

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya setiap orang perorangan adalah subjek hukum, yang merupakan penyandang hak dan kewajibannya sendiri.

Sebagai subjek hukum yang mandiri, orang perorangan ini dapat melakukan segala tindakan dalam hukum, walau demikian dengan memperhatikan dan mempertimbangkan kemajuan akal setiap manusia pada umumnya, hukum menentukan orang-orang tertentu menjadi tidak cakap untuk bertindak dalam hukum.¹ Hubungan hukum subjek yang satu dengan yang lain dalam hubungan ekonomi diatur dalam hukum perdata.

Hukum perdata adalah hukum yang mengatur hubungan antara orang dengan orang, antara orang dengan Negara yang bertindak sebagai orang biasa, atau segala hukum pokok yang mengatur kepentingan-kepentingan perseorangan, diantaranya terkait dengan ekonomi. Perekonomian nasional merupakan suatu bentuk dari adanya hubungan hukum antara masyarakat dengan institusi keuangan dalam menggerakkan roda perekonomian, baik perorangan maupun institusi yang mempunyai tujuan memperoleh keuntungan.

Untuk memperoleh keuntungan itu, para pelaku ekonomi melakukan kegiatan ekonomi dengan menggunakan bentuk usaha yang bervariasi dan menjalankan usaha yang bervariasi pula diantaranya seperti perbankan.

Hal ini membuktikan bahwa adanya hubungan yang erat antara bank dengan nasabah dalam menjalankan fasilitas perekonomian bank sesuai dengan kebutuhan nasabah. Jalannya kegiatan usaha dalam

¹ Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, “*Seri Aspek Hukum Dalam Bisnis*”, Kencana, Jakarta, 2006, hlm. 1

suatu perusahaan tidak terlepas dari kebutuhan perusahaan dan masyarakat tersebut akan modal.²

Bank merupakan lembaga perantara keuangan yang mempunyai kegiatan pokok menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk pinjaman. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan, yang menyatakan bahwa:

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat.³

Pasal 1 butir 11 Undang-undang Perbankan dirumuskan 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.

Berdasarkan jangka waktu dan penggunaannya jenis-jenis kredit yang diberikan oleh bank kepada masyarakat antara lain adalah : Kredit Konsumsi, yaitu merupakan kredit perorangan untuk tujuan nonbisnis salah satunya termasuk kredit pemilikan rumah.⁴ Unsur tenggang waktu perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi untuk jangka waktu pelunasannya sampai dengan 20 tahun.⁵

Kredit perbankan tidak terlepas dari adanya jaminan yang dianggunkan oleh debitor, dengan lamanya jangka waktu tersebut bank sebagai kreditor menuntut debitor dalam perjanjian kreditnya untuk

² Gunawan Widjaja & Todhi Priatama, "Sertifikat Penitipan Efek Indonesia", PT. Raja Grafindo, Jakaerta, 2008, hlm. 2

³ Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan Di Indonesia*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2006, hlm.7

⁴ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 61

⁵ *Ibid*, hlm.57

memberikan anggunan tanah beserta bangunan sebagai jaminan pelunasan hutangnya untuk mengantisipasi apabila terjadi kredit macet. Masalah kredit macet inilah yang sering terjadi dalam dunia perbankan.

Berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, jaminan yang mengalami kredit macet berhak disita atau dieksekusi dan di lelang oleh pihak bank sesuai dengan bentuk sifat dari lelang tersebut.⁶

Jaminan anggunan tersebut dapat berupa benda bergerak dan tidak bergerak. Berdasarkan Pasal 509-518 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata mengatur tentang jenis-jenis benda bergerak, salah satunya adalah jaminan fidusia, Sedangkan benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 506-508 KUHPerdata, yang menjadi jaminan benda tidak bergerak adalah kepemilikan tanah beserta bangunan yang ada di atasnya, misalnya seperti kepemilikan rumah subsidi.

Untuk mendapat kredit atas tanah dan bangunan maka di perlukan adanya suatu perjanjian kredit. Sebagai suatu bentuk perjanjian kredit, maka pemenuhan syarat subjektif pemberian jaminan adalah Hak Tanggungan, apabila terpenuhnya syarat subjektif maka sahnya dari perjanjian tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Mengingat pentingnya kepastian akan tersalurkannya dana tersebut, sudah semestinya perlu adanya jaminan yang memadai dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang berkepentingan. Oleh sebab itu perlu diatur keterkaitan pihak-pihak tersebut kedalam suatu peraturan yang berimbang, dimana dalam hal ini secara khusus

⁶ Pasal 6 dan Pasal Undang-undang Hak Tanggungan.

diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut Undang-undang Hak Tanggungan.

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 yang selanjutnya disebut UUPA 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.⁷

Hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana diatur Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan, adalah :

Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Selain hak-hak atas tanah seperti hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani dengan hak tanggungan.⁸

Pemberian Hak Tanggungan dengan segala akibat hukumnya, termasuk kewajiban pemberi Hak Tanggungan.

Untuk “merelakan” agar benda yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang debitor yang dijamin, baru lahir, dan mengikat pemilik kebendaan yang akan dijamin dengan Hak Tanggungan yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁹

Dasar dari pemberian hak tanggungan ini adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dilakukan oleh pemilik sendiri adalah sesuai dengan asas umum yang berlaku bahwa pada dasarnya tindakan hukum harus dilakukan oleh yang berkepentingan sendiri. Dengan demikian tidak berarti hak tersebut tidak

⁷ Salim HS, “Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia”, PT. Raja Grfindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 96.

⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 20

⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 26

dapat disampinginya apabila suatu keadaan menghendakinya. Pemberian hak tanggungan itu sendiri baru mengikat pihak ketiga, manakala pemberian hak tanggungan tersebut sudah didaftarkan dan diumumkan.

Saat pendaftaran dan pengumuman itulah merupakan saat berlakunya hak tanggungan sebagai hak kebendaan terhadap pendaftaran dan pengumuman tersebut, bagi penerima hak tanggungan dikeluarkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 13 dan Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan.¹⁰

Untuk mendaftarkan Hak Tanggungan itu kadang kala pemberi hak tanggungan berhalangan untuk hadir sehingga diperlukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Dalam Undang-undang Hak Tanggungan ada yang dinamakan dengan Surat Kuasa, yang mana dalam hal ini disebut Surat Kuasa Membebaskan Hak tanggungan (SKMHT).

SKMHT adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebaskan suatu benda dengan Hak Tanggungan.¹¹

Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan dan ketentuan tentang lahirnya Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 13 ayat (5) Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

“Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagaimana dimaksud ayat (4)”.¹²

SKMHT termasuk dalam perjanjian bersifat tambahan (*accessoir*) begitu pula dengan jaminan yang dianggunkan, artinya keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit, perjanjian pinjam-meminjam, dan perjanjian hutang piutang,

¹⁰ J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 27

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm.76

¹² Penjelasan Pasal 3 Undang-undang Hak Tanggungan

(*accessoir*). Sebagai konsekuensi dari perjanjian *accessoir*, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat-akibat hukum antara lain : perjanjian tambahan timbul setelah adanya perjanjian pokok dan saling bergantung, hapusnya juga bergantung terhadap perjanjian pokok, jika perjanjian pokok batal maka perjanjian tambahannya juga batal, dan yang terakhir perjanjian tambahan ikut beralih dengan beralihnya pula perjanjian pokok.

Perjanjian pemberian kredit, debitur yang tidak dapat hadir pada saat menggunakan SKMHT diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan yang berbunyi: “SKMHT wajib dibuat dengan akta Notaris dan/atau PPAT”. Berdasarkan Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan menerangkan Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah :

- (2) Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dan ayat (4).
- (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan 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 diberikan.
- (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit-kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.¹³

¹³ Penjelasan Pasal 15 Undang-undang Hak Tanggungan

Perlu diketahui bahwa ketentuan mengenai jangka waktu penggunaan SKMHT sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan tersebut,

Tidak berlaku dalam hal SKMHT yang diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan tersendiri oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017 setelah berkoordinasi dan berkonsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia dan pejabat lain yang terkait.¹⁴

Adanya pembatasan jangka waktu berlakunya SKMHT tentunya mengurangi kinerja para pelaku ekonomi yang dituntut untuk dapat bekerja secara efektif dan efisien karena bisa merepotkan seorang pelaku ekonomi yang mengajukan kredit ke suatu Bank, kemudian setelah perjanjian kredit disetujui untuk mendukung kekuatannya diperlukan perjanjian jaminan.

Didalam rangka pembuatan SKMHT yang dapat dilakukan oleh Notaris yang merangkap sebagai PPAT harus mengambil sikap yaitu :

Harus fokus pada obyek (Hak Atas Tanah), jadi didalam pembuatan SKMHT tergantung letak obyek hak tanggungan tersebut, jika obyek hak tanggungan ada di wilayah kerja PPAT, maka dibuat SKMHT dihadapan PPAT, akan tetapi jika obyek jaminan berada diluar wilayah PPAT, maka SMKHT dibuat notaris secara notaril.¹⁵

Jika melihat ketentuan Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan dan penjelasannya, maka pada tataran hukum formal dimungkinkan untuk menjadikan bukti girik, rinci dan sejenisnya dijadikan jaminan utang, akan tetapi pada tataran operasional bank sulit menerima tanda bukti tersebut. Hal inilah yang menjadi permasalahan, sebab dalam

¹⁴ Racmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 449

¹⁵ Moh. Reza, *Tinjauan Yuridis Kedudukan Surat Kuasa Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Jurnal, 2014, hlm.5

kenyataan PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru pada saat perjanjian kredit berdasarkan akad Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), sertifikat induk yang masih terdaftar atas nama pengembang (*developer*) dan telah diikat dengan hak tanggungan melalui perjanjian kredit yasa/griya konstruksi (KYG). Objek dengan sertifikat induk yang telah terdaftar diikat kembali dalam SKMHT. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) huruf c menjelaskan tentang pencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, dalam hal ini Notaris/PPAT yang berwenang dalam melakukan proses pendaftaran hak tanggungan harus menjelaskan secara rinci obyek yang menjadi hak tanggungannya, namun pada kenyataannya sertifikat induk yang telah diikat dengan jaminan hak tanggungan dimuat kembali dalam SKMHT yang mana sertifikat tersebut sedang dalam proses pemecahan, belum membayar pajak jual beli, dan harus adanya penghapusan royalti terlebih dahulu sebelum dilakukannya balik nama sertifikat. Disini pihak PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru yang bekerjasama dengan Notaris/PPAT menuntut untuk mengeluarkan salinan SKMHT.

PPJB ini merupakan akta notaris yang dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB). PPJB diatur berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. PPJB ada dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB,

karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain, sedangkan PJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB.¹⁶

Dalam tataran teori seharusnya tanggal pada saat pengambilan nomor akta SKMHT sesuai juga dengan tanggal pada saat pengambilan nomor Akta Jual Beli (AJB). Selanjutnya, tidak mengeluarkan salinan SKMHT terlebih dahulu sampai sertifikat tersebut, telah selesai dalam pemecahan dan penghapusan roya. Hal ini disebabkan karena obyek yang dimuat dalam SKMHT adalah obyek yang sudah terdaftar atau sedang dalam proses pendaftaran, sesuai pada saat akad kredit. Hal ini juga berkaitan terhadap jangka waktu berhutang dalam perjanjian kredit.

Bertitik tolak dari uraian tersebut, maka penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dalam penyusunan tesis yang berjudul **“Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru)”**.

¹⁶ <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, (terakhir kali dikunjungi pada tanggal 24 Desember 2019, Pukul 20.56 WIB).

B. Rumusan Masalah :

1. Bagaimana Proses Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru?
2. Bagaimana Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan perumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui proses pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru
2. Untuk mengetahui Kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini memberikan sumbangsih keilmuan terkait dalam pengembangan ilmu hukum kenotariatan dalam kajian tentang Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru).

2. Secara Praktis

Penelitian ini memberikan manfaat praktis bagi masyarakat khususnya didunia perbankan tentang memahami pentingnya untuk mengetahui kekuatan hukum yang tertuang dalam perjanjian kredit dengan pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

E. Keaslian Penelitian

Layaknya suatu hasil karya ilmiah seseorang harus dapat dipertanggungjawabkan dan karena telah ada penelitian sebelumnya beberapa perbedaan dari hasil penelitian tersebut akan penulis jabarkan dengan perbedaan penelitian yang penulis teliti mengenai Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru) :

1. Tesis yang disusun oleh Endah Wardian Ningsih pada Program Pascasarjana Magister Kenotarian Universitas Andalas, pada tahun 2011 dengan judul “Pelaksanaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Pada PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Padang”.

Perbedaan permasalahan yang dibahas terletak pada hasil penelitian yang ada dirumusan masalah, yang dapat disimpulkan yaitu : Dalam penelitian terdahulu adanya perbedaan yang mengkaji titik berat dalam SKMHT yang

mana dalam obyek penelitiannya adalah semua Kredit Pemilikan Rumah (KPR), baik KPR subsidi maupun KPR non-subsidi yang ada di Bank Tabungan Negara Cabang Padang. Obyek dalam SKMHT tersebut tidak dapat dipasangka Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) karena pemecahan sertifikat hak atas tanah belum dilakukan dan SKMHT tidak dapat berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

2. Tesis yang disusun oleh Susi Triana pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Andalas, pada tahun 2016 dengan judul “Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan 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”.

Perbedaan permasalahan yang dibahas adalah mengenai Kekuatan Hukum SKMHT pada proses peralihan kredit (*Take Over*) dan kekuatan hukum SKMHT yang berakhir jangka waktunya bagi kreditur atas hak tanah terdaftar.

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Menurut M. Solly Lubis, Kerangka Teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, thesis mengenai sesuatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan

teoritis.¹⁷ Berdasarkan penelitian yang penulis akan teliti dalam thesis ini tentang Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Kasus Pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru), teori yang digunakan sebagai pisau analisis adalah Teori Perjanjian dan Teori Kepastian Hukum.

a. Teori Perjanjian

Secara Yuridis Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Buku III pada Pasal 1313 yang menyebutkan bahwa perjanjian yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum, dengan adanya perjanjian akan melindungi hak-hak para pihak dan dapat meminta ganti rugi apabila terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tersebut. Menurut Mariam Darus Badruzaman, perjanjian mengandung asas kekuatan mengikat. Para pihak tidak semata-mata hanya terikat sebatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral.¹⁸

Dengan adanya kata sepakat maka lahirlah suatu perjanjian oleh para pihak. Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata

¹⁷ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm. 80

¹⁸ Mariam Darus Bdrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 87-88.

sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁹ Sedangkan, menurut R. Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.²⁰

Azas Consensualitas menjelaskan dimana perjanjian tersebut harus memenuhi persyaratan yang ada, yaitu tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Sesuai dengan Pasal 1321 KUHPerdata perjanjian seharusnya adanya kata sepakat secara sukarela dari pihak untuk sahnya suatu perjanjian, apabila tiada sepakat yang sah, maka sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan.²¹ Dengan demikian jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian itu adalah batal demi hukum. Dalam penelitian ini untuk melengkapi teori perjanjian sebagai analisa penelitian, maka dapat dikaitkan juga dengan Konsep Perjanjian Kredit.

Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan

¹⁹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominate di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 16.

²⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm.10

²¹ Subekti dan Tirtosudibyo, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Jakarta 1974

Tahun 1998, Undang-Undang tersebut menetapkan : “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 utang tertentu setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”²²

Dalam pelaksanaan pemberian kredit perbankan biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, dan jaminan kredit. Dalam Buku III KUHPerdara tidak terdapat ketentuan yang khusus mengatur perihal Perjanjian Kredit. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak bebas untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Dengan disepakati dan ditandatanganinya perjanjian kredit tersebut oleh para pihak, maka sejak detik itu perjanjian lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.²³

Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Menurut Muhammad

²² Penjelasan Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Tahun 1998 Tentang Perbankan

²³ Penjelasan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Djumhana, bahwa perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam pengganti sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1754 KUHPerdara yang menyebutkan:²⁴

“Perjanjian pinjam pengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lainnya suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karna pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikat jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak Bank agar Bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman. Jadi dengan adanya jaminan yang diikat dalam bentuk perjanjian jaminan tertentu akan dapat mengurangi resiko yang mungkin terjadi apabila penerima kredit wanprestasi atau tidak dapat mengembalikan kredit atau pinjamannya.²⁵

Teori Perjanjian ini, digunakan untuk menganalisis dan menjawab rumusan masalah pertama yang berkaitan dengan Proses Pemberian Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

b. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menurut Rene Descartes, seorang dari Prancis yang berpendapat bahwa:

²⁴ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 385

²⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 24

“Suatu kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang diberlakukan kepada subjek hukum baik perorangan maupun badan hukum yang lebih menekankan pada proses orientasi proses pelaksanaan bukan pada hasil pelaksanaan. Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan kontrak dalam prestasi bahkan saat kontrak tersebut wanprestasi”.²⁶

Salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum yaitu kepastian hukum. Asas kepastian hukum mengandung arti bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan baik atau tepat. Selain itu kepastian hukum harus didasarkan dengan prinsip keadilan. Mengenai keadilan, Tom Tyler merumuskan 4 (empat) aspek yang harus ada agar tercipta keadilan, yaitu:

1. Suara kemampuan untuk berpartisipasi dalam kasus ini dengan mengekspresikan sudut pandang mereka;
2. Kenetralan berbagai prinsip hukum untuk diterapkan secara konsisten, yang berisi pengambil keputusan dan “transparansi” tentang bagaimana keputusan dibuat;
3. Sikap hormat setiap individu diperlukan dengan jaminan perlindungan martabat dan hak-hak mereka;
4. Pihak yang berwenang dapat dipercaya dengan sikap yang baik hati, peduli dan tulus dengan mendengarkan individu dan dengan memberikan penjelasan atau membenarkan keputusan untuk memenuhi kebutuhan para pihak yang berpekerja.²⁷

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat. Menurut Radbruch dalam Theo Huijbers adalah

.28

²⁶ Mariotedja, *Teori Kepastian Dalam Perspektif Hukum*, Marotedja.blogspot.com, diakses pada tanggal 20 November 2019, Pukul 20.12 WIB

²⁷ Husni, *Hak Tanggungan Dan Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Kreditur*, Tesis, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Putra, Surabaya, 2012, hlm.42

²⁸ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum dalam lintasan Sejarah*, Kanisius, Jakarta, 1982, hlm. 163

“Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan, oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam Negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, jika isinya kurang adil atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum, tetapi terdapat kekecualian yakni apabila adanya pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu tampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.”

Selanjutnya Sudikno Mertokusumo menyatakan:

tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat menaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara ketat *“lex dura, sel tamen scripta”*.²⁹

Sebelum terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan, pembebanan jaminan hak atas tanah tunduk pada hipotik dalam buku II KUHPerdara dan *creditverband* dalam *staatsblad* 1908-542 juncto. S.1973-190. Setelah lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan yang berangkat dari instruksi Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria tidak jauh beda dengan proses penerbitan akta hipotik dan SKMHT yang menjadi dasar dalam pemasangan hak tanggungan tersebut. Menurut St. Remy Sjahdeini mengartikan bahwa hak tanggungan adalah:

Penguasaan atas hak tanggungan yang merupakan kewenangan bagi kreditur tertentu untuk berbuat sesuatu mengenai hak tanggungan yang dijadikan agunan, tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan melainkan untuk menjualnya jika

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1998, hlm.58

debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas utang debitur kepadanya.³⁰

Hak tanggungan itu lahir dari suatu perjanjian, sebagaimana definisi yang diberikan Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dimana jelas merupakan:

salah satu jenis jaminan kebendaan, yang meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, adalah jaminan yang lahir dari suatu perjanjian. Selanjutnya jika dibaca lebih lanjut ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan, dalam rumusan Pasal 10, 11 dan Pasal 12 Undang-undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian.³¹

Adapun Hak Tanggungan ini mempunyai tujuan, antara lain tujuan dari hak tanggungan adalah :

1. Tujuan hak tanggungan menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Hak tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang hak tanggungan kepada debitur. Apabila debitur cidera janji, tanah yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan obyek hak tanggungan tersebut.
2. Tujuan hak tanggungan menurut Pasal 1131 KUHPerdara, segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru

³⁰ Sutan Remy Syahdani, *Op.Cit*, hlm.3

³¹ *Ibid*, hlm. 16-17

akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya.

Dengan berlakunya ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata tersebut maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberi jaminan oleh seorang debitur kepada setiap krediturnya atas segala kekayaan debitur itu. Menurut Pasal 1132 KUHPerdata, harta kekayaan debitur itu menjadi jaminan secara bersama-sama bagi semua kreditur yang memberikan utang kepada debitur yang bersangkutan.

Adapun proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan yang kedua tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di kantor Pertanahan. Tahap pemberian hak tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji untuk memberikan hak tanggungan tersebut dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Teori kepastian hukum digunakan untuk membahas permasalahan yang ada dalam rumusan masalah kedua dalam penelitian ini, yaitu berkaitan dengan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual dapat diartikan sebagai suatu gambaran bagaimana hubungan konsep-konsep penelitian akan diteliti. Selain itu kerangka konseptual ini juga bertujuan untuk merumuskan definisi-definisi tertentu yang berhubungan langsung dengan judul penelitian yang diangkat penulis, yaitu :

1) Kekuatan Hukum

Kekuatan Hukum dalam Perjanjian adalah didasarkan atas bentuk perjanjian tersebut, apakah berbentuk tertulis atau lisan, namun melainkan pada keterpenuhan syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, artinya sepanjang perjanjian tersebut telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut akan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

2) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan sebagai pemberi kuasa kepada penerima kuasa khusus untuk membebankan suatu benda dengan Hak Tanggungan.³²

3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan

³² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op.cit*, hlm.76

sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT.

4) PT Bank Tabungan Negara, (Persero), Tbk (BTN)

PT Bank Tabungan Negara, (Persero), Tbk (BTN) adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak dibidang Perbankan. Bank BTN menjadi Bank yang melayani dan mendukung pembiayaan sektor perumahan melalui tiga produk utama, perbankan perseorangan, bisnis dan syariah.³³

G. Metode Penelitian

Setelah memaparkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian hingga manfaat penelitian maka berikutnya akan diuraikan mengenai metode penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan data-data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini. Seperti yang pernah dikemukakan dalam bukunya Suteki dan Galang Taufani penelitian adalah kegiatan pemeriksaan, penyelidikan, pengumpulan, pengolahan, analisis dan penyajian data yang dilakukan secara sistematis dan dan objektif untuk pemecahan suatu permasalahan/menguji suatu hipotesis untuk mengembangkan prinsip-prinsip umum.³⁴

³³ <https://www.btn.co.id/id/Tentang-Kami>, (terakhir kali dikunjungi pada tanggal 6 Desember 2019, pukul 20.00).

³⁴ Suteki dan Galang Taufani, 2018, *Metode Penelitian Hukum (Filsafat, Teori, dan Praktik)*, Rajawali Pers, hlm.126.

1. Tipe Penelitian

Berdasarkan pemaparan diatas maka untuk mendapatkan hasil penelitian ini maka penulis menerapkan tipe pendekatan yuridis empiris yaitu penelitian yang menitik beratkan terhadap analisis dan kajian di dalam lingkungan masyarakat. Efektifitas suatu hukum menjadi tolok ukur bagaimana hukum berfungsi di dalam masyarakat serta implementasi segala aturan hukum.

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian ini adalah penelitian *deskriptif* yaitu bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penjabaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tulis (Undang-undang, dokumen, buku-buku, dan sebagainya).³⁵ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan perundang-undangan ataupun yurisprudensi terkait isu hukum yang diteliti.

3. Teknik Sampling.

Populasi³⁶ penelitian ini adalah bagian-bagian dari pegawai Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru yang sesuai dengan bidang penelitian serta notaris-notaris yang bekerjasama dengan Bank

³⁵ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 25.

³⁶ Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh Peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Tabungan Negara Cabang Pekanbaru,

Sampel adalah sebagian dari totalitas subjek penelitian atau sebagian populasi, yang diharapkan dapat mewakili karakteristik populasi, yang penetapannya dengan teknik-teknik tertentu.³⁷

Sampel yang penetapannya dilakukan dengan cara *Simple Random Sampling*, yaitu: Notaris-notaris yang bekerjasama dengan PT. BANK BTN Cabang Pekanbaru yang mengeluarkan salinan SKMHT, berdasarkan observasi awal di lapangan dan untuk masing-masing sampel diambil berdasarkan responden.

4. Sumber dan Jenis Data.

Sumber data dalam penelitian ini, berasal dari:

a) Penelitian lapangan (*field research*), yaitu: dilakukan untuk menghimpun data primer dengan wawancara dan observasi, dilakukan secara langsung kepada responden dan informan, dengan mempergunakan daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara, agar mendapatkan informasi yang lebih fokus dengan masalah yang diteliti. Penelitian lapangan (*field research*) di laksanakan di Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru

b) Penelitian kepustakaan (*library reseacrh*) yaitu : Penelitian yang dilakukan untuk memperoleh bahan hukum yang dapat diklasifikasikan ke dalam 3 (tiga) jenis yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer, berupa UUD 1945, peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaannya, yang berkaitan dengan fokus penelitian yaitu Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak

³⁷ Ismiyanto, *Metode Penelitian*, Jakarta : P2U Unnes, 2003, hlm. 5.

Tanggung (SKMHT) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

- 2) Bahan hukum sekunder, berupa bahan-bahan hukum yang dapat memberikan kejelasan terhadap bahan hukum primer, seperti: literatur, hasil penelitian, makalah dalam seminar dan artikel. Dalam hal ini yang berkaitan fokus penelitian yaitu jual beli hak atas tanah di bawah tangan.
- 3) Bahan hukum tersier berupa bahan hukum yang dapat memberikan petunjuk dan kejelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, antara lain berupa: Kamus, ensiklopedia dan sebagainya. Dalam penelitian berkaitan fokus penelitian yaitu jual beli hak atas tanah di bawah tangan.³⁸

Penelitian kepustakaan (*library reseacrh*) ini dilakukan dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisa literatur/buku-buku, peraturan perundang-undangan dan sumber buku lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian Kepustakaan ini dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Riau, Perpustakaan Daerah Provinsi Riau Soeman HS, dan perpustakaan lainnya yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

Jenis data yang dikumpulkan adalah:

1. Data Primer;

Data primer merupakan data yang diperoleh sendiri secara langsung dari responden atau informan melalui penelitian lapangan³⁹. Data Primer yang digunakan pada penelitian ini adalah hasil wawancara, baik dengan *informan* seperti: Pegawai Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru di bidang Pembiayaan, Pegawai Bank Tabungan

³⁸ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif*, Penerbit PT Raja Grafindo Perasada, Jakarta, hlm. 13.

³⁹Tim Penyusun, *Pedoman Penelitian dan Penulisan Tesis*, Program Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, 2012, hlm. 7

Negara Cabang Pekanbaru di bidang Perjanjian Akad Kredit KPR, Pegawai Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru di bidang Perjanjian Kerja Sama, dan Notaris-notaris yang bekerjasama dengan Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru,

2. Data Sekunder.

Bahan hukum yang digunakan dalam mengambil Data Sekunder pada penelitian ini, terdiri dari: Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier yang berkaitan dengan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dengan uraian sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer;

Menurut Maria SW. Soemardjono, bahwa Bahan hukum Primer merupakan “bahan-bahan hukum yang mengikat”⁴⁰. Pengumpulan bahan hukum primer disusun dan diidentifikasi secara sistematis, dengan cara:

- 1) Pengumpulan bahan hukum primer, berpatokan pada *hirarchies peraturan perundang-undangan*, dimulai dengan mencari norma pada tingkatan Konstitusi, perjanjian internasional yang telah diratifikasi, undang-undang, peraturan pelaksanaan dan peraturan daerah, yang berkaitan dengan isu sentral dan permasalahan penelitian ini.
- 2) Memperhatikan apakah aturan-aturan itu masih berlaku atau tidak;
- 3) Memilah undang-undang atas dasar *lex generallis* dan *lex specialis*;

⁴⁰ Maria SW. Soemardjono, 2007, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 13-14.

4) Kumpulkan pula peraturan perundang-undangan yang terkait dengan isu sentral;⁴¹

Bahan hukum primer merupakan bahan pustaka yang berisikan peraturan perundang-undangan yang terdiri dari:

- 1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan,
- 4) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- 5) Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional PMA/KBPN Nomor 22 Tahun 2017.
- 6) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 338/KMK.01/2000
- 7) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010
- 8) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 9) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995/ Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenpera).

⁴¹ I Made Pasek Diartha, 2016, *Loc cit*, hlm.149-150.

10) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan SKMHT

b. Bahan Hukum Sekunder.

Bahan hukum sekunder dan memiliki keterkaitan dengan bahan hukum primer, meliputi :

- 1) Buku-buku ilmiah
- 2) Hasil penelitian
- 3) Jurnal-jurnal baik nasional maupun internasional
- 4) Doktrin, pendapat

c. Bahan Hukum Tersier.

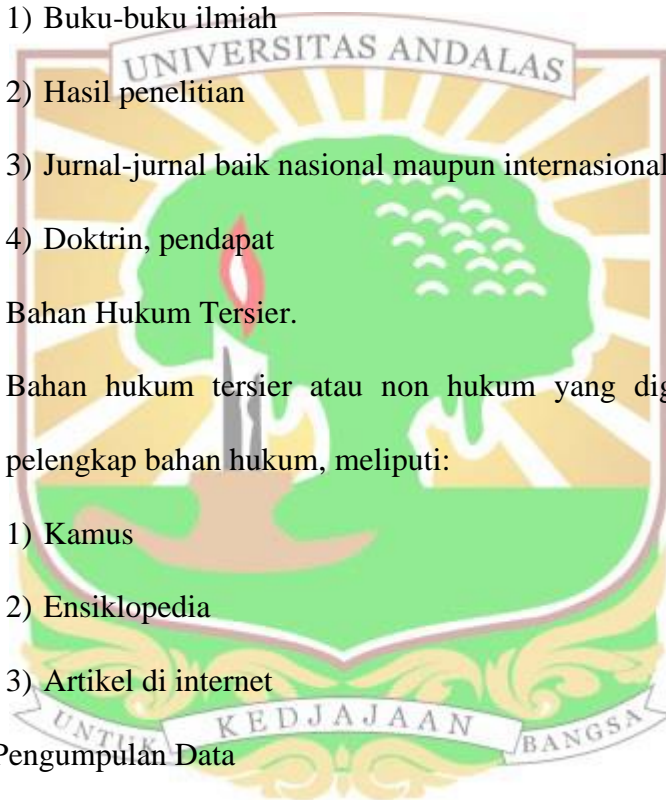
Bahan hukum tersier atau non hukum yang digunakan sebagai pelengkap bahan hukum, meliputi:

- 1) Kamus
- 2) Ensiklopedia
- 3) Artikel di internet

5. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam penelitian ini antara lain:

- 1) Studi dokumen, hal ini dilakukan dengan mengumpulkan data-data dari bahan bahan hukum baik primer, sekunder dan tersier dengan teknik pengumpulan data sebagai berikut:



- a) Tinjauan kepustakaan yang dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- b) Tinjauan kepustakaan yang dilakukan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Riau.
- c) Perpustakaan Soeman HS Provinsi Riau

2) Studi lapangan

Dalam melakukan metode ini, penulis terjun langsung kelapangan untuk melakukan penelitian pada kantor PT. Bank Tabungan Negara Cabang Pekanbaru dan Kantor Notaris.

3) Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab yang dilakukan secara langsung antara peneliti dengan responden penelitian. Sebelum wawancara dilakukan, disiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan yang berguna untuk memberikan arahan terhadap permasalahan pada saat wawancara dilakukan. Secara umum daftar pertanyaan memiliki sifat :⁴²

- a) Tertutup, yaitu daftar pertanyaan dimana jawaban-jawaban telah tersedia dan dapat dipilih oleh responden. Digunakan apabila peneliti mengetahui benar populasi yang ditelitinya.
- b) Terbuka, yaitu daftar pertanyaan di mana jawaban pertanyaan bebas sesuai dengan pikiran responden. Digunakan apabila pengetahuan peneliti tentang responden adalah minimal sekali sehingga dapat diperoleh jawaban yang lebih luas dan lebih mendalam.

⁴² Soerjono Soekanto, Pengantar *Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta: 2008, hlm.26.

- c) Campuran, yaitu daftar pertanyaan di mana sebagian jawaban pertanyaan telah tersedia dan dapat dipilih oleh responden dan sebagian lagi bebas sesuai dengan pikiran responden.

6. Teknik Analisis Data

Dari beberapa bahan hukum yang telah dikumpulkan maka selanjutnya penulis akan merumuskan kesimpulan akhir yang bersifat kualitatif dengan cara menafsirkan gejala yang terjadi. Analisis data yang dilakukan adalah dengan cara mengumpulkan semua bahan yang diperlukan yang merupakan bukan angka-angka dan kemudian menghubungkannya dengan permasalahan yang ada.⁴³



⁴³ Burhan Ashofa, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 20