

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara hukum, selain memiliki kekuatan mengendalikan tindakan masyarakat dalam mencapai nilai-nilai yang positif, mengatur banyak aspek kehidupan, mulai dari sosial, politik, ekonomi, budaya dan agama, hukum juga sebagai kontrol dan penyelesai konflik dalam kehidupan masyarakat. Setiap aspek tindakan yang dilakukan oleh masyarakat dan pemerintah didasarkan pada peraturan perundang-undangan artinya masyarakat dan pemerintah tidak dapat melakukan tindakan melanggar hukum, siapapun yang melanggar hukum atau bersalah dapat dituntut dimuka pengadilan. Hal itu agar terciptanya tatanan kehidupan masyarakat, berbangsa dan bernegara yang aman, adil dan tertib dengan jaminan kepastian hukum dan perlindungan Hak Asasi Manusia.

Indonesia sebagai negara hukum dituangkan jelas dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Perubahan ke-4 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Sebelum dilakukannya perubahan terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, landasan konstitusional yang menyatakan Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum juga tercantum didalam Pembukaan dan batang tubuh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Hukum di Indonesia merupakan campuran dari sistem hukum Eropa, hukum agama dan hukum adat. Sebagian sistem yang dianut, baik perdata

maupun pidana berbasis pada hukum Eropa, khususnya dari Belanda karena aspek sejarah masa lalu Indonesia yang merupakan wilayah jajahan dengan sebutan Hindia Belanda (*Nederlandsch-Indie*). Indonesia menganut hukum agama karena sebagian besar masyarakat Indonesia menganut ajaran Islam, maka dominasi hukum atau syariat Islam lebih banyak terlihat di dalam perkawinan, kekeluargaan dan warisan.

Hukum merupakan segala aturan yang menjadi pedoman perilaku setiap orang dalam hubungan hidup bermasyarakat atau bernegara disertai sanksi yang tegas apabila dilanggar. Cakupan hukum di mulai dari tingkat yang tertinggi yaitu berdasarkan Undang-undang Dasar sampai dengan tingkat terendah yaitu Peraturan Daerah di tingkat Kabupaten/Kota, yang menjadi acuan/pedoman perilaku setiap manusia.¹

Fungsi hukum selain untuk mengendalikan dan mengatur berbagai aspek kehidupan masyarakat di Indonesia, norma yang berlaku dalam suatu lingkungan masyarakat atau etnis tertentu juga dapat memberikan landasan dan nilai bagi masyarakat itu sendiri untuk melakukan tindakan atau perilaku yang dilarang oleh hukum yang berlaku.

Secara umum, saat ini lembaga perbankan amat diminati oleh masyarakat. Selain berfungsi menghimpun dana dari masyarakat, lembaga perbankan juga berfungsi menyalurkan dana kredit kepada pihak yang membutuhkan untuk kegiatan usahanya. Mulai proses pencairan kredit yang tidak memerlukan waktu lama, bunga bank yang tidak tinggi serta keamanan dalam penyimpanan aset jaminan di bank menjadikan lembaga perbankan sebagai pilihan terbaik saat ini bagi pelaku usaha.

Ada masyarakat yang kelebihan dana (*surplus spending group*) tetapi tidak memiliki kemampuan untuk mengusahakannya, ada juga kelompok atau

¹. Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 1

masyarakat memiliki kemampuan untuk berusaha namun memiliki sedikit atau bahkan tidak memiliki dana (*deficit spending group*) sama sekali. Untuk mempertemukan keduanya diperlukan perantara (*intermediary*) yang akan bertindak selaku pihak pemberi kredit (kreditor) dan pihak penerima kredit (debitor).²

Bank adalah lembaga keuangan yang diperlukan dalam memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya. Bank menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana, melalui piranti-pirantinya dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Selanjutnya, bank menyalurkan dan tersebut dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang memerlukan dana.³ Pemberian kredit oleh bank maupun lembaga pembiayaan didasarkan pada perjanjian kredit. Pada perjanjian kredit melibatkan pihak yang meminjamkan (kreditor) dan pihak yang meminjam (debitor).

Ketentuan pada Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, dinyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat, dalam rangka menaikkan taraf hidup rakyat banyak. Selanjutnya pada Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Perbankan dinyatakan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

². Gunawan Widjaja dkk, 2007, *Jaminan Fidusia*, PT. RajaGrafindo Persada, Bandung, hlm.1

³. Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 13

Prinsip terpenting dalam kredit adalah adanya prinsip penyaluran kredit. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan, tenggang waktu, derajat resiko (*degree of risk*), prestasi/objek kredit.⁴ Dalam menyalurkan kredit, pihak bank mensyaratkan adanya jaminan, sebagai pengamanan dan kepastian akan kredit yang diberikan, tanpa jaminan bank akan sulit menghindari resiko yang terjadi jika debitur yang wanprestasi.

Semua pemberian kredit pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disingkat KUHPerdata). Perjanjian pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.⁵

Pelaksanaannya di Indonesia, bank-bank membuat perjanjian kredit dalam dua bentuk, yaitu perjanjian kredit yang dibuat secara dibawah tangan dan perjanjian kredit yang dibuat dalam bentuk akta notaris. Didalam Undang-Undang Perbankan dijelaskan mewajibkan bahwa perjanjian kredit bank harus dibuat dalam bentuk tertulis, namun bank lebih banyak membuat perjanjian kredit secara dibawah tangan.⁶

Pada pengikatan kredit, tidak semua aset tanah dan bangunan dalam bentuk sertifikat dapat diterima jaminannya oleh bank. Jaminan tanah dan bangunan yang dapat dijadikan agunan di bank berupa bentuk sertifikat hak milik (SHM), sertifikat hak guna bangunan (SHGB) dan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMRSS). Sertifikat hak milik memiliki status paling aman dan tidak beresiko serta lebih mudah diterima oleh bank dalam penjaminan kredit atau pembiayaan perbankan. Hak milik merupakan hak atas tanah yang kuat dan terpenuh menjadi bukti pemilikan paling kuat atas lahan

⁴. Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 394

⁵. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, cetakan ke-5, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3

⁶. Untung Budi, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi, Yogyakarta, hlm. 31

atau tanah yang bersangkutan karena tidak ada lagi campur tangan dari pihak lain.

Salah satu jasa pelayanan perbankan yang diminatikan ditawarkan lembaga perbankan kepada masyarakat adalah dalam bentuk *take over*. *Take over* (untuk selanjutnya disebut peralihan kredit) dalam kamus bahasa Inggris-Indonesia berarti mengambil alih.⁷

Peralihan Kredit merupakan suatu istilah yang dipakai dalam lembaga perbankan dalam hal kreditur baru (untuk selanjutnya disebut pihak ketiga) memberikan kredit kepada calon debitur (untuk selanjutnya disebut pihak pertama) bertujuan untuk melunasi hutang/kredit pihak pertama kepada kreditur awal (untuk selanjutnya disebut pihak kedua). Pihak ketiga memberikan kredit kepada pihak pertama sehingga kedudukan pihak ketiga menggantikan kedudukan pihak kedua.⁸

KUHPerdata mengatur 3 mekanisme atau cara yang dapat digunakan dalam peralihan hutang, yaitu :

a. Novasi

Novasi atau pembaharuan hutang yaitu suatu perjanjian yang menghapuskan perikatan lama akan tetapi pada saat yang sama menimbulkan perikatan baru yang menggantikan perikatan lama.⁹ Hakikatnya, Novasi merupakan perikatan baru yang menggantikan perikatan lama tapi segala sesuatu yang mengikuti perikatan lama tidak ikut berpindah atau beralih kepada perikatan baru, kecuali diperjanjikan terlebih dahulu.

⁷. John M. Echols dkk, 1990, *Kamus Inggris-Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 578

⁸. Bankingcentre.blogspot.co.id

⁹. Riduan Syahrani, 1992, *Seluk Beluk Dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 290

b. Subrogasi

Pada Pasal 1400 KUHPerdara disebutkan bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang oleh seorang pihak ketiga, yang membayar kepada si berpiutang, terjadi baik dengan persetujuan maupun berdasarkan undang-undang.

c. Jual Beli Piutang

Jual beli piutang diatur dalam KUHPerdara Pasal 1533 sampai Pasal 1540.

Berdasarkan Pasal 1533 KUHPerdara, jual beli piutang akan meliputi semua hak yang melekat padanya, seperti hak tanggungan, hipotik dan fidusia atau hak-hak istimewa lainnya. Jual beli piutang hakikatnya adalah pengoperan piutang dapat dilaksanakan tanpa persetujuan terlebih dahulu dari debitur.

Beberapa alasan pihak pertama (debitur) melakukan *take over* (peralihan hutang) yaitu pelayanan pihak kedua (kreditur awal) terhadap pihak pertamakurang memberikan rasa nyaman, suku bunga bank yang tinggi dan pengajuan penambahan jumlah kredit pihak pertama untuk modal kerja dan investasi tidak disetujuinya oleh pihak kedua.

Mekanisme Peralihan Kredit dalam pelaksanaannya dimulai dari permohonan kredit oleh pihak pertama kepada pihak ketiga dengan menyerahkan semua kelengkapan data dan syarat-syarat dalam pengajuan kredit menggunakan *foto copy* sertifikat. Pihak ketiga sebagai kreditor baru yang memberikan penawaran Peralihan Kredit kepada pihak pertama, paham bahwa dokumen-dokumen asli sertifikat jaminan masih berada di kantor milik pihak kedua dan masih terdaftar hak tanggungannya atas nama pihak kedua, selanjutnya pihak ketiga melakukan survey objek jaminan oleh seksi kredit

(*Credit Officer*), apabila memenuhi syarat dari dokumen jaminan yang dipersiapkan dalam Peralihan Kredit tersebut, dilanjutkan dengan pembuatan proposal kredit yang diajukan kepada bagian kredit. Jika proposal disetujui, pihak ketiga akan memberikan orderan atau jenis pekerjaan yang harus dipersiapkan dalam peralihan kredit ini kepada notaris rekanan. Apabila syarat-syarat peralihan kredit telah dilengkapi oleh debitur, Notaris akan menyampaikan kepada pihak ketiga peralihan kredit dapat dilaksanakan dan pihak ketiga akan mengatur jadwal pengikatan kredit antara pihak pertama, pihak ketiga, notaris serta menyampaikan kepada pihak kedua jadwal pelunasan kredit pihak pertama.

Dalam pengikatan kredit, pihak pertama dan pasangan (jika ada) wajib hadir dihadapan Notaris untuk menandatangani akta-akta atau surat-surat yang diperlukan dalam peralihan kredit. Setelah penandatanganan akta-akta atau surat-surat pada proses peralihan kredit, Notaris mengeluarkan covernote yang isinya menyatakan bahwa pihak pertama dan pihak ketiga telah menandatangani akta Perjanjian Kredit dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT). Covernote ini yang dijadikan kekuatan pihak ketiga untuk mencairkan sejumlah dana ke rekening pihak pertama guna pelunasan hutang kepada pihak kedua. Pihak ketiga akan mengurus perpindahan sertifikat yang semula masih berada di kantor pihak kedua untuk diserahkan kepada debitur selanjutnya debitur menyerahkan jaminan sertifikat kepada pihak ketiga.

Teknis peralihan kredit antar bank ini yaitu beberapa hari sebelum pihak pertama melunasi sisa hutang kepada pihak kedua, pihak pertama, pihak ketiga

bahkan Notaris rekanan dari pihak ketiga, menyampaikan dan menginformasikan kepada pihak kedua bahwa akan dilakukan pelunasan hutang pihak pertama pada hari yang telah ditentukan. Pemberitahuan informasi kepada pihak kedua agar pihak kedua mempersiapkan dokumen-dokumen asli sertifikat jaminan milik pihak pertama.

Tidak semua lembaga perbankan memiliki sistem operasional yang cermat dan cepat. Pada proses peralihan kredit antar bank ini, setelah ditandatangani akta Perjanjian Kredit dan akta SKMHT, pelunasan kredit dilakukan. Pihak kedua tidak bisa mengeluarkan sertifikat hak atas tanah dan sertifikat hak tanggungan pada hari yang sama dengan pelunasan kredit. Dokumen-dokumen yang belum diterima oleh pihak pertama pada hari dan waktu bersamaan dengan waktu pelunasan kredit, mengurangi jangka waktu SKMHT untuk hak atas tanah terdaftar (sertifikat) hanya 1 (satu) bulan sejak SKMHT diberikan, sebagaimana berdasarkan Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah tersebut diatas untuk itu penulis merasa tertarik menuliskan ini dengan mengambil judul **“KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MEMBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN (SKMHT) SETELAH JANGKA WAKTUNYA BERAKHIR PADA TAKE OVER (PERALIHAN KREDIT) HAK ATAS TANAH TERDAFTAR (SERTIFIKAT) DI PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL, Tbk CABANG PEKANBARU”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka penulis menetapkan permasalahan pokok dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum SKMHT pada proses peralihan kredit dengan sarana hukum SKMHT dan sejauh mana kekuatan hukum SKMHT yang berakhir jangka waktunya bagi kredituratas haktanah terdaftar?
2. Apasaja faktor penghambat dalam pembebanan hak tanggungan terhadap SKMHT yang berakhir jangka waktunya tersebut dan apa saja upaya yang dilakukan untuk mengatasinya?

C. Keaslian Penelitian

Sebelum memulai penelitian ini, penulis terlebih dahulu melakukan penelitian mengenai belum pernahnya penelitian ini dilakukan oleh pihak manapun untuk mendapatkan gelar akademik (Sarjana, Magister dan/atau Doktor), baik pada Universitas Andalas maupun pada Perguruan Tinggi lainnya, jika ada tulisan yang sama dengan yang ditulis oleh penulis, sehingga diharapkan tulisan ini sebagai pelengkap dari tulisan yang sudah ada sebelumnya.

1. Tesis yang disusun oleh Nur Hayatun Nufus dengan judul “Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Tanah yang belum Bersertipikat (Studi di PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota), 2010, Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro. Permasalahan yang dibahas mengenai pembebanan peralihan hak milik atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan yang sedang proses balik nama.

2. Tesis yang disusun oleh Ferry Assaad, SH dengan judul “Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai Dasar Pembebanan Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit”, Fakultas Hukum Program Pascasarjana (S2) Universitas Hasanuddin Makasar.

Permasalahan yang dibahas mengenai keterbatasan SKMHT sebelum sepenuhnya dapat dipergunakan sebagai dasar mengeksekusi jaminan dalam suatu perjanjian kredit.

3. Tesis yang disusun oleh Zulheriyanto dengan judul “Pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Dalam pemasangan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Kota Bukittinggi)”, 2012, Fakultas Hukum Universitas Andalas.

Permasalahan yang dibahas mengenai pelaksanaan pembaharuan jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) ditinjau dari peranan notaris dalam membuat akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

D. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan rumusan masalah diatas, maka yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kekuatan hukum SKMHT pada proses peralihan kredit dengan sarana hukum SKMHT dan kekuatan hukum SKMHT yang berakhir jangka waktunya bagi kreditur atas hak atas tanah terdaftar.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor penghambat sebelum dipasangnya hak tanggungan dengan mempergunakan SKMHT.

E. Manfaat Penelitian

Tujuan dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna secara teoritis dan praktis, yaitu :

1. Untuk memperkaya wawasan dan pengembangan ilmu pengetahuan bagi penulis dalam hal hukum perbankan, hukum jaminan dan hukum pertanahan.
2. Untuk menambah ilmu pengetahuan penulis dalam hal jaminan, sehingga untuk masa yang akan datang sangat dibutuhkan berkaitan dengan profesi penulis di masa mendatang sebagai notaris.

F. Kerangka Teoritis

Setiap penelitian dalam rangka menyusun disertasi atau tesis harus disertai dengan pemikiran kerangka teoritis.¹⁰ Kerangka Teori dibutuhkan karena adanya hubungan timbal balik antara teori dengan kegiatan-kegiatan pengumpulan data, konstruksi data dan analisa data.

Teori digunakan untuk menerangkan atau menjelaskan bagaimana gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini di uji dengan mengedepankan fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, kemudian untuk menunjukkan pikiran secara sistematis, logis, empiris dan logis.¹¹

Kerangka teoritis atau teori memiliki kegunaan, yaitu :

1. Untuk lebih mempertajam atau mengkhususkan fakta yang akan diselidiki atau di uji kebenarannya ;
2. Mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep serta mengembangkan defenisi ;

¹⁰. Harkristuti Harkriswono, 26 Juli 2002, “*Diskusi Proposal Penelitian*”, Makalah, Majalah Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, Jakarta.

¹¹. Otje Salman dkk, 2004, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, Dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta, hlm. 21.

3. Teori biasanya merupakan ikhtiar dari pada hal-hal yang telah diketahui serta di uji kebenarannya yang menyangkut obyek yang akan di teliti ;
4. Memberikan kemungkinan mengadakan proyeksi terhadap fakta mendatang, oleh karena telah di ketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin fakta tersebut muncul lagi pada masa mendatang ;
5. Teori memberi petunjuk atas kekurangan-kekurangan yang ada pada pengetahuan penulis ;¹²

Teori Hukum yang dijadikan landasan pemikiran dalam penelitian ini berupa Teori Kepastian Hukum, Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kemanfaatan (Utilitarianisme).

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Jan Michiel Otto, di negara-negara berkembang, ketidak efektifan hukum memiliki sebab-sebab yuridis dan non yuridis, mengingat adanya ketidak-lengkapan sumber-sumber hukum, acap mengalami kesulitan mencari dan menemukan aturan hukum mana yang seharusnya berlaku dalam suatu situasi konkrit bagi para praktisi dan pengemban hukum, mengalami kesulitan memastikan bagaimana semua aturan yang tersedia dan ditemukan yang ada seharusnya ditafsirkan dan dimaknai. Ketidakpastian tentang apa yang seharusnya menjadi hukum, tidak ada kepastian hukum dalam arti formil-yuridis. Sekalipun kepastian hukum demikian ternyata ada, maka kepastian hukum yang muncul kerap kali hanyalah berupa kepastian hukum yuridis atau teoretikal belaka.¹³

Dalam pelaksanaannya, instansi pemerintah maupun para pihak atau masyarakat di Indonesia belum sepenuhnya tunduk dan taat kepada aturan-aturan yang diatur dalam hukum itu sendiri. Baik aturan yang dibuat untuk mengatur bagaimana suatu perbuatan hukum harus dilaksanakan dengan pelaksanaan atas suatu perbuatan hukum tersebut dilaksanakan.

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan secara sosiologis. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan *multi-tafsir* (keragu-raguan) dan logis dalam arti menjadi sistem norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian.

¹². *ibid*, hlm. 145

¹³. Jan Michiel Otto, 2012, *Kepastian Hukum Yang Nyata Di Negara Berkembang*, Kajian sosio-legal, Penulis : Sulistyowati Irianto dkk, Edisi Pertama, Pustaka Larasan, Denpasar, Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen, hlm. 121

Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.¹⁴

Sebelum terbentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan, pembebanan jaminan hak atas tanah tunduk pada hipotik dalam buku II KUHPerdata dan *credietverband* dalam *staatsblad* 1908 – 542 juncto S. 1973 – 190. Setelah lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan yang berangkat dari instruksi Undang-Undang Pokok Agraria(Pasal 51) tidak jauh beda dengan proses penerbitan akta hipotik, pada sertipikat hak tanggungan juga dikenal SKMHT.

SKMHT harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya, sebagaimana ditetapkan pada Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan. Tidak dipenuhinya persyaratan mengenai muatan SKMHT ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan APHT.¹⁵

Dalam penjelasan Pasal 15 ayat (1)Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa pemberian hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan dengan cara hadir dihadapan PPAT. Apabila karena suatu sebab pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk akta otentik dengan memperhatikan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang penetapan Batas Waktu penggunaan SKMHT untuk menjamin

¹⁴. Jhon Raws, 1973, *A Theory of Justice*, London, Oxford University Press, terjemahan dalam Bahasa Indonesia oleh Uzair Fauzan dan Heru Prasetyo, 2006, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 85

¹⁵. Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, hlm. 119

pelunasan kredit-kredit tertentu dan berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Pembuatan SKMHT selain oleh Notaris juga ditugaskan kepada PPAT, karena PPAT keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan dalam rangka pemerataan pelayanan dibidang pertanahan. SKMHT merupakan kuasa khusus untuk membebankan hak tanggungan dalam arti tidak boleh dicampuri dengan kuasa atau akta lain.¹⁶

Menurut Pasal 15 ayat (1) huruf a, yang dimaksud dengan “tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain“ dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan objek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah, sehingga secara khusus SKMHT dibuat hanya memuat pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan saja, sehingga dengan demikian pula terpisah dari akta-akta lain.

SKMHT tidak dapat disubstitusikan sebagaimana kuasa lainnya seperti surat kuasa dalam gugatan peradilan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1803 KUHPerdara. Pengertian “substitusi” menurut Pasal 15 ayat (1) huruf b adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan, maksudnya disini adalah pihak yang menerima kuasa tidak diperkenankan untuk mensubstitusikan atau melimpahkan kuasa yang didapatnya kepada pihak lain, pernyataan tersebut diatas memberi kesan bahwa pemegang atas tanah atau pemberi Hak Tanggungan hanya menaruh kepercayaan kepada seseorang tertentu yaitu si penerima kuasa secara langsung, yang dianggap dapat mewakili untuk

¹⁶. Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 187

mempertahankan hak-hak dan kepentingan-kepentingan pemberi kuasa, sehingga jelas mengenai pertanggungjawabannya sebagai kuasa.

Tujuan SKMHT adalah semata-mata untuk membebaskan hak tanggungan dengan segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan atau sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1795 KUHPerdara juncto Pasal 15 ayat (1) Sub a Undang-Undang Hak Tanggungan “hanya mengenai suatu kepentingan tertentu”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, hak dari pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya tersebut adalah hak semata-mata diberikan oleh undang-undang. Tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam APHT atas hak atas tanah.¹⁷

Demi tercapainya suatu kepastian hukum dalam rangka melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan pertama, hak/kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri tersebut diperoleh oleh kreditor/pemegang Hak Tanggungan pertama tidak semata-mata oleh karena diperjanjikan, tetapi karena undang-undang menetapkan demikian (setelah terlebih dahulu diperjanjikan). Undang-undang lebih menekankan memberikan jaminan dalam aturan yang konkrit sebagai norma yang mengikat bahwa “hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri” adalah sarana yang utama bagi kreditor/pemegang Hak Tanggungan pertama untuk mendapatkan kemudahan dalam rangka mendapatkan kembali pelunasan piutangnya, merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama.

PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat APHT apabila SKMHT tidak dibuat sendiri oleh pemberi hak tanggungan atau tidak

¹⁷. Kartini Muljadi dkk, 2006, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, hlm. 32

memenuhi persyaratan mengenai muatannya. Persyaratan-persyaratan mengenai muatannya tersebut menunjukkan bahwa SKMHT sengaja dibuat khusus untuk tujuan pemasangan hak tanggungan, mencerminkan adanya kepastian hukum, kepastian subjek dan objek haknya, kepastian tanggal pembuatannya sehingga sulit untuk dibantah mengenai keabsahannya.

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan salah satu hal yang terpenting dari unsur suatu negara hukum. Penting, karena pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya dalam memberikan hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri kepada warga negaranya, oleh karenanya perlindungan hukum akan menjadi hak bagi setiap warga negaranya.

SKMHT dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan jaminan hak atas tanah, hal ini berarti akta jaminan hak tanggungan. SKMHT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebab berbentuk akta notariil. Artinya kedudukan para pihak pun menjadi lebih kuat, hak maupun kewajiban para pihak menjadi lebih jelas dan pasti. Ketentuan mengenai hal ini terdapat dalam Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.

Penjelasan Umum ayat(9) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang

berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang, yang mengatur lembaga *parate executie*¹⁸ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*), Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia menikmati martabatnya sebagai manusia.¹⁹

Bentuk perlindungan hukum dalam pelaksanaan peralihan hutang atas KPR di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Pekanbaru adalah perlindungan preventif, berupa tindakan kehati-hatian dari PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Pekanbaru setiap kali melaksanakan proses peralihan kredit.

3. Teori Kemanfaatan (Utilitarianisme)

Aliran Utilitarianism merupakan reaksi terhadap ciri metafisis dan abstrak dari filsafat hukum pada abad ke delapan belas. Jeremy Bentham sebagai penemunya menunjuk banyak dari karyanya pada kecaman-kecaman yang hebat atas seluruh konsepsi hukum alam. Bentham tidak puas dengan kekaburan dan ketidaktetapan teori-teori tentang hukum alam, dimana Utilitarianism menengahkan salah satu dari gerakan-gerakan periodik dari yang abstrak hingga yang konkret, dari yang idealitis hingga yang materialistis, dari yang apriori hingga yang berdasarkan pengalaman. Gerakan aliran ini

¹⁸. Parate Executie adalah pelaksanaan dari suatu perikatan dengan langsung tanpa melalui suatu vonis pengadilan (eksekusi langsung)

¹⁹. Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 3

merupakan ungkapan-ungkapan/tuntutan-tuntutan dengan ciri khas dari abad kesembilan belas.²⁰

Tokoh-tokoh penganut aliran Utilitarianisme, yaitu :

a. Jeremy Bentham(1748-1832)

Pemikiran hukum Bentham banyak diilhami oleh karya David Hume (1711-1776) yang merupakan seorang pemikir dengan kemampuan analisis luar biasa, yang meruntuhkan dasar teoritis dari hukum alam, di mana inti ajaran Hume bahwa sesuatu yang berguna akan memberikan kebahagiaan. Atas dasar pemikiran tersebut, kemudian Bentham membangun sebuah teori hukum komprehensif di atas landasan yang sudah diletakkan Hume tentang asas manfaat. Bentham merupakan tokoh radikal dan pejuang yang gigih untuk hukum yang dikodifikasikan, dan untuk merombak hukum yang baginya merupakan sesuatu yang kacau. Ia merupakan pencetus sekaligus pemimpin aliran kemanfaatan. Menurutnya hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dan kehidupan yang bebas dari kesengsaraan. Bentham menyebutkan bahwa *“The aim of law is The Greatest Happiness for the greatest number.”*²¹

Bentham mendefinisikan kegunaan (*utilitas*) sebagai segala kesenangan, kebahagiaan, keuntungan kebajikan, manfaat atau segala cara untuk mencegah rasa sakit, jahat, dan ketidakbahagiaan. Beberapa pemikirannya pentingnya yaitu :

- a. *Hedonisme kuantitatif* (paham yang dianut orang-orang yang mencari kesenangan semata-mata secara kuantitatif) bahwa hanya ada semacam kesenangan, dimana kesenangan hanya berbeda secara kuantitatif yaitu menurut banyaknya, lama dan intensitasnya sehingga kesenangan adalah bersifat jasmaniah dan berdasarkan penginderaan.
- b. *Summun bonum* yang bersifat materialistik berarti bahwa kesenangan-kesenangan bersifat fisik dan tidak mengakui kesenangan spritual dan menganggapnya sebagai kesenangan palsu.
- c. *Kalkulus hedonistik (hedonistik calculus)* bahwa kesenangan dapat diukur atau dinilai dengan tujuan untuk mempermudah pilihan yang tepat antara kesenangan-kesenangan yang saling bersaing. Seseorang dapat memilih kesenangan dengan jalan menggunakan *kalkulus hedonistik* sebagai dasar keputusannya. Kriteria kalkulus yaitu : pertama, intensitas dan tingkat kekuatan kesenangan, kedua, lamanya berjalan kesenangan itu, ketiga, kepastian dan ketidakpastian yang merupakan jaminan kesenangan, keempat, keakraban dan jauh dekatnya kesenangan dengan waktu, kelima, kemungkinan kesenangan akan mengakibatkan adanya kesenangan tambahan

²⁰. W. Friedman, 1990, *Teori dan Filsafat Hukum ; Idealisme Filosofis dan Problema Keadilan*, diterjemahkan dari buku aslinya *Legal Theory* oleh Muhamad Arifin, Disunting oleh Achmad Nasir Budiman dan Suleman Saqib, Rajawali, Jakarta, hlm 111

²¹. Otje Salman, S, 2010, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, PT. Refika Aditama, Bandung, hlm 44

berikutnya, keenam, kemurnian tentang tidak adanya unsur-unsur yang menyakitkan, ketujuh, kemungkinan berbagi kesenangan dengan orang lain. Disamping itu ada sanksi untuk menjamin agar orang tidak melampaui batas dalam mencapai kesenangan yaitu : sanksi fisik, sanksi politik, sanksi moral atau sanksi umum dan sanksi agama atau sanksi kerohanian.²²

b. John Stuar Mill (1806-1873)

Sejalan dengan pemikiran Bentham, Mill memiliki pendapat bahwa suatu perbuatan hendaknya bertujuan untuk mencapai sebanyak mungkin kebahagiaan. Keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapatkan simpati dari kita, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.²³

Menurut Mill keadilan bersumber pada naluri manusia untuk menolak dan membalas kerusakan yang diderita, baik oleh diri sendiri maupun oleh siapa saja yang mendapat simpati dari kita. Perasaan keadilan akan memberontak terhadap kerusakan, penderitaan, tidak hanya atas dasar kepentingan individual, melainkan lebih luas dari itu sampai kepada orang lain yang kita samakan dengan diri kita sendiri, sehingga hakikat keadilan mencakup semua persyaratan moral yang sangat hakiki bagi kesejahteraan umat manusia.²⁴

Namun demikian, Mill juga mengkritik pandangan Bentham, Pertama, bahwa kesenangan dan kebahagiaan harus diukur secara kuantitatif. Mill berpendapat bahwa kualitas kebahagiaan harus dipertimbangkan juga, karena ada kesenangan yang lebih tinggi mutunya dan ada yang rendah. Kedua, bahwa kebahagiaan bagi semua orang yang terlibat dalam suatu kejadian, bukan kebahagiaan satu orang saja yang bertindak sebagai pelaku utama, kebahagiaan satu orang tidak boleh dianggap lebih penting daripada kebahagiaan orang lain.²⁵

c. Rudolf von Jhering (1800-1889)

Rudolf von Jhering dikenal sebagai penggagas teori Sosial *Utilitarianisme* atau *Interessen Jurisprudence* (kepentingan). Teorinya merupakan penggabungan antara teori Bentham dan Stuar Mill dan positivisme hukum dari John Austin. Pusat perhatian filsafat hukum Jhering adalah tentang tujuan, seperti dalam bukunya yang menyatakan bahwa tujuan adalah pencipta dari seluruh hukum, tidak ada suatu

²². Soedjono Dirdjosisworo, 1984, *Filsafat Hukum dalam Konsepsi dan Analisa*, Alumni, Bandung, hlm, 118-120

²³. Otje Salman, S, *Loc. Cit*, hlm. 44

²⁴. Bodenheimer dkk, 2006, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 277

²⁵. Muh. Erwin, 2011, *Filsafat Hukum ; Refleksi Kritis Terhadap Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 183-184

peraturan hukum yang tidak memiliki asal usul pada tujuan ini, yaitu pada motif yang praktis. Lebih lanjut Jhering menyatakan bahwa tujuan hukum adalah kesejahteraan yang sebesar-besarnya bagi rakyat dan evaluasi hukum dilakukan berdasarkan akibat-akibat yang dihasilkan dari proses penerapan hukum, berdasarkan orientasi ini isi hukum adalah ketentuan tentang pengaturan penciptaan kesejahteraan negara.²⁶

Menurut Jhering ada empat kepentingan-kepentingan masyarakat yang menjadi sasaran dalam hukum baik yang egoistis adalah pahala dan manfaat yang biasanya didominasi motif-motif ekonomi. Sedangkan yang bersifat moralistis adalah kewajiban dan cinta. Hukum bertugas menata secaraimbang dan serasi antara kepentingan-kepentingan tersebut.²⁷

Aliran positivisme hukum juga berkembang di Indonesia. Undang-undang sebagai hukum negara menjadi hukum utama yang diberlakukan dalam masyarakat dan undang-undang merupakan suatu bentuk aliran positivisme hukum. Hukum memiliki sifat memaksa, baik dari pembuat maupun pelaksana undang-undang. Aliran *Utilitarianism* memberikan manfaat pada hukum di negara kita, karena aliran ini memberikan pemikiran yang bisa mengkaji bagaimana tujuan hukum dalam memberi kemanfaatan kepada banyak orang. Kemanfaatan diartikan sebagai kebahagiaan (*happines*). Baik atau buruk atau adil tidaknya suatu hukum, bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak. Kebahagiaan ini selayaknya dapat dirasakan oleh setiap individu. Tetapi jika tidak mungkin tercapai dan pasti tidak mungkin diupayakan agar kebahagiaan itu dinikmati oleh sebanyak mungkin individu dalam masyarakat (bangsa) Indonesia tersebut.

Tujuan hukum di dalam aliran *Utilitarianism* ditujukan untuk mencapai kebahagiaan tertinggi dengan cara melengkapi kehidupan, mengendalikan kelebihan, mengedepankan persamaan dan menjaga kepastian. Sehingga,

²⁶. Otje Salman, S, *Loc Cit*, hlm. 44

²⁷. Bernard *et all*, 2013, *Teori Hukum : Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, hlm. 98-99

hukum itu pada prinsipnya ditujukan untuk menciptakan ketertiban masyarakat, disamping untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada jumlah orang yang terbanyak. Dalam hal ini, tugas legislator adalah menghasilkan keserasian antara kepentingan publik dan kepentingan pribadi. Legislasi merupakan proses kunci untuk mewujudkan hukum yang dapat mendatangkan manfaat bagi individu yang akan menghasilkan hukum yang dipatuhi oleh semua warga negara, termasuk penyelenggara negara sendiri. Hukum inilah nantinya yang akan dijadikan alat untuk memberikan ruang bagi individu mencapai kebahagiaannya.

G. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalahpahaman terhadap penelitian ini, maka penulis membatasi istilah pokok yang terkandung dalam judul ini. Adapun konsep yang penulis maksud meliputi hal-hal sebagai berikut :

1. Kekuatan Hukum adalah perjenjangan setiap jenis peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada asas bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.²⁸
2. SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan.²⁹
3. *Take Over* (peralihan kredit) adalah memindahkan dari kreditur satu ke kreditur lainnya dalam pemberian fasilitas kredit/pinjaman oleh suatu

²⁸. Yuliandri, 2010, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Yang Baik ; Gagasan Pembentukan Undang-Undang Berkelanjutan*, PT.Rajagrafindo Persada, Bandung, hlm. 67-68

²⁹. Medianotaris.com

lembaga keuangan (bank/non bank) yang dipergunakan untuk pemindahan fasilitas kredit dari lembaga keuangan lain.³⁰

4. Hak atas tanah terdaftar (Sertifikat) menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

H. Metode Penelitian

Metode yuridis empiris atau yuridis sosiologis yang digunakan adalah dengan pengolahan data yang didasarkan pada hasil studi pelaksanaan yang kemudian dipadukan dengan data yang diperoleh dari tinjauan kepustakaan sehingga akan diperoleh data yang akurat. Dalam menghadapi pembahasan dalam penelitian ini berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat.

Metode penelitian merupakan suatu cara yang digunakan dalam mengumpulkan data penelitian dan membandingkan dengan standar ukuran yang telah ditentukan.³¹ Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan, yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat.³²

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Sifat Penelitian

³⁰. <https://www.pinjamandanatunai.info>

³¹. Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 126.

³². Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.

Penelitian ini mempergunakan penelitian deskriptif. Penelitian yang menyampaikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun buatan manusia. Fenomena itu bisa berupa aktivitas, kesamaan, perbedaan antara fenomena yang satu dengan yang lainnya.

Soerjono Soekanto melihat dari segi “sifat penelitian”, beliau membedakan menjadi 3 (tiga) tipe, yaitu penelitian eksploratori, penelitian deskriptif dan penelitian eksplanatori.³³ Dilihat dari segi tujuan penelitian, J. Vredendregt membedakan penelitian sosial menjadi 3 (tiga) tipe, yaitu penelitian eksploratori, penelitian deskriptif dan penelitian eksplanatori.³⁴

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini meliputi dari data primer dan data sekunder.

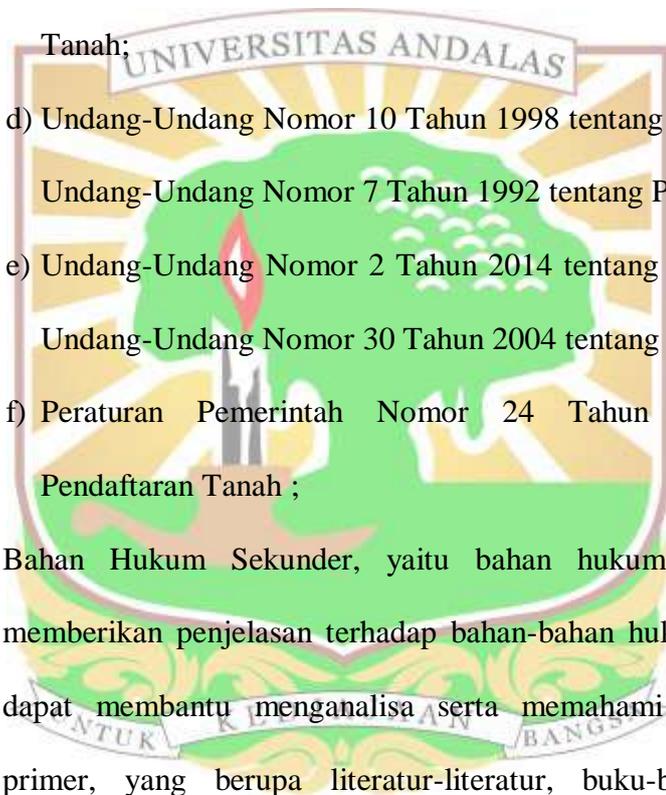
- A. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama yang terkait dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.³⁵ Sumber yang akan diteliti dengan kata lain data utama yang diperoleh langsung dari lapangan penelitian dengan cara melakukan wawancara dengan beberapa notaris dan bagian legal lembaga perbankan di kota Pekanbaru sebagai data penunjang bagi penulis dalam penelitian ini.
- B. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari buku-buku sebagai data pelengkap sumber data primer dengan melakukan kajian kepustakaan yang berhubungan dengan objek penelitian. Penulis dalam penelitian ini mempergunakan 3 (tiga) bahan hukum sebagai berikut :

³³. Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, hlm. 50.

³⁴. Vredendregt J, 1981, *Metode Dan teknik Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta.

³⁵. Amiruddin, 2006, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 30.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, yang berasal dari :
- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 ;
 - b) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ;
 - e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang bersifat memberikan penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa serta memahami bahan hukum primer, yang berupa literatur-literatur, buku-buku, makalah-makalah dan kamus hukum dan bahan lainnya yang berkaitan dengan materi dalam penulisan ini ditambah dengan kegiatan pencarian data dari internet.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok-pokok rumusan masalah, memberikan kejelasan terhadap apa isi informasi dan penjelasan terhadap bahan



hukum primer dan sekunder, bukan apa saja yang ada dalam kajian bahan hukum, namun dapat dijadikan bahan analisa terhadap penerapan kebijakan hukum dilapangan, seperti kamus, ensiklopedia, buletin, majalah, artikel-artikel di internet dan bahan lainnya yang sifatnya karya ilmiah berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kota Pekanbaru, dengan pertimbangan bahwa di Kota Pekanbaru adalah sebagai gerbang kegiatan perekonomian di ibukota Propinsi Riau dengan berbagai macam lembaga perbankan atau bank, berupa bank swasta dan bank milik pemerintah (BUMN). Penelitian ini penulis lakukan di salah satu lembaga perbankan yang ada di Kota Pekanbaru yaitu di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Pekanbaru.

4. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata".³⁶ Pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan yuridis sosiologis adalah mengenai berakhirnya jangka waktu SKMHT sebagaimana yang terdapat didalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan berkaitan

³⁶. Soerjono Soekanto, *Loc.Cit*, hlm. 51

dengan proses peralihankredit atas hak tanah terdaftar di PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Pekanbaru.

5. Pengumpulan Data

Data bagi suatu penelitian merupakan bahan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian. Oleh karena itu, data harus selalu ada agar permasalahan penelitian itu dapat dipecahkan. Dalam penelitian ini jenis data yang dikumpulkan terdiri dari data yang bersifat primer dan data yang bersifat sekunder.

Teknik pengumpulan data yang dikenal adalah studi kepustakaan, pengamatan (*observasi*), wawancara (*interview*), kuisisioner.³⁷ Sesuai dengan sumber data seperti yang disebutkan diatas, maka dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara :

- a. Pengumpulan data dilakukan melalui kegiatan studi kepustakaan, studi dokumen dan studi catatan dan studi catatan hukum³⁸ untuk memperoleh data sekunder dengan serangkaian kegiatan penelusuran literatur dan dokumentasi dengan cara membaca, memahami, mengkaji, merangkum data, mengutip buku-buku, membuat catatan-catatan serta menelaah peraturan perundang-undangan, dokumen dan informasi lainnya yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini.

- b. Wawancara ;

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan terdiri dari dua orang atau lebih bertatap muka

³⁷. Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, cetakan 5, hlm. 51

³⁸. Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 125

mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.³⁹Wawancara dilakukan secara langsung, dengan materi-materi yang akan dipertanyakan telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pewawancara sebagai pedoman dalam wawancara, metode ini digunakan agar sumber informasi bebas memberikan jawaban-jawaban dalam bentuk uraian-uraian.

Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan 1 narasumber dari Legal PT. Bank Artha Graha Internasional, Tbk Cabang Pekanbaru dan 2 orang Notaris/PPAT di Kota Pekanbaru.

6. Pengolahan data

Pengolahan data dalam penulisan ini dilakukan dengan cara :

- a. Identifikasi, adalah mencari dan menetapkan data yang berhubungan dengan SKMHT dalam pemasangan hak tanggungan serta identifikasi segala literatur yang berhubungan dengan penelitian ini.
- b. Editing, merupakan proses meneliti kembali data yang diperoleh dari berbagai kepustakaan yang ada. Hal ini sangat perlu untuk mengetahui apakah data yang telah dimiliki sudah cukup dan dapat dijadikan proses selanjutnya. Dari data yang diperoleh kemudian disesuaikan dengan permasalahan yang ada dalam penulisan ini, editing dilakukan pada data yang sudah terkumpul serta diseleksi dahulu dan diambil data yang diperlukan.
- c. Penyusunan data, yaitu penyusunan data secara teratur sehingga dalam data tersebut dapat dianalisa menurut susunan yang benar dan tepat,

³⁹. Cholid Narbuko dkk, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, hlm. 81

sehingga tidak ada data yang dibutuhkan terlewatkan dan terbuang begitu saja.

- d. Penarikan Kesimpulan, yaitu langkah selanjutnya setelah data tersusun secara sistematis, kemudian dengan penarikan suatu kesimpulan yang bersifat umum data yang bersifat khusus.

7. Analisa Data

Data yang telah terkumpul melalui kegiatan pengumpul data belum memberikan arti apa-apa. Penelitian belum dapat ditarik kesimpulan bagi tujuan penelitiannya, sebab data itu masih merupakan data mentah dan masih diperlukan usaha atau upaya untuk mengolahnya.

Pembahasan dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, logis dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisa guna menjawab permasalahan yang ada dalam perumusan masalah kemudian ditarik kesimpulan-kesimpulan. Memeriksa dan meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin apakah data yang dapat dipertanggung jawabkan sesuai dengan kenyataan. Setelah data diolah dan dirasa cukup maka selanjutnya disajikan dalam bentuk narasi dan mungkin juga dalam bentuk tabel.