

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Penelitian

Salah satu upaya untuk mewujudkan perekonomian nasional dan kesejahteraan sosial masyarakat Indonesia berdasarkan Undang-undang 1945 Pasal 33 Ayat (4) yang berbunyi:

Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.

Perbankan merupakan lembaga yang menjalankan suatu usaha dibidang jasa keuangan. Mengenai perbankan ini telah di ubah yaitu dari Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan yang selanjutnya disebut dengan Undang-undang perbankan. Pada Pasal 3 Undang-undang perbankan adalah bank sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.<sup>1</sup>

Berbagai lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan, kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan

<sup>1</sup> Munir Fuadi, *Hukum Perbankan Modern*, buku kesatu, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 1999, Hlm. 8

merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat banyak yang memerlukan dana.<sup>2</sup>

Perjanjian Kredit harus di berikan dengan jaminan untuk kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang salah satunya adalah membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan perjanjian kredit antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak kreditur untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam pembukaan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan harus didahului dengan adanya perjanjian kredit.

Kredit perbankan disalurkan kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya yaitu menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dana ke masyarakat. Dalam pelaksanaan kredit perbankan tersebut biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah maksimal kredit, jangka waktu kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, dan jaminan kredit.<sup>3</sup>

Pada dasarnya pemberian kredit ada beberapa hal yang harus di perhatikan oleh bank dalam hal melindungi dan mengamankan dana masyarakat dalam

<sup>2</sup> Widjanarta, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1993, Hlm. 204

<sup>3</sup> M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, Hlm. 73

bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dalam melaksanakan kegiatan usahanya, yaitu ;<sup>4</sup>

1. harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian
2. harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang di perjanjikan.
3. wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
4. harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat

Selain itu termasuk juga dalam penyaluran kredit, bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian. Kredit yang disalurkan tersebut harus diyakini benar-benar menguntungkan dan harus ada kepercayaan bahwa kredit tersebut akan kembali. Salah satu cara untuk mengetahui kredit yang disalurkan benar-benar akan kembali adalah dengan analisis kredit dengan prinsip 5C.<sup>5</sup> Hal ini dilakukan untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor, sebenarnya KUHPerdata sudah mengatur jaminan secara umum yang terdapat dalam pasal 1131 KUHPerdata namun jaminan tersebut tidak cukup untuk dijadikan sarana perlindungan untuk kreditur.

Bank Dalam praktik lebih menyukai jaminan berupa tanah untuk pembayaran utang dalam memberikan fasilitas kredit. Sebab, tanah pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak,

<sup>4</sup><http://mangkuprawiro.blogspot.com/2012/05/penerapan-azas-kepercayaan-kerahasiaan.html>, diunduh tanggal 09 maret 2015, jam 10.59

<sup>5</sup> [http://digilib.uns.ac.id/abstrak\\_22035\\_penerapan-prinsip-5c-dan-prosedur-pemberian-kredit-pada-pd-bpr-bkk-karangmalang-cabang-sidoarjo-sragen-.html](http://digilib.uns.ac.id/abstrak_22035_penerapan-prinsip-5c-dan-prosedur-pemberian-kredit-pada-pd-bpr-bkk-karangmalang-cabang-sidoarjo-sragen-.html), di unduh tanggal 09 maret 2015, jam 11.34

sulit di gelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.<sup>6</sup> Dan sangat mudah untuk di eksekusi.

Perjanjian Jaminan merupakan perjanjian aksesoir yaitu perjanjian yang tergantung pada perjanjian pokok, perjanjian pokok adalah perjanjian kredit. Kredit umumnya di persyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku di bidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hampir selalu di persyaratkan pada setiap perjanjian kredit. Bank mungkin saja dapat menyetujui pemberian kredit kepada debitur tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilainya.

Jaminan pokok dalam pemberian kredit adalah jaminan yang berupa sesuatu atau benda yang berkaitan langsung dengan kredit yang dimohon. Sesuatu yang dimaksud adalah proyek atau prospek usaha yang dibiayai dengan kredit yang dimohon, sementara itu yang dimaksud benda adalah benda yang dibiayai atau dibeli dengan kredit yang dimohon. Jaminan tambahan yang dimaksud adalah jaminan yang tidak bersangkutan langsung dengan kredit yang dimohon. Jaminan ini berupa jaminan kebendaan yang objeknya adalah benda milik debitur maupun perorangan, yaitu kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitur.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, Hlm.ix.

<sup>7</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda lain yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan asas Pemisahan Horisontal*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta, 1996, Hlm. 206

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik dari si debitur ataupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).<sup>8</sup>

Lembaga jaminan kebendaan yang berlaku dewasa ini di Indonesia, bahwa hak tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib di daftar, hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran dua puluh M<sup>3</sup> atau lebih dan pesawat terbang,<sup>9</sup> jaminan fidusia diatur dalam UU No.42 Tahun 1999, gadai dalam KUH Perdata dan hak tanggungan yang di atur dalam UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Hak tanggungan adalah jaminan tanah atas pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>10</sup> Di dalam Hak Tanggungan juga terdapat beberapa objek hak tanggungan yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah yang wajib didaftar dan dapat di pindahtanggankan, artinya benda yang dapat dijadikan objek jaminan hak tanggungan harus hak atas tanah yang terdapat sesuai perintah Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

<sup>8</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan*, Citra Aditya Bakti, 1995, Hlm.180

<sup>9</sup> M. Bahsan, *Op.Cit*, 2007, Hlm. 52-53

<sup>10</sup> Hassanudin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Pemberian Kredit Perbankan Di Indonesia*, Edisi Revisi, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, Hlm.195

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA tersebut mewajibkan kepada pemerintah maupun kepada pemilik hak atas tanah untuk mendaftarkannya sesuai dengan ketentuan PP No.24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah. Perintah UUPA belum dapat di laksanakan secara efektif sehingga di Indonesia sampai saat ini masih banyak yang belum bersertifikat bahkan masih ada yang bebentuk girik, kikitir dll.

Girik adalah surat pajak hasil bumi yang dimana surat pajak tanah dengan bukti girik dapat dijadikan sebagai jaminan, sebelum diberlakukanya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA yaitu setelah tahun 1960, girik atau kikitir tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah dan sebagai bukti objek tanah.<sup>11</sup>

Di lain pihak masih banyak tanah yang belum bersertifikat baik tanah yang berasal dari bekas tanah hak milik adat maupun tanah bekas hak barat, walaupun dalam kenyataannya sejak ada UUPA, hak-hak atas tanah tersebut sudah di konversi menjadi salah satu hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, namun pendaftarannya seringkali belum dilakukan. Hal ini menjadi kendala hak tanggungan, walaupun dalam UUHT penggunaan tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan diperbolehkan.

<sup>11</sup> R. Soeprapto, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Praktek*, CV. Mitra Sari, Jakarta, 1986, Hlm. 209.

Pemberian kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah bukanlah tanpa risiko.<sup>12</sup> Risiko yang umumnya terjadi adalah risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan. Keadaan tersebut sangatlah berpengaruh kepada kesehatan bank, karena uang yang dipinjamkan kepada debitor berasal atau bersumber dari masyarakat yang disimpan pada bank itu sehingga risiko tersebut sangat berpengaruh atas kepercayaan masyarakat kepada bank yang sekaligus kepada keamanan dana masyarakat tersebut.

Untuk keamanan bank sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan seperti halnya lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah berikud atau tidak berikud benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan.

Mengenai tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) sebagai agunan, ketentuan tersebut diperkuat dengan UUHT khususnya dalam penjelasan Pasal 10 ayat (3) yang menetapkan bahwa apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Ketentuan ini turut memberikan kesempatan kepada

<sup>12</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, Hlm. 102

pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit sekaligus mendorong upaya sertifikasi tanah.

Namun bank tidak dapat menerima girik sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit. karena menurut bank girik sebagai jaminan tersebut akan menimbulkan permasalahan hukum mengenai akibat hukum apabila proses pembebanan hak tanggungan dan sertifikasi tidak selesai, mengingat bahwa dalam proses pembebanan hak tanggungan seringkali mengalami beberapa kendala. Penulis memilih PT. Bank X karena Bank X merupakan salah satu bank yang tidak dapat menerima girik sebagai jaminan dalam perjanjian kredit, serta mengacu pada visi dan misi PT. Bank X yaitu mewujudkan masa depan gemilang melalui sinergi kemitraan yang menjembatani keragaman dinamika masyarakat Indonesia dan menjadi bank ritel terdepan dan mitra terpercaya bagi masyarakat Indonesia.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis berminat untuk meneliti lebih lanjut dalam bentuk skripsi yang berjudul:

**GIRIK SEBAGAI OBJEK JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT  
DIHUBUNGAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996  
TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-  
BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH JO UNDANG-UNDANG  
NOMOR 10 TAHUN 1998 TENTANG PERBANKAN.**

## **B. Identifikasi Masalah**

Bedasarkan latar belakang yang telah di uraikan, maka dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pengaturan girik sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah JO Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan ?
2. Bagaimana akibat hukum girik sebagai objek dalam perjanjian kredit dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah JO Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan ?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan memahami Pengaturan girik sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah JO Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
2. Untuk mengetahui dan memahami akibat hukum girik sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit dihubungkan dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah JO Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat mempunyai kegunaan bagi masyarakat maupun peneliti sendiri. Adapun kegunaan yang diharapkan tersebut adalah:

1. Kegunaan teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya serta bidang hukum jaminan, hukum agraria, dan hukum perbankan. Untuk mengetahui pengaturan girik sebagai jaminan dalam perjanjian kredit bank dengan di bebani hak tanggungan dalam hukum positif Indonesia, khususnya mengenai syarat-syarat, proses pemberian dan pelaksanaan pembebanan hak tanggungan. Sekaligus memberikan bahan referensi bagi kepentingan yang bersifat akademis dan sebagai bahan tambahan untuk kepustakaan.

2. Kegunaan Praktis

Peneliti berharap hasil penelitian ini secara praktis dapat memberikan informasi mengenai proses pembebanan hak tanggungan, kepada para pihak , Notaris PPAT, Camat, BPN, dan Perbankan. Selain itu, peneliti berharap dengan penelitian ini dapat memberikan masukan kepada pihak yang berkepentingan untuk meneliti masalah ini lebih lanjut.

#### **E. kerangka Pemikiran**

Sesuai dengan Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang dimaksud dengan suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan

mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. meneliti pengertian perjanjian menurut KUH Perdata tersebut, banyak ahli hukum yang menyatakan lemahnya pengertian perjanjian yang di uraikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut. Sebagai perbandingan, Prof. Subekti kemudian memberikan definisi perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>13</sup>

Dari bunyi Pasal 1338 ayat (1) jelas bahwa perjanjian yang mengikat adalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus berpedoman pada Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 1320 KUH Perdata menentukan empat syarat syahnya perjanjian, yaitu:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Atas suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertama-tama akan selalu di mulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit tersebut, terlebih dahulu haruslah dengan diadakanya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau perjanjian utang.<sup>14</sup>

Suatu perjanjian pinjam meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

<sup>13</sup> Ricardo Simanjuntak, *Hukum Kontrak Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Kontan Publishing, Jakarta, 2011, Hlm. 29

<sup>14</sup> Hassanudin Rahman, *Op.cit*, Bandung, 1998, Hlm. 139

1. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan penyediaan utang
2. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain
3. Adanya kewajiban melunasi hutang
4. Adanya jangka waktu tertentu
5. Adanya pemberian bunga kredit.<sup>15</sup>

Dalam Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan merumuskan kredit sebagai berikut :<sup>16</sup>

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 hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perkataan kredit sebenarnya sudah secara umum diketahui masyarakat luas, tidak terbatas hanya masyarakat perbankan saja, karena kebutuhan kredit dalam kondisi perekonomian yang berkembang dengan pesat akan semakin besar jumlahnya baik dari segi volume maupun jumlah debeturnya. Menurut Bardurzaman Mariam Darus, kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “credere” yang berarti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan dari bank, dengan demikian dasar pemberian kredit adalah kepercayaan, yaitu kepercayaan bahwa debitur akan melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan dan tepat waktu. Seorang nasabah yang

<sup>15</sup> M. Hasa, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Persada, Jakarta, 2007, Hlm. 76

<sup>16</sup> Pasal 1 ayat (11) UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998

mendapat kredit dari bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.<sup>17</sup>

Pada prinsipnya bank dalam memberikan pinjaman berpedoman pada prinsip 5C's. Adapun penilaian yang berdasarkan prinsip 5C's tersebut adalah:<sup>18</sup>

- a. Character atau watak
- b. Capacity atau kemampuan
- c. Capital atau modal
- d. Collateral atau jaminan
- e. Condition of economy atau kondisi ekonomi

Peranan hukum sangat penting dalam pembangunan masyarakat, hukum dapat diartikan sebagai keseluruhan asas dan kaidah yang meliputi pula lembaga dan proses guna mewujudkan hukum dalam kenyataan.<sup>19</sup> Terbitnya Undang-undang Hak Tanggungan sangat berarti terutama di dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah.<sup>20</sup>

Pengertian hak tanggungan dalam Undang-undang Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 1 Ayat (1) yang berbunyi sebagai berikut:<sup>21</sup>

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

<sup>17</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, Hlm. 11

<sup>18</sup>Kasmir, *Op.cit*, Hlm. 105

<sup>19</sup>Otje Salman (R). Dan Eddy Damian, *Konsep-konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, Alumni, Bandung, 2006, Hlm.91

<sup>20</sup>Naning Indratni, *UUHT Menciptakan Unifikasi Hukum Tanah Nasional*, Suara Pembaruan, 31 Maret 1996

<sup>21</sup>Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 1 ayat (1)

Berikut ada beberapa beberapa unsur pokok dari definisi hak tanggungan yang ada dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu adalah:

1. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA.
3. Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah saja), tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>22</sup>

Dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, juga mengatur juga mengatur mengenai obyek hak tanggungan atas tanah sebagai berikut:

- (1). Hak atas tanah yang dapat di bebani hak tanggungan:
  - a. Hak Milik
  - b. Hak Guna Usaha
  - c. Hak Guna Bangunan
- (2). Selain hak-hak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dapat juga di bebani hak tanggungan.

Undang-undang Hak Tanggungan menuntut agar tanah yang di jadikan objek hak tanggungan merupakan tanah yang sudah bersertifikat, namun demikian pada kenyataannya di Indonesia masih banyak tanah yang belum bersertifikat, sehingga UUHT memperbolehkan tanah yang belum bersertifikat untuk dijadikan

<sup>22</sup> Remy Sjahdeny, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Cetakan I, (Bandung: Alumni, 1999), Hlm.15

objek hak tanggungan, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 10 Ayat (3)

Undang-undang hak tanggungan sebagai berikut:

Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Khusus untuk pendaftaran hak tanggungan atas tanah yang belum terdaftar seperti tanah yang berasal dari konversi hak lama, pemberian hak tanggungan harus bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya, dengan terlebih dahulu membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT) dengan syarat wajib di ikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.<sup>23</sup>

Girik adalah surat pajak hasil bumi yang dimana surat pajak tanah dengan bukti girik dapat dijadikan sebagai jaminan, sebelum diberlakukanya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA yaitu setelah tahun 1960, girik atau kikitir tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, kecuali hanya sebagai alat keterangan objek tanah dan sebagai bukti objek tanah.<sup>24</sup>

Seperti halnya hipotik/creditverband, hak tanggungan pun merupakan perjanjian accesoir yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu objek atau

<sup>23</sup><http://mustafadolly.blogspot.com/2013/04/kedudukan-jaminan-tanah-dengan-bukti.html>, Di Unduh tanggal 17 maret 2015, Jam 21.59 WIB

<sup>24</sup>R. Soeprpto, *Op. Cit*, 1986, Hlm. 209.

jaminan, sebelumnya di dahului dengan adanya perjanjian hutang pihutang atau pengakuan hutang.<sup>25</sup>

Perbankan mengenal istilah jaminan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur baik yang bersifat materiil ataupun imateriil guna menimbulkan kepercayaan dan keyakinan kepada kreditur untuk kepastian utang tepat waktunya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati bersama.<sup>26</sup>

Jaminan pada hakikatnya bertujuan agar pihak debitur dalam suatu perjanjian tidak dengan mudah saja mengingkari isi perjanjian dan tidak dirugikan begitu saja, sehingga dapat terwujud perjanjian pokok yaitu perjanjian pinjam uang. Dengan adanya jaminan ini keberadaan kreditur dapat terjamin, sebab tanpa adanya jaminan yang bersifat kebendaan maka kemungkinan besar wanprestasi akan terjadi.<sup>27</sup>

Pasal 8 Ayat (1) Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan tentang jaminan sebagai berikut:

“Dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang di perjanjikan.”<sup>28</sup>

<sup>25</sup> Rahman. Hassanudin, *Op.Cit*, 1998, Hlm. 200-201

<sup>26</sup> Hartanto Hadisaputro, *Jaminan dalam Perjanjian Kredit*, Arkola, Surabaya, 1984, Hlm. 15

<sup>27</sup> A. Hamza dan Senjung Manullang, *Lembaga Fidusia dan Penerapannya di Indonesia*, PT. Indhil-Co, Jakarta, Hlm.56

<sup>28</sup> Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 *Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia*, Tahun 1998 Nomor 182 *Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia* Nomor 3790, Pasal 8, angka 1.

Sedangkan dalam pengikatan kredit bagi masyarakat dengan girik sebagai jaminan masih memungkinkan diberikan peluang oleh ketentuan hukum.

Demikian pembahasan dalam kerangka pemikiran ini mengenai girik sebagai obyek jaminan dalam perjanjian kredit bank di hubungkan dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan Undang-undang Perbankan, lebih lanjut secara rinci akan dibahas dalam Bab II.

## **F. Metode Penelitian**

Dalam melakukan penelitian ini, penulis mempergunakan metode penulisan sebagai berikut :

### **1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah yuridis normatif, Digunakan pendekatan yuridis normatif karena melakukan penelitian dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan, Undang-undang, doktrin, yurisprudensi, dan peraturan perundang-undangan lainnya. Bahan hukum sekunder yaitu literatur-literatur hukum, jurnal. Dan bahan hukum tersier yaitu ensiklopedia, kamus hukum. dari undang-undang perbankan, Undang-undang jaminan termasuk juga membaca kamus hukum. Mengenai suatu ketentuan hukum mengenai pengaturan girik sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit perbankan dan akibat hukum girik sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Menurut sifatnya penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif

Analitis, yaitu tertuju pada pengumpulan data menyusun, atau mengklasifikasikan, menjelaskannya kemudian menganalisis dan menginterpretasikannya.<sup>29</sup> Dalam penelitian ini bermaksud menggambarkan berbagai masalah dan fakta yang berkaitan dengan Pengaturan girik sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit bank. Selanjutnya gambaran umum tersebut dianalisis berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum. Menyangkut penggunaan girik sebagai jaminan kredit perbankan, akibat hukum girik sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit dikaitkan dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan Undang-undang Perbankan.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan metode pendekatan yang digunakan, penelitian ini menggunakan data yang diperoleh dari data sekunder sebagai usaha untuk mendapatkan data yang objektif. Untuk mendapatkan data sekunder tersebut Penulis melakukan studi kepustakaan dengan maksud mengkaji apa yang ada pada teori dengan yang ada dalam praktiknya. Adapun penelitian kepustakaan yang penulis gunakan dalam skripsi ini adalah:

#### a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan yang didapatkan dari peraturan, perundang-undangan, Undang-undang Hak Tanggungan, Undang-undang Jaminan, Undang-undang Perbankan, Dokrin, traktat, yurisprudensi dokumen

<sup>29</sup> Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Dasar Metode Teknik*, Tarsiti, Bandung, 1985, hlm147., Lihat juga Sumadi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, PT Raja Grafindo persada, Jakarta, 2000, Hlm. 18

hasil-hasil penelitian lembaga pemerintahan maupun non-pemerintah yang relevan dengan topik masalah yang dikaji dalam penelitian ini.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer, yang dapat membantu menganalisis bahan hukum primer, berupa buku-buku teks, hasil karya ilmiah dari kalangan hukum dan hasil penelitian dalam bentuk jurnal yang berhubungan dengan topik masalah yang dikaji dalam penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun yang dimaksud adalah kamus hukum, ensiklopedia, dan artikel-artikel baik dari koran, majalah, maupun internet yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

4. Metode Analisis Data

Seluruh data yang diperoleh, di analisis dengan menggunakan metode analisis yuridis kualitatif, yuridis karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan sebagai norma hukum positif, sedangkan kualitatif yaitu data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya untuk memperoleh hasil akhir untuk mencapai kejelasan yang dibahas. Adapun analisis kualitatif adalah tatacara analisis yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan, juga perilaku nyata yang

diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>30</sup>



<sup>30</sup> Soerjono Soekarto, *Op.cit*, Hlm. 213