalam suatu perjanjian kredit.

Pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, nasabah debitur yang melakukan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan juga mengaku kurang paham terhadap peraturan mengenai Hak Tanggungan. Nasabah debitur terpaksa harus mematuhi semua peraturan yang diberikan oleh pihak koperasi mengingat nasabah debitur adalah pihak berkepentingan yang membutuhkan pinjaman dana

Berikut ini merupakan hasil wawancara langsung dengan nasabah debitur Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung⁴¹:

Wawancara dengan Slamet, 43 tahun.

”Saya tidak tahu apa itu Hak Tanggungan seperti yang mbak katakan. Tapi kalau tanah yang dijadikan jaminan saya tahu mbak. Orang-orang disini sering menjaminkan tanahnya untuk pinjam uang di Bank atau Koperasi. Saya juga menjaminkan tanah saya buat pinjam uang di koperasi ini”

Wawancara dengan Soepomo, 57 tahun.

”Sebenarnya saya juga kurang mengerti mbak tentang proses-proses ini, tapi saya nurut saja. Soalnya saya butuhnya uang mendadak. Biar bisa cepat dapat pinjaman. Yang saya punya cuma tanah, ya itu yang saya jaminkan”

Dalam pelaksanaan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, nasabah debitur harus mematuhi semua peraturan yang telah ditetapkan oleh pihak koperasi karena perjanjian kredit yang dilakukan termasuk dalam perjanjian baku dimana isi perjanjian kredit telah ditentukan terlebih dahulu.

Penjabaran di atas menunjukkan bahwa pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung ditinjau dari kultural hukum belum dapat dikatakan efektif. Hal tersebut karena masyarakat umum dan nasabah yang menjadi unsur-unsur kultural hukum kurang mengetahui tentang ketentuan pasal tersebut.

⁴¹ Hasil wawancara langsung dengan nasabah debitur Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, pada tanggal, 11 November 2009

E. Hambatan Dalam Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Terkait Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung

a) Hambatan Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Substansi Hukum

Efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung ditinjau dari substansinya tidak mengalami hambatan sehingga sudah dapat dikatakan efektif.

b) Hambatan Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Struktural hukum

Hambatan dalam melaksanakan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung sehingga dapat berlaku secara efektif adalah Pihak koperasi kurang memahami ketentuan Hak Tanggungan khususnya yang terkait dengan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini dapat disimpulkan dari hasil wawancara langsung dengan staf koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri⁴²i.

⁴² Hasil wawancara langsung dengan Staf Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung, tanggal 4 Desember 2009

Wawancara dengan Bapak Gin, staf koperasi.

”Saya juga tidak tahu mbak kalau sebenarnya ada batas waktu buat SKMHT. Saya baru tahu ya dari mbak ini. Selama ini saya mengikuti peraturan yang sudah lama ada di koperasi ini”.

Dalam pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Hak Tanggungan telah ditentukan batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, yaitu satu bulan untuk tanah terdaftar dan tiga bulan untuk tanah belum terdaftar. Namun ketentuan tersebut tidak dipahami oleh pihak Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung.

c) Hambatan Pelaksanaan Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Berdasarkan Kultural Hukum

Hambatan dalam melaksanakan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung sehingga dapat berlaku secara efektif adalah:

- 1) Sebagian besar nasabah debitur berasal dari golongan lemah sehingga pihak koperasi lebih memprioritaskan pelaksanaan Hak Tanggungan hanya dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanpa penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 2) Kurangnya sosialisasi Undang-undang Hak Tanggungan di Kabupaten Tulungagung. Pada umumnya sosialisasi Undang-undang dilakukan di kantor kecamatan/kabupaten yang bersangkutan. Dalam hal ini, sosialisai Undang-undang Hak Tanggungan belum mencakup kecamatan-kecamatan kecil sehingga belum mencapai hasil yang maksimal sesuai yang undang-undang harapkan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Efektifitas pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu dikatakan tidak efektif ditinjau berdasarkan struktural hukum dan kultural hukum, dengan rincian sebagai berikut:

- a) Struktural hukum

Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 ditinjau dari pelaksanaannya tidak efektif. Hal ini dapat dilihat dari jumlah perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang tidak menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan lebih banyak daripada perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan

- b) Kultural hukum

Pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang ditinjau dari kultural hukum tidak efektif. Hal tersebut karena nasabah yang menjadi unsur kultural tidak mengetahui tentang ketentuan pasal tersebut.

2. Hambatan pelaksanaan pasal 15 ayat (3 dan 4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung terdapat pada struktural hukum dan kultural hukum, dengan rincian sebagai berikut:

a) Struktural hukum

Pihak koperasi kurang memahami ketentuan Hak Tanggungan khususnya yang terkait dengan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

b) Kultural hukum

a) Sebagian besar nasabah debitur berasal dari golongan lemah sehingga pihak koperasi lebih memprioritaskan pelaksanaan Hak Tanggungan hanya dengan menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanpa penyertaan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

b) Kurangnya sosialisasi Undang-undang Hak Tanggungan di Kabupaten Tulungagung.

B. Saran

a. Bagi Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung dan nasabah. Koperasi Simpan Pinjam Rahayu Mandiri Tulungagung dan nasabah hendaknya lebih meningkatkan pemahaman berkaitan dengan ketentuan Hak Tanggungan khususnya tentang batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

b. Bagi Pemerintah

Pemerintah sebaiknya meningkatkan sosialisasi Undang-undang Hak Tanggungan tidak hanya di kota-kota besar tetapi juga di daerah, sehingga undang-undang tersebut dapat diterapkan oleh semua lapisan masyarakat

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Handayadiningrat, Soewono. 1995. *Hukum dan Kebijakan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Masinambow, E.K.M. 2003. *Hukum dan Kemajuan Budaya*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Parlindungan, A, P. 1999. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Salim HS. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Satrio, J. 2007. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____. 2002 *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Kebendaan, Hak Tanggungan, (Buku 1)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Pebankan*. Bandung: Penerbit Alumni
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Beberapa Aspek Yuridis Masyarakat*. Bandung: Alumni
- _____. 1985. *Efektifitas Hukum Penerapan Sanksi*. Bandung: CV Ramadja Karya.
- Sunggono, Bambang. 1994. *Hukum dan Kebijakan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tje' Aman, Mgs. Edy Putra. 1985. *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*. Yogyakarta: Liberty Offset.

Internet:

<http://ngenyiz.blogspot.com/2009/02/prinsip-pemberian-kredit-5c-principle.html>

http://www.kamushukum.com/kamushukum_entries.php?_sliding%20rate_&ident=4175

Peraturan Perundang-undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

