

**PERALIHAN HAK TANGUNGAN SECARA DIBAWAH TANGAN
ATAS TANAH AGUNAN PT. BANK RAKYAT INDONESIA
CABANGSINTONG KECAMATAN TANAH PUTIH
KABUPATEN ROKAN HILIR RIAU**

Oleh : Punto Dewo

Program Kekhususan : Hukum Perdata Bw

Pembimbing I : Dr. Maryati Bachtiar, S.H.,M.Kn
Pembimbing II : Ulfia Hasanah., S.H., M.Kn
Alamat : Jl. Jati
Email : Pdewo3011@gmail.com

ABSTRACT

As you can see, the community has made lending and borrowing activities something that is very much needed to support the development of their economic activities and to improve their standard of living. Lenders who have excess money or excess funds are willing to provide loans to those who need it. On the other hand, the borrower is based on a specific need or purpose to borrow the money.

The problem that the writer makes the basis of this research is how the implementation of the transfer of mortgage rights at PT. Bank Rakyat Indonesia branch of Duri Desa Sintong Pusaka, Tanah Putih Subdistrict, What are the factors that caused the transfer of underhand mortgage rights at PT. Bank Rakyat Indonesia, branch of Duri Desa Sintong Pusaka, Tanah Putih Subdistrict and, What are the legal consequences arising from the Underhand Transfer of Mortgage Rights.

This type of research can be classified into the type of empirical or sociological research, because in this study the author directly conducts research at the location or place under study in order to provide a complete and clear picture of the problem under study. This research was conducted at PT. Bank Rakyat Indonesia, data sources used are: primary data and secondary data, data collection techniques in this study with observation, interviews and literature review.

The results of this study are first. The implementation of the transfer of security rights must be carried out in accordance with Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights that the transfer can be carried out if the creditor knows and the transfer must be registered at the land office and must have a deed of transfer of mortgage rights, the two factors causing the transfer of Mortgage Rights are below hands are: Economic factors, Unable to make repayments, Ignorance of applicable rules, The amount of costs to be incurred, Looking for more profit. And thirdly, the legal consequences arising from the transfer of mortgage rights under the hand according to Article 11 paragraph 1 of the Mortgage Rights Law states that the transfer must include the names and identities of the parties and their domicile, while the transfer under the hands does not state this so the legal consequences arise. is null and void because the provisions of the article are compelling.

Keywords: Mortgage, Debtor, Creditors

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Seperti yang dapat di ketahui bahwa masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat di perlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang atau kelebihan dana bersedia memberikan pinjaman kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut.¹

Secara umum dapat dikatakan bahwa pihak peminjam-meminjam uang kepada pihak pemberi pinjaman untuk memenuhi kebutuhan yang berkaitan dengan kebutuhan sehari-hari atau untuk memenuhi keperluan dana guna pembiayaan kegiatan usahanya.² 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 merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.³

Kegiatan pinjam-meminjam uang telah dilakukan sejak lama sejak masyarakat mengenal uang, bank sebagai lembaga pemberi pinjaman harus terlebih dahulu mengenali debitur nya dan debitur

harus memberikan jaminan sebagai kepada kreditur berupa surat tanah.⁴ Dalam hubungan hutang piutang khususnya pemberian kredit bukan hanya kepentingan kreditur yang memerlukan kepastian dan perlindungan hukum. Kepentingan debitur, bahkan kepentingan pihak lain yang mungkin bisa di rugikan oleh akibat yang timbul dari penyelesaian hubungan hutang piutang antara kreditur dengan debitur.⁵ Jika cidera janji pada pihak debitur dalam mnghadapi kemungkinan seperti itu, hukum memberikan sarana bagi setiap kreditur untuk memperoleh kembali kredit yang di berikannya. Seperti dinyatakan dalam Pasal 1131 KUH Perdata yaitu 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.⁶

Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah untuk selanjutnya disebut UUHT dijelaskan pula bahwa dengan adanya kesepakatan antara pemegang dan pemberi hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat di jual dibawah tangan jika dengan cara itu

⁴Abdulkadir Muhammad, *Jaminan dan Fungsinya*, Gema Insani Pers,Bandung,1993, hlm 27.

⁵Debtor In re Latshaw Drilling & Exploration Company, The occurrence of credit agreements between the parties experiencing default, *Jurnal Westlaw*, diakses melalui <https://1next.westlaw doc>, pada tanggal 24 Oktober 2017.

⁶ Diana Anggriani Emmiw Sari, Legal Guarantee In Indonesia Principles of Individual Guarantee and Guarantee Law, *Jurnal Westlaw*, diakses melalui <https://1next.westlaw doc>, pada tanggal 24 Oktober 2017

¹M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm 1.

²*Ibid.*

³*Ibid*, hlm2.

akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan apabila tidak disetujui. Apabila kredit sudah macet, terkadang bank menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan debitur. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan debitur tersebut dapat terjadi karena misalnya debitur tidak lagi beritikad baik. Agar bank kelak setelah memberikan kredit kepada debitur tidak mengalami hal seperti itu maka bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan.⁷

Keberadaan Tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah disempurnakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Salah satu ciri Undang-undang Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti eksekusinya, jika debitur cidera janji. Hal tersebut diwujudkan dengan disediakannya cara yang lebih mudah daripada melalui gugatan seperti perkara perdata biasa. Sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, Eksekusi dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas ketentuan sendiri berdasarkan Pasal 6 yang diperkuat dengan janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e.

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Pada prinsipnya penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.⁸

Faktanya pada kasus yang ingin penulis bahas adalah debitur melakukan peralihan Hak Tanggungan tanpa sepengetahuan Kreditur dan dilakukan secara dibawah tangan tanpa akta notaris. Contohnya pada kasus pengajuan kredit yang diajukan oleh ibu Kartipah pada Bank Republik Indonesia kantor cabang Sintong Pusaka Kecamatan Tanah Putih Kabupaten Rokan Hilir.

Ibu Kartipah melakukan peminjaman sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 0,54% dengan cicilan perbulan sebesar Rp 663.600 (enam ratus enam puluh tiga ribu enam ratus rupiah) dan jangka waktu pengembalian selama 36 bulan, dengan memberikan jaminan SKGR (surat keterangan ganti rugi) sebidang tanah dengan No SKGR : 156/SKGR/8/2009 atas nama hak milik Kartipah. Selama beberapa bulan debitur membayar cicilan hutang nya kepada pihak kreditur, akan tetapi belakangan debitur merasa enggan untuk membayar di karenakan kondisi ekonomi yang semakin memburuk. Atas dasar hal ini lah debitur menjual tanah yang diagunkan kepada kreditur kepada

⁷Remmy Sjahdeini, *Hak Tanggungan : Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm 166.

⁸Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hlm 242.

pihak ketiga tanpa sepengetahuan kreditur.⁹

Penulis tertarik untuk memeliti kasus ini karena telah menyalahi aturan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tepatnya pada Pasal 16 tentang peralihan Hak Tanggungan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan kasus di atas maka penulis menarik kesimpulan dan menentukan rumusan masalah sebagai berikut;

1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Duri Desa Sintong Pusaka Kecamatan Tanah Putih?
2. Apa saja faktor penyebab terjadinya peralihan hak tanggungan secara di bawah tangan di PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Duri Desa Sintong Pusaka Kecamatan Tanah Putih?
3. Apa akibat hukum yang timbul dari Peralihan Hak Tanggungan secara di bawah tangan?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan Peralihan Hak

Tanggungan menurut PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Duri Desa Sintong Pusaka Kecamatan Tanah Putih.

- b. Untuk mengetahui faktor penyebab Peralihan Hak Tanggungan secara dibawah tangan di PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Duri Desa Sintong Pusaka Kecamatan Tanah Putih.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum yang timbul dari Peralihan Hak Tanggungan secara di bawah tangan.

Sedangkan kegunaan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dibuat untuk menyelesaikan program studi strata satu Ilmu Hukum.
2. Penelitian ini dapat dijadikan bahan literatur untuk penelitian selanjutnya mengenai hak tanggungan.
3. Penelitian ini diharapkan dapat membuat penambahan ilmu pengetahuan bagi mahasiswa khususnya dalam perjanjian Hak Tanggungan.

D. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo, tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuat dan akhirnya timbul keresahan

⁹Wawancara dengan Ibu Kartipah selaku Debitur, Pada hari Rabu tanggal 30 September 2017, di kediaman ibu Kartipah di Desa Pendekar Bahan.

antara hukum, baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup baik dalam hubungan antara sesama individu maupun dengan masyarakat. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁰

Kepastian hukum mengandung dua pengertian, pertama yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan perbuatan yang tidak boleh dilakukan, dan yang kedua, yaitu berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau yang boleh dilakukan negara terhadap individu.¹¹

Menurut penganut legalistik, meskipun aturan hukum atau penerapan hukum terasa tidak adil, tidak memberikan manfaat yang besar bagi mayoritas warga masyarakat, hal itu tidak menjadi soal, asalkan kepastian hukum dapat terwujud. Hukum identik dengan kepastian

hukum.¹² Bagi penganut aliran ini, janji hukum yang tertuang dalam rumusan aturan tadi, merupakan “*kepastian*” yang harus diwujudkan. Penganut melupakan bahwa sebenarnya “*janji hukum*” itu bukan suatu yang harus, tetapi hanya suatu yang seharusnya.¹³

a. Unsur-Unsur Kepastian Hukum

Mengenai kepastian hukum, ada tiga unsur yang harus diperhatikan. Sebagaimana yang dilakikan oleh Lawrence M. Friedman, bahwa dalam kepastian hukum maka ada tiga hal yang harus dibicarakan yaitu:¹⁴

- a. Subtansi Hukum;
- b. Struktur Hukum;
- c. Budaya Hukum;

Subtansi hukum merupakan aturan-aturan yang dibuat oleh pihak yang berwenang. Perjanjian yang telah dibuat dalam kurun waktu terakhir ini belum mampu mencerminkan aspek kepastian hukum. Struktur atau lembaga hukum yaitu aparat penegak hukum seperti kepolisian, kejaksaan, pengadilan, dan advokat. Mengenai struktur hukum yang dijelaskan sebagai suatu pola yang memperlihatkan tentang bagaimana hukum itu

¹⁰Loc cit, hlm 157-158.

¹¹Jhon Rowls, A Theory of Justice London “Oxford University Presss yang sudah diterjemahkan dalam bahasa Indonesia oleh Uzar Fauzan dan Heru Prasetyo, Teori Keadilan, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006

¹²Ali Achmad, *Menguat Teori Hukum (Leghal Theory) dan Teori Peradilan*, Prenada Group, Jakarta, 2012, hlm 286.

¹³Ibid.

¹⁴Sajtipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra AdItya Bakti, Bandung, 2000, hlm 15.

dijalankan menurut ketentuan-ketentuan formalnya.¹⁵

Budaya hukum merupakan sikap, cara pandang, dan respon-respon dari masyarakat terhadap substansi dan struktur hukum tersebut. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tempat, konsisten dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang bersifat subyektif. Teori kepastian hukum ini digunakan dalam penelitian yang dibuat penulis dalam hal ini dikarenakan dalam penelitian ini tidak adanya kepastian hukum yang jelas apabila ada pedagang yang melanggar aturan yang dibuat dalam buku pemegang hak pakai kios atau kedai yang dipegang oleh pedagang.

2. Konsep tentang Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zekerheid* atau *coutiem of law* Dalam Seminar Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 sampai 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian

baik meliputi jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian Hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian jaminan, definisi ini menjadi tidak jelas, karena hanya melihat dari penggolongan jaminan.¹⁶

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah mengatur konstuksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian kiranyaharus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah. Sementara menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur kepada debitur.¹⁷

Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan

¹⁵Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari, Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59.

¹⁶Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm 21.

¹⁷*Loc cit*, hlm 23.

pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau penjamin debitur.¹⁸

Jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua yaitu;

1. Jaminan Perorangan, adalah hak yang memberikan kreditur suatu kedudukan yang lebih baik karena adanya lebih dari satu orang debitur yang dapat ditagih.
2. Jaminan kebendaan, adalah hak yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik karena kedudukan yang lebih baik karena kreditur dapat mengambil pelunasan atas tagihannya dari hasil penjualan benda tertentu yang dijadikan objek jaminan.

Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu; jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Contoh objek jaminan kebendaan berwujud dengan benda tidak bergerak adalah tanah dan bangunan yang diikat melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang

Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan).

3. Konsep tentang Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai 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 diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan eksekusi dari pengadilan mengingat tindakan penjualan tersebut merupakan tindakan pelaksanaan dari perjanjian.¹⁹

¹⁸Rachmdi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm 61.

¹⁹Ninengah Sugihartini, "Pelelangan Obyek Hak Tanggungan Karena Debitur Wanprestasi", *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Mataram, Edisi V, Volume II, 2015, hlm 9.

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 dalam tanah tersebut untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang memegang Hak Tanggungan terhadap kreditur yang lain.²⁰

Hak tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu memiliki empat asas yaitu;

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada krediturnya, dalam hal ini berarti kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan didalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya dari kreditur-kreditur lain atas hasil dari penjualan benda jaminan.²¹

- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objeknya berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak tanggungan itu tetap terbeban Hak Tanggungan walau ditangan siapapun benda itu berada.

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas

Asas spesialisitas adalah benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus, Asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus diketahui oleh umum.

- b. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.²²

Penjualan jaminan melalui lelang, yang dimaksud penjualan jaminan melalui proses lelang adalah penawaran langsung oleh peserta lelang dengan sistem harga naik, yakni penawaran pertama dilemparkan oleh juru lelang dengan standar harga terbatas dan

²⁰Loccit, hlm 23

²¹Wahyu Pratama, *Tinjauan Hukum Tentang Sertifikat Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Jurnal Ilmu Hukum, Edisi VI, Volume III, 2015.

²²Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm 15.

pemenangnya adalah penawar harga tertinggi. Proses Pelelangan tersebut merupakan pelelangan umum yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan. Pelelangan umum adalah cara alternatif apabila penyelamatan kredit bermasalah yang dilakukan oleh pihak kreditur tidak berhasil. Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.²³

Apabila debitur cidera janji, dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan serta tidak perlu meminta Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut, sehingga cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang negara setempat untuk pelaksanaan melalui pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut.²⁴

²³Loc cit, hlm 268

²⁴ Sigit Sudarsono, "Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan" Artikel Pada Jurnal

Penjualan dibawah tangan, yang dimaksud dengan penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditur sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dimaksud. Namun pelaksanaan penjualan jaminan dibawah tangan ini harus didahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait yang diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit di daerah tempat lokasi tanah dan bangunan berada. Hal ini dilakukan minimal 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan, serta tidak ada sanggahan dari pihak manapun, apabila tidak dilakukan penjualan maka batal demi hukum.²⁵

berlaku mengenai perjanjian hak pakai.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jika dilihat dari jenisnya, penelitian ini tergolong kedalam penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang diperoleh secara langsung

Hukum, Universitas Diponegoro, Volume IV, Edisi III, 2013.

²⁵Ngadenan,Tesis, "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur", Universitas Diponegoro, 2009.

No	Jenis Populasi	Populasi	Sampel	Persentase (%)
1	Departemen Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Duri Desa Sintong	1	1	100 %
2	Nasabah yang melakukan penjualan di	3	1	35%
Jumlah		4	2	-

dari masyarakat atau penelitian data primer. Sedangkan jika dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif, yang berarti penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan dari masalah pokok penelitian.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian merupakan tempat penulis melaksanakan penelitian, yang diambil oleh penulis adalah di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Sintong Kabupaten Rokan Hilir Riau

3. Populasi dan Sampel

Populasi adalah jumlah keseluruhan dari obyek yang akan diteliti.²⁶ Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili. Adapun yang menjadi populasi dan sampel dalam penelitian ini

²⁶Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta: 2005, hlm. 118.

dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 1.1

Populasi dan Sampel

Sumber: Data Olahan Lapangan Tahun 2018

4. Sumber Data

Penulisan ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini antara lain :

- Bahan hukum primer yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian lapangan yang ada kaitan dengan obyek penulisan yaitu melalui wawancara.
- Bahan hukum sekunder yaitu sumber data yang diperoleh dari hasil mempelajari literatur berupa buku-buku, Jurnal, yang berkaitan dengan permasalahan penelitian penulis;
- Bahan hukum tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus dan Internet.

5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Studi Lapangan, studi lapangan ini dimaksudkan yaitu penulis langsung melakukan penelitian pada lokasi atau objek yang telah ditentukan. Teknik pengumpulan data studi lapangan ditempuh dengan cara sebagai berikut;
- 2) Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan permasalahan yang ada. Sistem wawancara dalam penelitian ini adalah wawancara bebas dan dipimpin yang artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaannya.
- 3) Studi Pustaka, yaitu dengan membaca buku, majalah, surat kabar, dokumen-dokumen, undang-undang dan media informasi lain yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

6. Analisa Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif, yaitu: setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan

sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode penarikan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peralihan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Duri Desa Sintong Pusaka Kecamatan Tanah Putih

Peralihan hak tanggungan menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Dalam penelitian yang penulis bahas peralihan Hak Tanggungan atas tanah agunan yang terjadi karena akibat cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan Hak Tanggungan kepada kreditor yang baru, tetapi dalam hal ini yang berhak mengalihkan Hak Tanggungan itu sendiri adalah pemegang Hak Tanggungan yaitu adalah bank tetapi pada kasus yang penulis teliti yang melakukan pengalihan Hak

Tanggungan bukan kreditur melainkan debitur.

Aturan mengenai peralihan ini terdapat pada pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, adapun cara yang dapat dilakukan adalah:

1. Kreditur harus melaporkan peralihan ini kepada kantor pertanahan
2. Kemudian kantor pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan
3. Kantor pertanahan akan memberikan tanggal pengalihan setelah tujuh hari pemberian berkas secara lengkap, apabila jatuh pada hari libur maka akan dibuat pada tanggal hari kerja
4. Pengalihan ini berlaku pada pihak ketiga setelah penetapan tanggal tersebut.
5. Pengalihan ini dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak

Hasil wawancara penulis dengan bapak Dedi Indra selaku kepala unit PT. Bank Rakyat Indonesia cabang Duri Desa Sintong Kecamatan Tanah Putih, beliau mengungkapkan bahwa peralihan dapat dilakukan apabila debitur sebelumnya memberitahukan kepada pihak bank dan selanjutnya pihak bank akan mengganti surat jaminan hutangnya menjadi atas nama

debitur yang baru, peralihan Hak Tanggungan pada PT. Bank Rakyat Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 40 tahun 1996 tentang hak tanggungan.²⁷

Penulis menyimpulkan peralihan Hak Tanggungan di PT. Bank Rakyat Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tepatnya pada Pasal 16 tentang peralihan hak tanggungan. Peralihan itu sendiri dapat dilakukan dengan cara pewarisan, subrogasi, cassie. Penelitian yang dilakukan penulis terkait peralihan Hak Tanggungan dibawah tangan dalam hal ini PT. Bank Rakyat Indonesia tidak membenarkan peralihan dibawah tangan dikarenakan akan menyebabkan tidak pastinya siapa debitur yang baru, oleh karena itu peralihan seharusnya dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku agar dapat menimbulkan suatu kepastian hukum.

B. Faktor Penyebab Terjadinya Peralihan Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia Cabang Duri Desa Sintong Pusaka Kecamatan Tanah Putih

Faktor-faktor diatas merupakan faktor penyebab terjadinya peralihan Hak Tanggungan secara di bawah tangan yang terjadi pada PT. Bank

²⁷Wawancara dengan Bapak Dedi Indra Selaku Kepala Unit Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia Sintong, di Kantor Bank Rakyat Indonesia, Pada tanggal 20 September 2018, Pada pukul 10.00 WIB.

Rakyat Indonesia cabang Sintong, menurut penulis faktor-faktor ini terjadi karena minimnya pengetahuan yang dimiliki oleh debitur dan pengawasan terhadap hak tanggungan itu sendiri oleh kreditur. Faktor utama dari penyebab terjadinya peralihan hak tanggungan secara dibawah tangan adalah faktor ekonomi karena debitur sendiri merasa tidak mampu lagi untuk membayarkan kredit yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut.

Peralihan Hak Tanggungan sendiri di atur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tepatnya pada Pasal 16. Peralihan Hak Tanggungan menurut Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru. Peralihan dibawah tangan tidak termasuk dalam peralihan Hak Tanggungan, menurut penulis apa yang dilakukan oleh debitur sangatlah bertentangan dengan aturan yang berlaku mengenai Hak Tanggungan, sebaiknya debitur melakukan peralihan sesuai dengan aturan yang berlaku agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari dan agar dapat menimbulkan kepastian hukum yang jelas.

C. Akibat Hukum Peralihan Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan

Permasalahan yang terjadi pada penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum yang timbul dari peralihan Hak Tanggungan secara dibawah tangan, pada Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan terdapat pasal mengenai prosedur peralihan Hak Tanggungan tepatnya pada Pasal 11 ayat 1 yang mana dalam ketentuan pasal tersebut di jelaskan bahwa akta pemegang hak tanggungan harus mencantumkan, nama dan identitas para pihak atau pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan domisili para pihak.

Ketentuan pada Pasal 11 ayat 1 pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bersifat mengikat karena merupakan landasan dan dasar hukum perjanjian Hak Tanggungan antara debitur dengan kreditur, jadi peralihan Hak Tanggungan secara dibawah tangan tidak dibenarkan walaupun tujuannya untuk melakukan pelunasan hutang dikarenakan prosedur atau tahapannya yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan secara dibawah tangan menjadi batal demi Hukum karena telah menyalahi Pasal 11 ayat 1 tentang peralihan Hak Tanggungan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan peralihan hak tanggungan harus dilakukan sesuai dengan Undang-

Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan bahwa peralihan dapat dilakukan apabila kreditur mengetahui dan peralihan harus di daftarkan pada kantor pertanahan dan harus memiliki akta peralihan hak tanggungan

2. faktor penyebab terjadinya peralihan Hak Tanggungan secara dibawah tangan adalah:
 - a. Faktor ekonomi
 - b. Tidak sanggup melakukan pelunasan
 - c. Ketidaktahuan akan aturan yang berlaku
 - d. Besarnya biaya yang harus dikeluarkan
 - e. Mencari keuntungan lebih
3. Akibat hukum yang timbul dari peralihan hak tanggungan secara di bawah tangan menurut Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa peralihan harus mencantumkan nama dan identitas para pihak serta domisilinya, sedangkan peralihan secara dibawah tangan tidak mencantumkan hal tersebut jadi akibat hukum yang timbul adalah batal demi hukum karena ketentuan pasal tersebut bersifat memaksa.

Saran

1. Agar dapat melakukan peralihan sesuai dengan aturan yang berlaku agar dapat menjamin

kepastian hukum antara debitur yang lama dengan debitur yang baru

2. Untuk melindungi para pihak yang melakukan peralihan secara dibawah tangan agar segera mengkonsultasikan atau mendiskusikan hal tersebut dengan pihak bank mengingat akan ada akibat hukum yang timbul dari perbuatan tersebut
3. Agar mendapat kepastian hukum para pihak sebaiknya melakukan peralihan sesuai aturan yang berlaku dan pihak bank harus mengetahui agar dapat dilakukan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Ali Achmad, 2012, *Menguat Teori Hukum (Leghal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, Prenada Group, Jakarta.

Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum, Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang, Yogyakarta.

Firman Floranta Adonara, 2014, *Aspek-Aspek Hukum*

Perikatan, Mandar
Maju,Bandung.

Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata

Peter Mahmud Marzuki, 2008,
Pengantar Ilmu Hukum,
Kencana, Jakarta.

Peraturan Pemerintah No 40
Tahun 1996, Tentang
“*Hak Guna Usaha, Hak
Guna Bangunan dan Hak
Pakai Atas Tanah*”,

Sajipto Raharjo, 2000, *Ilmu
Hukum*, PT Citra Aditya
Bakti, Bandung.

Salim HS, *Pengantar Hukum
Perdata Tertulis*, 2011,
Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, 1990, *Hukum
Perjanjian*, Intermasa,
Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 2004,
*Asas-asas Hukum
Perjanjian*, Mandar
Maju, Jakarta.

B. Jurnal Hukum

Jhon Rowls, A Theory of
Justice London “Oxford
University Presss yang
sudah diterjemahkan
dalam bahasa Indonesia
oleh Uzar Fauzan dan
Heru Prasetyo, Teori
Keadilan, Pustaka
Pelajar, Yogyakarta,
2006.

Roger Leroy Miller and
Garyland A Jents,
*Business Law Today
Indonesia Contract law*,
Thomson South Western,
di akses melalui jurnal
westlaw, 2003.

C. Peraturan Perundang- Undangan