

**PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PEMBEBANAN HAK
TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT (STUDI DI BANK BRI
CABANG WONOSARI)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM STUDI
ILMU HUKUM**

OLEH:

SURYA ADITYA

18103040059

PEMBIMBING:

Dr. M. MISBAHUL MUJIB, S.Ag., M.Hum

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2022

ABSTRACT

Mortgage is the only guarantee institution for land rights, which is widely used in the banking world because of its safe and economic value is stable. Mortgage are born when the principle of publicity has been fulfilled by registering at *Badan Pertanahan Nasional* (BPN). Bank BRI Cabang Wonosari is a branch bank of BRI with a working area in Gunungkidul Regency which distributes loans in large amounts above 100 million rupiah. The large loans disbursed by Bank BRI Cabang Wonosari make it important that the guarantee of land rights is charged with Mortgage. The purpose of this study is to identify and explain (1) steps to overcome obstacles in fulfilling the publicity principle of Mortgage, and (2) conformity with the fulfillment of the publicity principle of Mortgage with Law on the Mortgage.

The research was conducted by going directly to the field to find data and information, with the approach that the compilers used was a juridical-empirical approach, while the data collection methods were interviews and literature study. This research is categorized as field research and is a qualitative research.

The results of this study are: **First**, the obstacles in fulfilling the publicity principle of Mortgage at Bank BRI Cabang Wonosari consist of obstacles related to document requirements that can be handled by customers themselves or with the help of the bank, obstacles to guarantee objects that can be overcome by applying to BPN, and problems in the registration system, namely the HT-el system which often has problems, thus requiring system repairs from BPN itself. **Second**, Bank BRI Cabang Wonosari has not fulfilled the publicity principle of Mortgage on all types of credit in accordance with the Law on the Mortgage.

Keywords: Mortgage, Publicity Principle, Certificate of Mortgage, Law on the Mortgage, Registration

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ABSTRAK

Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan satu-satunya untuk hak atas tanah, yang banyak digunakan dalam dunia perbankan karena sifatnya yang aman, dan nilai ekonominya yang stabil. Hak Tanggungan baru lahir apabila telah dipenuhinya asas publisitas dengan melakukan pendaftaran di Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Bank BRI Cabang Wonosari merupakan bank cabang BRI dengan wilayah kerja di Kabupaten Gunungkidul yang menyalurkan kredit dengan jumlah besar di atas 100 juta rupiah. Kredit besar yang disalurkan oleh Bank BRI Cabang Wonosari membuat penting agar jaminan hak atas tanah dibebankan dengan Hak Tanggungan. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui dan menjelaskan (1) langkah-langkah mengatasi hambatan dalam pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan, dan (2) kesesuaian pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan dengan UUHT. .

Penelitian dilakukan dengan cara turun langsung ke lapangan untuk mencari data dan informasi, dengan pendekatan yang penyusun gunakan adalah pendekatan yuridis-empiris, sedangkan metode pengumpulan datanya berupa wawancara dan studi kepustakaan. Penelitian ini dikategorikan sebagai *field research* (studi lapangan) dan merupakan penelitian yang bersifat kualitatif.

Hasil dari penelitian ini adalah: **Pertama**, kendala-kendala dalam pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari terdiri dari kendala berkaitan dengan syarat dokumen yang dapat diatasi sendiri oleh nasabah atau dengan bantuan pihak bank, kendala objek jaminan yang dapat diatasi dengan permohonan ke BPN, dan kendala pada sistem pendaftaran, yaitu sistem HT-el yang sering bermasalah, sehingga memerlukan perbaikan sistem dari BPN sendiri, **Kedua**, Bank BRI Cabang Wonosari belum melakukan pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan pada semua jenis kredit sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Asas Publisitas, Sertipikat Hak Tanggungan, UUHT, Pendaftaran.

SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Surya Aditya
NIM : 18103040059
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syaria`ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul **“PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT (STUDI DI BANK BRI CABANG WONOSARI)”** adalah hasil pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai acuan. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 16 Maret 2022



Surya Aditya

NIM. 18103040059

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp :-

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Di Yogyakarta

Assalamua'laikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Surya Aditya

NIM : 18103040059

Judul : PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT (STUDI DI BANK BRI CABANG WONOSARI)

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 16 Maret 2022

Pembimbing



Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum

NIP. 19780212 201101 1 002



PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-549/Un.02/DS/PP.00.9/04/2022

Tugas Akhir dengan judul : PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT (STUDI DI BANK BRI CABANG WONOSARI)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : SURYA ADITYA
Nomor Induk Mahasiswa : 18103040059
Telah diujikan pada : Kamis, 24 Maret 2022
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 6249104d9a39d



Penguji I
Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 62454e292afd1



Penguji II
Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 62463c67d0548



Yogyakarta, 24 Maret 2022
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 624a60ca23655

MOTTO

Berjalan tak sesuai rencana adalah jalan yang sudah biasa, dan jalan satu-satunya adalah jalani sebaik kau bisa

(FSTVLST – GAS!)

Beruntunglah wahai parai tersepelekan, karena dengan begitu kalian punya kesempatan yang lebih besar untuk mengejutkan

(Farid Stevy)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah atas terselesaikannya skripsi ini, yang saya persembahkan untuk:

1. Bapak Suradal, dan Ibu Samilah yang telah merawat saya hingga saat ini dan terus memberikan dukungan dalam berbagai bentuk hingga akhirnya saya dapat menyelesaikan skripsi ini
2. Adik saya, Anggun Anindya yang telah membantu dan memberi dukungan saya hingga berhasil menyelesaikan skripsi ini, semoga kelak adinda jadi orang yang sukses.
3. Seluruh keluarga besar Wito Sentono dan So Taruno yang telah memberikan dukungan moril dan doanya sehingga saya dapat lancar dalam menjalani kuliah hingga selesai.
4. Teman baik saya yang telah saya anggap keluarga, In'amul Fikri Al-Kodri (manuk) yang sudah menemani dan membantu saya dari awal perkuliahan hingga bersusah-susah mengerjakan skripsi bersama mari kita tuntaskan misi ini bersama. Faiz Ghazi Alkamil (sunda) terimakasih sudah menerima saya apa adanya dan menemani saya baik susah maupun susah banget. Vega Pratama Djumantoro (dukun) terimakasih sudah memberikan banyak warna dalam hidup saya, dan banyak sekali membantu saya baik kuliah maupun hidup. Rahmat Anggian Dalimunthe (lae) yang sudah memahami saya dan membantu banyak hal. Saya Cuma bisa berdoa semoga kalian semua sukses dan terus jaga silaturahmi. MANTAP

5. Teman-teman baik saya Sidiq Wahyu Nugroho, Gandrung Purnaman Aji, Riski Danesworo, Miftah Farid. Semoga diberikan kelancaran dalam segala usahanya walaupun kita semua telah memiliki jalan yang berbeda-beda
6. Keluarga OA FAMS (Kelas Otomotif A SMKN 2 WONOSARI 2016), Tompel, Piyan, Artigo, Aji, Monita, Daruto, Sholeh, Alpin, dan lain-lain tetap solid dan semoga sukses selalu untuk kita semua
7. Teman-teman berjuang bersama saat di Sunter, Aqiel Siraj, Jamaludin, Herman, Bekam, Wili, Alif, Muna, Adi, Penyok, Bening, Andre, Bowok, Rahmat, Arif, Aswin, Wali, Danu, dan lain lain. Semoga kalian sukses dan sehat selalu
8. Teman-teman KKN Santuy Bumi Kalijaga, Bang Fikri, Irman, Faiz, Fikri, Desi, Anes, Lubis, Salsabil, Amin, Ria, Nadia. Sukses untuk kita dan semoga solid slalu
9. Teman-teman prodi Ilmu Hukum UIN SUKA 2018, Syahzan, Lala, Atiq, Judin, Mara, Sintia, Teguh, Elham dan lain lain. Terimakasih telah banyak membantu dan memberikan warna dalam perjalanan hidup saya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الحمد لله رب العالمين , أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا رسول الله
اللهم صل على سيدنا محمد الفاتح لما أغلق والخاتم لما سبق ناصر الحق
بالحق والهادي إلى صراطك المستقيم وعلى اله حق قدره ومقداره العظيم

Puji syukur senantiasa penyusun haturkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, serta inayahNya sehingga penyusun dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir yaitu skripsi dengan judul “Pemenuhan Asas Publisitas dalam Pembebanan Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit (Studi di Bank BRI Cabang Wonosari)”

Penyusun berharap dengan hadirnya skripsi ini bukan hanya sebagai syarat kelulusan saja, namun bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat umum. Ktitik serta saran yang membangun sangat diperlukan dalam skripsi ini untuk perbaikan kedepannya sehingga menjadikan skripsi ini lebih baik lagi.

Penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini tentu tidak bisa hanya seorang diri, namun dengan bimbingan, arahan, dan bantuan dari berbagai pihak, oleh sebab itu maka penyusun mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu, terlebih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
2. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.

3. Bapak Ach. Tahir, S.H.I., LL.M., M.A., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
4. Bapak Dr. M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Skripsi saya, yang telah meluangkan banyak waktu, pikiran, dan tenaga dalam memberikan bimbingan sehingga skripsi ini dapat selesai.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pendamping Akademik saya, yang telah mendampingi saya dari awal perkuliahan hingga masa akhir perkuliahan
6. Ibu Wijil Ajjati, selaku Supervisor Bagian Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Wonosari, yang telah memberikan izin bagi penyusun untuk melakukan penelitian skripsi ini
7. Mas Heru Pratikno, selaku Pegawai Bagian Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Wonosari, yang telah bersedia direpotkan dan banyak membantu dalam penelitian skripsi saya.
8. Segenap pimpinan dan pegawai Bank BRI Cabang Wonosari yang telah banyak membantu kelancaran penelitian skripsi saya.
9. Bapak/Ibu dosen yang telah memberikan ilmu serta pengalamannya kepada penyusun dalam menuntut ilmu di Fakultas Syari'ah dan Hukum.
10. Segenap Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha Fakultas Syari'ah dan Hukum terutama Staf Tata Usaha Prodi Ilmu Hukum yang telah membantu dan memberikan kemudahan dalam pengurusan skripsi ini.

Akhir kata, penyusun hanya mampu berdoa kepada Allah SWT semoga kebaikan semua pihak yang telah membantu dibalas oleh Allah SWT dengan berlipat-lipat.

Yogyakarta, 7 Maret 2022

Penulis



Surya Aditya



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iv
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	v
SURAT PENGESAHAN TUGAS AKHIR	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvi
DAFTAR TABEL	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
D. Telaah Pustaka	12
E. Kerangka Teori	14
1. Asas Publisitas	14
2. Teori Utilitarianisme Rudolf von Jhering	15
F. Metode Penelitian	16
1. Jenis Penelitian	16
2. Sifat Penelitian	16
3. Pendekatan Penelitian	16
4. Teknik Pengumpulan Data	17
5. Analisis Data	17
G. Sistematika Pembahasan	18
BAB II TINJAUAN UMUM ASAS PUBLISITAS DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT	

A. Tinjauan Umum Perjanjian	20
B. Tinjauan Umum Kredit	26
C. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit	33
D. Tinjauan Hukum Jaminan	36
E. Tinjauan tentang Hak Tanggungan	46
F. Tinjauan tentang Asas Publisitas pada Hak Tanggungan	56

BAB III GAMBARAN BANK BRI CABANG WONOSARI, PEMBERIAN KREDIT DI BANK BRI CABANG WONOSARI DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN, DAN PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS PADA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DI BANK BRI CABANG WONOSARI

A. Gambaran Umum Bank BRI Cabang Wonosari	60
1. Sejarah Perusahaan	60
2. Visi, Misi, dan Nilai Perusaha.....	62
3. Profil Bank BRI Cabang Wonosari	64
4. Gambaran Kabupaten Gunungkidul sebagai Wilayah Kerja Bank BRI Cabang Wonosari.....	66
B. Pemberian Kredit di Bank BRI Cabang Wonosari	73
1. Produk Kredit di Bank BRI Cabang Wonosari	73
2. Syarat dan Tahapan Pemberian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan	77
C. Pelaksanaan Asas Publisitas dalam Pembebanan Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari	86
1. Jaminan Hak atas Tanah pada Perjanjian Kredit di Bank BRI Cabang Wonosa.....	86
2. Pendaftaran Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari sebagai Pemenuhan Asas Publisitas	89
3. Perbedaan Pendaftaran Hak Tanggungan Konvensional dan Sistem HT-el di Bank BRI Cabang Wonosari	101

BAB IV ANALISIS PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT DI BANK BRI CABANG WONOSARI

A. Upaya Mengatasi Kendala dalam Pelaksanaan Asas Publistas Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari 103

1. Kendala dalam Pelaksanaan Asas Publisitas Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari 103

2. Upaya dalam Mengatasi Kendala Pelaksanaan Asas Publisitas Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari 107

B. Analisis Kesesuaian Pemenuhan Asas Publisitas Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit yang Dilakukan Oleh Bank BRI Wonosari dengan Undang-Undang Hak Tanggungan 115

1. Analisis Praktik Pemenuhan Asas Publisitas Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari 115

2. Kesesuaian Pemenuhan Asas Publisitas Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit yang Dilakukan Oleh Bank BRI Wonosari dengan Undang-Undang Hak Tanggungan 117

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 120

B. Saran 121

DAFTAR PUSTAKA 122

LAMPIRAN-LAMPIRAN 129

DAFTAR PERTANYAAN 132

CURRICULUM VITAE 135

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3 1 Peta Wilayah Kabupaten Gunungkidul	66
Gambar L 1 Proses Realisasi Kredit di Bank BRI Cabang Wonosari	130
Gambar L 2 Proses Pendaftaran Hak Tanggungan melalui Sistem HT-el	130
Gambar L 3 Wawancara dengan Supervisor Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Wonosari	131
Gambar L 4 Wawancara dan Observasi dengan Bagian Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Wonosari	131

DAFTAR TABEL

Tabel 3 1 Administrasi Wilayah Kabupaten Gunungkidul	68
Tabel 3 2 Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Gunungkidul...	71



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional merupakan langkah konkrit dalam usaha mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pembangunan nasional kemudian diwujudkan dengan berbagai pembangunan pada berbagai aspek kehidupan, salah satunya adalah pembangunan ekonomi nasional. Pembangunan ekonomi memegang peranan yang sangat penting dalam tercapainya keberhasilan pembangunan nasional, sekaligus tercapainya masyarakat yang adil dan makmur.

Pembangunan ekonomi yang memiliki peranan besar, sehingga penting untuk terus dipelihara dan didorong agar mampu lebih baik lagi, dan salah satu aktor penggerak pembangunan ekonomi adalah para pelaku usaha baik skala besar maupun kecil. Pelaku usaha sering dihadapkan dengan masalah berkaitan dengan modal usaha yang terbatas, terutama bagi pelaku usaha skala Usaha Mikro, Kecil dan Menengah selanjutnya disebut UMKM. Modal usaha yang terbatas ini kemudian membuat suntikan dana sangat diperlukan, dan suntikan pendanaan ini umumnya didapatkan melalui penyaluran kredit dari lembaga keuangan bank.

Bank merupakan salah satu sumber pendanaan bagi kegiatan usaha yang juga berperan sebagai penggerak roda perekonomian, maka peranannya sangat

vital sebagai faktor penggerak kegiatan ekonomi.¹ Bank sendiri berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan selanjutnya disebut UU Perbankan, menjelaskan bahwa bank berperan dalam menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat luas², sehingga dapat di pahami bahwa penyaluran dana dari bank kepada masyarakat untuk pendanaan kegiatan usaha dapat melalui bentuk kredit.

Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasar pada kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan kepada pihak peminjam untuk meakukan pelunasan utang tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan penyertaan bunga.³

Bank dalam perkembangannya dalam memberikan kredit kepada calon debitur memiliki berbagai pertimbangan, termasuk dengan memperhatikan aspek 7C (*Seven C's of Credit*) yaitu di antaranya:

1. Sifat dari calon peminjam (*character*);
2. Kemampuan membayar (*capacity*);

¹ Ahmad Fauzi, "Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2, No.3 (2010), hlm. 1

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 2 menyatakan "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 rakyat banyak."

³ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 11

3. Modal (*capital*);
4. Jaminan (*collateral*);
5. Kondisi keuangan (*condition of economic*);
6. Penutupan asuransi terhadap kredit yang diberikan dari risiko kemacetan (*covering*);
7. Keterbatasan atau hambatan yang tidak memungkinkan kredit diberikan (*constrains*).⁴

Salah satu aspek pertimbangan yang paling penting dalam pemberian kredit kepada calon debitur adalah berkaitan dengan aspek jaminan (*collateral*).

Pengertian jaminan berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya di sebut KUHPer berbunyi: “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Peranan jaminan sendiri sangat penting dalam sebuah kredit karena merupakan sarana perlindungan bagi keamanan kreditur dalam kepastian terhadap pelunasan hutang debitur, dalam hal ini sebagai sarana keamanan ketika debitur tidak melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan atau wanprestasi.

Jaminan merupakan perjanjian tambahan atau perjanjian *accessoir* yang menginduk pada perjanjian pokoknya, dalam hal kredit maka menginduk atau mengikuti perjanjian kredit antara kreditur dan debitur, perjanjian *accessoir* ini dimaksudkan untuk menjamin adanya cacat tersembunyi⁵, sehingga dapat di

⁴ Serfianto, *Untung Dengan Kartu Kredit, Kartu ATM-Debit & Uang Elektronik*, (Jakarta: Visi Media, 2012), hlm. 9

⁵ Kansil, “*Pengantar Ilmu Hukum Jilid II*”, cet.ke-9 (Jakarta: Balai Pustaka, 1993), hlm.

simpulkan bahwa perjanjian jaminan merupakan sebuah perjanjian pelengkap dari perjanjian kredit.

Keberadaan jaminan ini sangat penting dalam perjanjian kredit, sebagaimana jaminan ini menjadikan sebuah keyakinan bagi kreditur dalam pemberian kredit kepada calon debitur, dan mengantisipasi apabila sewaktu-waktu terjadi wanprestasi oleh debitur. Umumnya jaminan yang digunakan dalam dunia perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan yang memiliki hak kebendaan di dalamnya.⁶ Hak kebendaan dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak, yang dapat dibebankan menjadi sebuah jaminan dalam kredit.

Pembebanan jaminan kredit dalam dunia perbankan berupa benda bergerak dapat menggunakan lembaga jaminan gadai, atau fidusia, sedangkan untuk benda tidak bergerak menggunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Khusus pada Hak Tanggungan merupakan salah satu jenis lembaga jaminan yang paling banyak digunakan dalam kredit di samping lembaga jaminan fidusia.

Pengertian Hak Tanggungan bila merujuk pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah selanjutnya di sebut UUHT, ialah sebagai berikut:

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan

⁶ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Benda* (Yogyakarta: Liberty, 2000), hlm. 24

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 lain⁷

Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT di atas dapat dipahami sebagai Hak Jaminan yang objeknya merupakan hak atas tanah yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA, yaitu hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha, dan dapat beserta benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Objek Hak Tanggungan yang dapat dijadikan jaminan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1), (2), dan (4) UUHT adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara⁸, dan hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada di mana merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Hak Tanggungan banyak digunakan sebagai jaminan dalam kredit karena nilai ekonominya terus meningkat, mudah dilakukan penjualan, tidak mudah musnah, dan sifatnya lebih aman bagi kreditor. Hak Tanggungan yang merupakan rumpun dari hukum jaminan memiliki asas-asas yang menjadi jantung dari pelaksanaan Hak Tanggungan itu sendiri, di antaranya ialah; asas spesialisitas, asas tidak dapat dibagi, asas pemisahan horisintal, dan asas

⁷ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka 1

⁸ Pasal 4 ayat (2) berbunyi “Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan”

publisitas.⁹ Salah satu asas dalam hukum jaminan yang paling penting adalah asas publisitas, terlebih pada lembaga jaminan Hak Tanggungan.

Asas publisitas merupakan asas yang menyatakan bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini di maksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.¹⁰ Pendaftaran pada lembaga jaminan Hak Tanggungan dilakukan di Badan Pertanahan Nasional. Asas Publisitas memiliki peranan yang sangat penting, sebagaimana terdapat akibat hukum di dalam pelaksanaannya.

Penerapan asas publisitas bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terutama pada pihak-pihak berkepentingan, seperti pihak ketiga di luar kreditur dan debitur, dan juga menentukan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan tersebut.¹¹ Dalam pelaksanaan asas publisitas terkait Hak Tanggungan adalah dengan melakukan pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, dan Kantor Pertanahan kemudian menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang kemudian dipegang oleh penerima Hak Tanggungan dalam hal ini adalah pihak bank selaku kreditur.

Proses pendaftaran Hak Tanggungan merupakan langkah yang paling penting dalam pembebanan Hak Tanggungan ini, karena tanpa dilakukan pendaftaran, maka kreditur tidak akan memegang Sertipikat Hak Tanggungan

⁹ Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan* (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018), hlm.7

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Rachmadi Usman, "*Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*" (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 113

yang peranannya sangat penting, sebagaimana Sertipikat Hak Tanggungan ini memiliki titel eksekutorial apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, selain itu pemegang Sertipikat Hak Tanggungan juga memiliki hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya dalam pelunasan piutang.¹²

Permasalahan dalam penerapan asas publisitas dalam pembebanan Hak Tanggungan umumnya berkaitan dengan prosedur, dan syarat pendaftaran Hak Tanggungan, berkaitan dengan keberadaan sertipikat hak atas tanah yang menjadi syarat dalam pendaftaran Hak Tanggungan, tentu menjadi sebuah permasalahan dari pihak bank selaku kreditor dalam pemberian kredit, apabila calon debitur belum memiliki sertifikat hak atas tanah, sertipikat belum diterbitkan, atau terjadi pemecahan/penggabungan tanah yang belum selesai atas nama pemberi Hak Tanggungan.¹³

Proses pendaftaran Hak Tanggungan juga memerlukan biaya yang tidak sedikit, tentu menjadi sebuah pertimbangan. Permasalahan-permasalahan di atas tentu menjadi pertimbangan bagi kreditor dalam hal ini pihak bank dalam menerapkan asas publisitas dalam pembebanan Hak Tanggungan, termasuk salah satu bank milik pemerintah, yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. selanjutnya disebut Bank BRI.

Bank BRI merupakan salah satu bank yang segmen pasarnya adalah menasar kalangan menengah ke bawah, dan pelaku UMKM, sebagaimana pada

¹² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 20 ayat (1) huruf b

¹³ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 147

akhir September 2021 ini penyaluran kredit segmen UMKM tumbuh 12,50 persen dibanding dengan tahun lalu, dan proporsi kredit UMKM mencapai 82,67 persen dibanding total kredit BRI.¹⁴ Data per Mei 2021 juga menjelaskan bahwa BRI berhasil menyalurkan kredit kepada segmen UMKM senilai Rp.723 triliun, sedangkan total kredit UMKM perbankan nasional sebesar Rp.1.024,40 triliun, nilai penyaluran kredit tersebut membuat BRI menjadi bank penyalur kredit UMKM terbesar di Indonesia, dengan market share mencapai 70,66 persen.¹⁵ Data di atas menjelaskan bahwa kredit UMKM yang dilakukan Bank BRI sangat besar dan tertinggi di antaranya bank lain, terutama terjadi di Bank BRI yang berada di daerah yang tengah berkembang, seperti di Bank BRI Cabang Wonosari.

Bank BRI Cabang Wonosari merupakan bank cabang dari BRI yang beroperasi untuk wilayah Kabupaten Gunungkidul. Kabupaten Gunungkidul adalah wilayah di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang tengah berkembang, terutama dalam segi pariwisata yang merupakan sektor unggulan dari kabupaten dengan 18 kecamatan ini. Bank BRI Cabang Wonosari dalam upaya membantu perkembangan Kabupaten Gunungkidul terutama dalam segi penyediaan modal, banyak menyalurkan kredit kepada masyarakat, khususnya kepada UMKM di Gunungkidul sebagai penunjang pesatnya perkembangan pariwisata di daerah yang terkenal dengan pantai pasir putihnya ini. Bank BRI

¹⁴ Muhammad Hendartyo, "Penyaluran Kredit BRI Tumbuh 9,74 Persen hingga Akhir September" <https://bisnis.tempo.co/read/1521704/penyaluran-kredit-bri-tumbuh-974-persen-hingga-akhir-september>, akses 3 Desember 2021

¹⁵ Khadijah Shahnaz, "Porsi Kredit UMKM BRI (BBRI) Sentuh 80,6 Persen, Market Share Terbesar" <https://finansial.bisnis.com/read/20210816/90/1430331/porsi-kredit-umkm-bri-bbri-sentuh-806-persen-market-share-terbesar>, akses 3 Desember 2021

Cabang Wonosari dalam praktik pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan tidak selalu berjalan dengan lancar, terdapat kendala-kendala yang dihadapi oleh Bank BRI Cabang Wonosari baik kendala dari faktor syarat pendaftaran, ataupun faktor sistem pendaftarannya sendiri.

Penelitian pendahuluan yang dilakukan penyusun di Bank BRI Cabang Wonosari menemukan bahwa kendala dalam pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan berkaitan dengan syarat pendaftaran, antara lain: tidak adanya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang seharusnya dibawa oleh pihak debitur. Syarat lain yang sering menjadi kendala dalam pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan adalah objek jaminan yang tumpang tindih, sehingga Bank BRI Cabang Wonosari tidak bisa melakukan pemenuhan asas publisitas karena objek jaminan masih bermasalah.¹⁶ sehingga menarik untuk menganalisis upaya-upaya dalam mengatasi hambatan tersebut, disamping itu Bank BRI Cabang Wonosari juga harus berpedoman pada UUHT dalam melaksanakan asas publisitas Hak Tanggungan.

Bank BRI Cabang Wonosari dalam melakukan pemenuhan asas publisitas juga harus berpegang pada ketentuan dalam UUHT sebagai dasar hukum pemberlakuan Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan pada hak atas tanah di Indonesia, sehingga saat penting menganalisis apakah Bank BRI Cabang Wonosari telah melakukan pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan

¹⁶ Wawancara dengan Heru Pratikno, Pegawai Bagian Administrasi Kredit Bank BRI Cabang Wonosari, Ruang Kantor Bank BRI Cabang Wonosari, Tanggal 6 Desember 2021

sesuai dengan ketentuan dalam UUHT karena di Bank BRI Cabang Wonosari terdapat afirmasi kebijakan pada Kredit KUR dengan jaminan hak atas tanah, sehingga menarik untuk dikaji apakah semua kredit dengan jaminan hak atas tanah telah dilakukan pemenuhan asas publisitas sesuai dengan UUHT.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penyusun tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang pelaksanaan dari asas publisitas pada Hak Tanggungan dalam kredit di Bank BRI Cabang Wonosari. Dengan ini, penyusun mengajukan sebuah penulisan hukum yang berjudul “PEMENUHAN ASAS PUBLISITAS DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT (STUDI DI BANK BRI CABANG WONOSARI)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penyusun tertarik untuk merumuskan permasalahan yang akan dikaji lebih rinci. Adapun beberapa rumusan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana langkah dalam mengatasi kendala-kendala terkait pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan pada perjanjian kredit di Bank BRI Cabang Wonosari?
2. Apakah Bank BRI Cabang Wonosari telah melakukan pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan pada perjanjian kredit sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah di atas maka tujuan dan kegunaan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk memaparkan dan menganalisis langkah-langkah mengatasi permasalahan yang terjadi terkait pelaksanaan asas publisitas dalam pembebanan Hak Tanggungan pada perjanjian kredit di Bank BRI Cabang Wonosari.
- b. Untuk menjelaskan apakah Bank BRI Cabang Wonosari telah memenuhi asas publisitas dalam pembebanan Hak Tanggungan pada perjanjian kredit sesuai dengan UUHT.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan sumbangan pemikiran atau pedoman untuk menyusun penyusunan berikutnya berhubungan dengan asas publisitas pada Hak Tanggungan dan memperluas pengetahuan khususnya dalam hukum jaminan.

b. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini berharap menjadi masukan terhadap pihak perbankan dan masyarakat tentang pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana memiliki akibat hukum yang besar, di samping itu penyusun juga berharap bagi pembuat kebijakan dalam peraturan, maupun pemerintah untuk mempermudah prosedur pendaftaran Hak Tanggungan, dan juga

mempertimbangkan biaya berkaitan dengan prosedur pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka dalam sebuah penelitian digunakan untuk menghindari kesamaan dengan karya terdahulu. Selain itu guna memecahkan masalah dan mencapai tujuan yang telaah disampaikan sebelumnya, maka perlunya mencari literatur dari karya sebelumnya untuk menguatkan penelitian ini. Setelah melakukan penelusuran maka dapat ditemukan karya-karya ilmiah terdahulu yakni sebagai berikut:

Pertama, Tesis karya Sapartin Wahyu Jayanti yang berjudul “Penerapan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas dalam Pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang N0.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitannya dengan Tanah.”, penelitian yang diterbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Indonesia pada tahun 2010,¹⁷ membahas berkaitan dengan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan asas spesialitas dan publisitas di Kantor Pertanahan, sedangkan dalam penelitian penyusun menguraikan bagaimana penerapan, implikasi dan permasalahan pelaksanaan asas publisitas pada pembebanan Hak Tanggungan dari pihak kreditur.

¹⁷ Sapartin Wahyu Jayanti, “Penerapan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas dalam Pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang N0.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitannya dengan Tanah.” *Tesis* Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010

Kedua, Skripsi karya Endah Retno Saraswati yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Implementasi Asas Publisitas dalam Hak Tanggungan”, penelitian yang diterbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta pada tahun 2013¹⁸ dalam penelitian ini membahas tentang masalah-masalah yang sering terjadi pada proses pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan, sedangkan penelitian penyusun membahas mengenai implikasi dari penerapan asas publisitas oleh pihak kreditur.

Ketiga, Skripsi karya David Leon A. Sembiring yang berjudul “Mekanisme Pendaftaran Objek Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Kredit Bank dan Perlindungan Hukum (Studi Kasus pada PT.Bank Sumut Cabang Binjai)”, penelitian diterbitkan oleh Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan pada tahun 2021¹⁹ dalam penelitian ini menjelaskan mengenai mekanisme dan syarat pendaftaran Hak Tanggungan, sedangkan dalam penelitian penyusun membahas langkah mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan asas publisitas.

Keempat, Jurnal karya Oky Ditya Argo Putra yang berjudul “Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan

¹⁸ Endah Retno Saraswati, “Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Implementasi Asas Publisitas dalam Hak Tanggungan” *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2013

¹⁹ David Leon A. Sembiring, “Mekanisme Pendaftaran Objek Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Kredit Bank dan Perlindungan Hukum (Studi Kasus pada PT.Bank Sumut Cabang Binjai)” *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2021

Tanah”²⁰ , dalam penelitian ini membahas mengenai gambaran umum prinsip-prinsip hukum jaminan yang ada dalam UUHT , sedangkan dalam penelitian penyusun khusus membahas tentang pelaksanaan di lapangan dari asas publisitas.

E. Kerangka Teori

Kerangka teoritis (*teoitical framework*) adalah sebuah kerangka dalam berpikir di mana sifatnya teori dan konseptual mengenai permasalahan yang akan diteliti²¹, dalam penelitian yang dilakukan penyusun menggunakan teori sebagai berikut:

1. Asas Publisitas

Asas publisitas (*openbaarheid*) pada dasarnya merupakan “pengumuman” kepada masyarakat berkaitan dengan tentang status kepemilikan objek²². Menurut Mariam Darus Badruzaman, yang menyatakan bahwa publisitas pada benda bergerak terjadi melalui “penguasaan nyata” terhadap benda tersebut, sesuai dengan sifat alamiah dari benda bergerak sendiri.²³ Asas publisitas pada benda tidak bergerak menggunakan sistem

²⁰ Oky Ditya Argo Putra, “Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” *Jurnal Repertorium* Vol.1, No. 1 (2014)

²¹ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta: Granit, 2004), hlm. 29

²² Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung: Alumni, 1983), hlm.37

²³ *Ibid.*

pencatatan/publikasi, yang berkembang pertama kali dalam Hukum Gereja, dan kemudian dikembangkan lebih lanjut dalam Hukum Romawi.²⁴

Pencatatan atau atau publikasi sendiri digunakan sebagai perlindungan pihak ketiga, sehingga publikasi sifatnya terbuka untuk umum. Persyaratan pencatatan dibuat dengan maksud agar hak-hak yang didapatkan seseorang berdasarkan pada perjanjian yang melahirkan perikatan pada pihak debitur diketahui oleh masyarakat luas.²⁵

2. Teori Utilitarianisme Rudolf von Jhering

Paham utilitarianisme salah satunya disampaikan oleh Rudolf von Jhering, ia 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

Jhering berpendapat bahwa tujuan hukum sesungguhnya adalah melindungi kepentingan-kepentingan yaitu kesenangan dan menghindari sebuah penderitaan, namun posisi kepentingan individu sendiri merupakan bagian dari tujuan sosial dengan menghubungkan antara tujuan pribadi dengan kepentingan-kepentingan orang lain²⁷.

²⁴ Kartini Mulyadi & Gunawan Widjaya, *Hukum Kebendaan pada Umumnya* (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 65

²⁵ *Ibid.*

²⁶ H.R. Otje Salman, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2010), hlm. 44

²⁷ Bernard L Tanya, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010), hlm. 99

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan langkah atau tahapan-tahapan dalam mendapatkan pengetahuan ilmiah yang hasilnya dapat dipertanggungjawabkan melalui penguraian masalah, menganalisa, menarik kesimpulan dan mencari solusinya.²⁸ Dalam penelitian ini penyusun akan menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan penyusun dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yakni melakukan penelitian dengan cara turun langsung ke lapangan untuk mencari data dan informasi tentang pemenuhan asas publisitas dalam pembebanan Hak Tanggungan pada perjanjian kredit dan permasalahan yang ada dalam pelaksanaannya.

2. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penyusun adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian dengan konsep yang berupa pendeskripsian suatu permasalahan, melalui cara pengumpulan, penyusunan, dan penganalisan data, dengan kemudian dilakukan penjelasan dan berikutnya dilakukan penelaahan dan penilaian.²⁹

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang penyusun gunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis-empiris, dengan menggunakan bahan hukum dan referensi hukum

²⁸ Suryana, *Metode Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, (Universitas Pendidikan Indonesia, 2010), hlm. 15

²⁹ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian....*, hlm. 128

tentang asas publisitas pada Hak Tanggungan, kemudian mencari data dan informasi bagaimana ketentuan-ketentuan tersebut diterapkan oleh kreditur berkaitan dengan asas publisitas pada Hak Tanggungan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian yang dilakukan penyusun dalam teknik pengumpulan datanya adalah menggunakan teknik di antaranya ialah:

a. Wawancara (*interview*)

Salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan penyusun dalam penelitian adalah dengan wawancara. Objek penelitian yang dilakukan wawancara adalah pihak Bank BRI Cabang Wonosari sebagai pihak kreditur, guna memperoleh data dan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini, dan di samping pihak Bank BRI Cabang Wonosari.

b. Studi Kepustakaan

Studi pustaka merupakan teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, yaitu dengan mencari sumber-sumber yang dapat dijadikan referensi atau rujukan berupa peraturan perundang-undangan, buku, tesis, skripsi, jurnal, artikel yang berkaitan dengan tema asas publisitas pada pembebanan Hak Tanggungan, baik secara umum maupun khusus.

5. Analisis Data

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini, penyusun menggunakan analisis data dengan model deskriptif kualitatif, yaitu menjelaskan atau menggambarkan berkaitan dengan pemenuhan asas publisitas dalam pembebanan Hak Tanggungan, kemudian menganalisa data-data berdasarkan

data dan informasi yang diperoleh dalam penelitian ini, untuk kemudian penyusun menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari umum ke khusus.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan digunakan untuk mempermudah pemahaman materi dalam penelitian dan membuat penelitian yang bersifat sistematis. Penyusunan penelitian ini disajikan dengan sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab *pertama*, yakni pendahuluan yang terdiri dari: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian yang di dalamnya terdapat jenis penelitian, sifat penelitian, pendekatan, teknik pengumpulan data serta analisis data, dan terakhir memuat sistematika pembahasan.

Bab *kedua*, berisi mengenai tinjauan umum dari penelitian, yaitu tentang Perjanjian, Kredit, Perjanjian Kredit, Hukum Jaminan, Hak Tanggungan, dan Asas Publisitas pada Hak Tanggungan.

Bab *ketiga*, memaparkan tentang objek penelitian, yaitu Bank BRI Cabang Wonosari, pelaksanaan pemberian kredit di Bank BRI Cabang Wonosari, dan pelaksanaan asas publisitas pada Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari.

Bab *keempat*, menjelaskan dan menganalisis hasil penelitian untuk menjawab rumusan permasalahan, yaitu mengenai langkah mengatasi kendala-kendala pemenuhan asas publisitas dalam pembebanan Hak Tanggungan, dan

apakah pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan di Bank BRI Cabang Wonosari telah sesuai dengan UUHT.

Bab *kelima*, berisi tentang penutup yang memuat kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yang telah dianalisis pada bab sebelumnya, serta berisi saran ataupun rekomendasi, serta kritik dan dilengkapi dengan daftar pustaka yang berguna untuk memberikan daftar rujukan yang digunakan oleh penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kendala-kendala dalam pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan berasal dari beberapa faktor, baik itu dari sisi debitur, objek jaminan, dan sistem pendaftarannya. Kendala yang terjadi di Bank BRI Cabang Wonosari berkaitan dengan SPPT PBB dan SKPT dapat diatasi dengan melakukan pengurusan secara mandiri oleh debitur ataupun melalui bantuan pihak bank, dan berkaitan dengan sistem HT-el yang sering terjadi gangguan membuat proses pendaftaran Hak Tanggungan terhambat, sehingga memerlukan perbaikan dari BPN. Kendala objek jaminan yang tumpang tindih dapat diselesaikan dengan mengajukan permohonan ke BPN untuk dilakukan pengurusan, terlebih permasalahan di Bank BRI Cabang Wonosari terjadi karena pemecahan/pemisahan objek.
2. Pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan pada perjanjian kredit di Bank BRI Cabang Wonosari belum dilaksanakan sesuai dengan ketentuan UUHT untuk semua jenis kredit dengan jaminan hak atas tanah, pada perjanjian Kredit KUR dengan nominal 100 juta rupiah – 249 juta rupiah pemenuhan asas publisitas tidak dilakukan oleh Bank BRI Cabang Wonosari, sedangkan untuk jenis kredit lain dilaksanakan pemenuhan asas publisitas Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan dalam UUHT.

B. Saran

1. Bank BRI Cabang Wonosari memerlukan penyeragaman kebijakan pembebanan Hak Tanggungan bagi semua produk kreditnya, karena pembebanan Hak Tanggungan memiliki implikasi hukum yang penting bagi Bank BRI Cabang Wonosari dan untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan buruk kalau hanya dibebankan dengan SKMA saja, selain itu Bank BRI Cabang Wonosari juga membutuhkan penambah akun pengguna terdaftar dalam sistem HT-el agar pendaftaran Hak Tanggungan lebih lancar dan untuk mengantisipasi gangguan jaringan.
2. BPN dan Kementria Agraria harus segera melakukan perbaikan dalam sistem HT-el dan meningkatkan fitur-fitur dalam sistem HT-el agar lebih mempermudah pengguna, selain itu perlu dilakukan evaluasi terkait mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan secara elektronik, sehingga menjadi bahan perbaikan pada sistem HT-el kedepannya.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2015 Tentang Ketentuan Kehati-hatian dalam Rangka Stimulus Perekonomian Nasional bagi Bank Umum

Buku

Adi, Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, Jakarta: Granit, 2004

Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, 2018

Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1991)

_____, *Bab-Bab tentang Hypotheek* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991)

_____, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, (Bandung: Alumni, 1983)

Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000)

H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007

Hadisaputro, Hartono, *Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perikatan* (Yogyakarta: Liberty, 1984)

Hakim, Faisal Lukman, *Hukum Perdata Indonesia* (Yogyakarta: IERPRO KREASINDO)

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 1997)

Hasbullah, Frieda Husni, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberikan Jaminan* (Jakarta: Indo Hill-Co, 2005)

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005)

- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Kencana, 2010)
- HS, H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2005)
- Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Jilid II*, cet.ke-9, Jakarta: Balai Pustaka, 1993
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2003
- Muljadi, Kartini & Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana, 2006)
- _____, *Hukum Kebendaan pada Umumnya* (Jakarta: Kencana, 2003)
- Perangin, Effendi, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit* (Jakarta: Rajawali Pers, 1991)
- Purnamasari, Irma devita, *Hukum Jaminan Perbankan* (Bandung: Kaifa, 2011)
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000)
- Said, Nurfaidah, *Hukum Jaminan Fidusia Kajian Yuridis dan Filosofis Undang-undang No. 42 Tahun 1999* (Makassar: Kretakupa, 2010)
- Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013)
- Salman, H.R. Otje, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2010)
- Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2007)

Serfianto, *Untung Dengan Kartu Kredit, Kartu ATM-Debit & Uang Elektronik*,
(Jakarta: Visi Media, 2012)

Simanjuntak, P.N.H, *Pokok-Pokok Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Djambatan,
2009)

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, (Yogyakarta:
Liberty, 2000)

Suryana, *Metode Penelitian Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*,
(Universitas Pendidikan Indonesia, 2010)

Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018)

Suyatno, Thomas, *Dasar-dasar Perkreditan* (Jakarta: PT.Gramedia, 1995)

Tanya, Bernard L, *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan
Generasi*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2010)

Tje'Aman, Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*
(Yogyakarta,:Liberty, 1989)

Untung, H. Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia* (Yogyakarta: Andi Offset, 2000)

Usman, Rachmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan atas Tanah*, (Jakarta:
Djambatan, 1999)

Jurnal, Skripsi, dan Tesis

Fachri Mohammad Rizki, Listyowati Sumanto, “Kepemilikan Sebagian Tanah
yang Tumpang Tindih antara PT. Mitsubishi Chemical Indonesia dengan
H. Subadri di Kota Cilegon”, *Jurnal Penelitian dan Karya Ilmiah
Lembaga Penelitian Universitas Trisaksi*, Volume 6, No.2 (2021)

- Fauzi, Ahmad, "Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2, No.3 (2010)
- Jayanti, Sapartin Wahyu, "Penerapan Asas Spesialitas dan Asas Publisitas dalam Pembebanan Hak Tanggungan menurut Undang-Undang N0.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitannya dengan Tanah." *Tesis* Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2010
- Prasetya, Nugraha Adi, "Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NO.1369K/Pdt/2009, NO.2209K/Pdt/2005, NO.610PK/Pdt/2002)", *Tesis* Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Putra, Oky Ditya Argo, "Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah" *Jurnal Repertorium* Vol.1, No. 1(2014)
- Saraswati, Endah Retno, "Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan sebagai Implementasi Asas Publisitas dalam Hak Tanggungan" *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2013
- Sembiring, David Leon A, "Mekanisme Pendaftaran Objek Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Kredit Bank dan Perlindungan Hukum (Studi Kasus pada PT.Bank Sumut Cabang Binjai)" *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2021

Internet

Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, “Profil Kabupaten Gunungkidul”

<http://www.bpkp.go.id/diy/konten/835/profil-kabupaten-gunungkidul>,

akses pada 28 Januari 2022

Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor, “Buku Saku Pajak Bumi dan Bangunan 2013”

<https://bogorkab.go.id/uploads/images/DISPENDA/BUKU%20SAKU%20PBB.pdf>, akses 4 Maret 2022

Hendartyo, Muhammad, “Penyaluran Kredit BRI Tumbuh 9,74 Persen hingga Akhir September” [https://bisnis.tempo.co/read/1521704/penyaluran-](https://bisnis.tempo.co/read/1521704/penyaluran-kredit-bri-tumbuh-974-persen-hingga-akhir-september)

[kredit-bri-tumbuh-974-persen-hingga-akhir-september](https://bisnis.tempo.co/read/1521704/penyaluran-kredit-bri-tumbuh-974-persen-hingga-akhir-september), akses 3

Desember 2021

<https://bri.co.id/info-perusahaan>, akses pada 30 Januari 2022

<https://gunungkidulkab.bps.go.id/subject/12/kependudukan.html#subjekViewTab5>, akses 29 Januari 2022

<https://gunungkidulkab.go.id/D-74db63a914e6fb0f4445120c6fa44e6a-NR-100-0.html>, akses pada 28 Januari 2022

<https://gunungkidulkab.go.id/D-74db63a914e6fb0f4445120c6fa44e6a-NR-100-0.html>, akses pada 29 Januari 2022

https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJ

[M 1501229675Bab 4 Profil Kabupaten Kab Gkidul.pdf](https://sippa.ciptakarya.pu.go.id/sippa_online/ws_file/dokumen/rpi2jm/DOCRPIJ), akses pada

28 Januari 2022

Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, “Petunjuk Teknis Layanan Informasi Pertanahan dan Tata Ruang secara Elektronik”

<https://jdih.atrbpn.go.id/uploads/1021/Petunjuk%20Teknis%20Nomor%205%20Tahun%202021%20tentang%20Juknis%20Layanan%20Infor masi%20Pertanahan%20dan%20Ruang%20Secara%20Elektronik.pdf>,

akses 1 Maret 2022

Shahnaz, Khadijah, “Porsi Kredit UMKM BRI (BBRI) Sentuh 80,6 Persen, Market Share Terbesar”

<https://finansial.bisnis.com/read/20210816/90/1430331/porsi-kredit-umkm-bri-bbri-sentuh-806-persen-market-share-terbesar>, akses 3

Desember 2021

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA