

**Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit
Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual
Di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang**

TESIS



Oleh:

DONI CATUR SAEFUDIN,S.H

NIM: 21302100101

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2023**

**Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit
Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual
Di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang**

PROPOSAL

Oleh:

Nama : DONI CATUR SAEFUDIN,S.H
NIM : 21302100101
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal,.....2023



Dr. Achmad Arifulla,S.H.,MH
NIDN.0121117801

Mengetahui, Ketua Program Magister Kenotariatan



Wanang Sri Darmadi, SH, MH
NIDN. 0615087903

**Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit
Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual
Di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang**

TESIS

Oleh:


Nama : DONI CATUR SAEFUDIN,S.H
NIM : 21302100101
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 28 Februari 2024
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

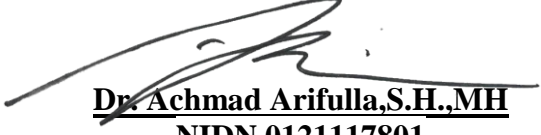
Tim Penguji
Ketua,


Dr. Nanang Sri Darmadi, SH, MH
NIDN. 0615087903

Anggota


Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum
NIDN.0605046702

Anggota


Dr. Achmad Arifulla, S.H., MH
NIDN.0121117801

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum Unissula




Dr. Nanang Sri Darmadi, SH, MH
NIDN. 0615087903

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Doni Catur Saefudin,S.H
NIM : 21302100101
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis saya dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara – cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri – ciri plagiat dan bentuk bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 Februari 2024

Yang menyatakan



Doni Catur Saefudin,S.H

21302100101

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Doni Catur Saefudin,S.H
NIM : 21302100101
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas/Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Desertasi dengan judul :

“Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet dan media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh – sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 27 Februari 2024

Yang menyatakan



Doni Catur Saefudin,S.H
21302100101

Motto dan Persembahan

Motto:

"Pantang dalam menyerah, pantang dalam berpatah arang. Tidak ada kata gagal untuk orang yang enggan berhasil. Dan janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah. Sesungguhnya tiada berputus dari rahmat Allah melainkan orang-orang yang kufur."

(QS. Yusuf: 87)

"Sesungguhnya seorang mukmin adalah penanggung jawab atas dirinya (karena hendaknya ia senantiasa) mengintrospeksi diri karena Allah semata."

(Al-Imam Hasan Al-Bashri)

“ PEKERJA KERAS TIDAK PERNAH KEHILANGAN ”

Tesis ini penulis persembahkan pada:

1. Almh. Ibu saya (Ibu Mulyani) dan Ayah saya (Bapak Suratman) yang menjadi inspirasi serta tauladan saya;
2. Istri (Devi Rahma Dani Wulansari) yang senantiasa mendukung saya;
3. Teman-teman saya;
4. Dosen Pembimbing saya (Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum);
5. Almamater saya (Civitas Akademika UNISSULA).

ABSTRAK

Berbagai dinamika sosial melahirkan berbagai bentuk perbuatan hukum, salah satunya adalah perbuatan hukum dalam melakukan perjanjian dan lembaga kuasa. Perjanjian yang dilakukan pada awalnya hanya bersifat lisan dan praktis, tata caranya juga tidak baku, serta dibuat sekehendak hati mereka. Kuasa menjual yang dibuat secara bersamaan dengan perjanjian utang piutang, yang menimbulkan permasalahan hukum sah atau tidaknya kuasa menjual tersebut. Dan bagaimana perlindungan hukum bagi debitur sebagai pemberi kuasa, apakah dirugikan dengan adanya kuasa menjual tersebut. Metode dalam penulisan ini ialah yuridis sosiologis.

Suatu hak kreditur yang menjamin dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik sendiri memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan Grosse Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Sedangkan surat kuasa menjual yang dibuat dan ditanda tangani oleh kreditur dengan debitur pada saat pencairan kredit atau pada saat penandatanganan perjanjian kredit bertentangan, namun ketika surat kuasa menjual yang disepakati oleh kreditur dan debitur sebagai upaya penyelesaian terjadinya kredit macet oleh debitur sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan kajian yang dilakukan dapat dipahami bahwa dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tersebut merupakan dasar untuk dapat dijual obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan, akan tetapi penjualan bawah tangan ini baru dapat dilaksanakan dengan persyaratan, adanya kesepakatan antara nasabah debitur dengan bank, terutama mengenai harga jual tersebut, diyakini sebagai harga tertinggi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak, artinya perjanjian jual beli atas obyek jaminan Hak Tanggungan antara kreditur dengan pembeli yang didasarkan atas surat kuasa menjual, apabila tidak memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diatas, maka tidak memberikan perlindungan hukum.

Kata Kunci: (Perjanjian, Kuasa Menjual, Hak Tanggungan)

ABSTRACT

Various social dynamics give rise to various forms of legal acts, one of which is legal acts in making agreements and power of attorney institutions. Initially, the agreements made were only verbal and practical, the procedures were not standard, and were made as they pleased. The power of sale is made simultaneously with the debt and receivables agreement, which raises legal issues as to whether the power of sale is valid or not. And what is the legal protection for debtors as power of attorney, whether they are harmed by the power of sale. The method in this writing is sociological juridical.

A creditor's guaranteed right to recover his receivables when the debtor is in default is in a credit agreement with an authentic deed. The authentic deed itself has the advantage that it can be requested for a Grosse Debt Acknowledgment Deed which has executorial power and is the basis for execution if the debtor breaks his promise. Meanwhile, the selling power of attorney made and signed by the creditor and the debtor at the time of credit disbursement or at the time of signing the credit agreement is contradictory, however, the selling power of attorney is agreed upon by the creditor and debtor as an effort to resolve bad credit by the debtor as stipulated in Article 20 paragraph (2) Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights.

Based on the study carried out, it can be understood that in the provisions of Article 20 paragraph (2) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, this is the basis for the object of Mortgage Rights being able to be sold privately, however this private sale can only be carried out with conditions , there is an agreement between the debtor customer and the bank, especially regarding the selling price, which is believed to be the highest price that can benefit both parties, meaning that the sale and purchase agreement on the object of the mortgage right between the creditor and the buyer is based on a power of attorney to sell, if it does not meet the requirements The provisions of Article 20 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights above do not provide legal protection.

Keywords: (Agreement, Power of Sale, Mortgage)

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	4
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	5
A. LATAR BELAKANG.....	12
B. RUMUSAN MASALAH	21
C. TUJUAN PENELITIAN	22
D. MANFAAT PENELITIAN.....	22
E. KERANGKA KONSEPTUAL	24
F. KERANGKA TEORITIK	30
G. METODE PENELITIAN	32
H. SISTEMATIKA PENULISAN	39
BAB II.....	41
TINJAUAN PUSTAKA.....	41
A. TINJUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM.....	53
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	53
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	56
B. TINJUAN UMUM MENGENAI KREDIT DAN PERJANJIAN KREDIT.....	62

1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit.....	62
2. Unsur-unsur Kredit.....	65
3. Fungsi Kredit.....	68
4. Jensi-jenis Kredit.....	71
C. TINJUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.....	74
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	74
2. Pembebanan Hak Tanggungan.....	75
3. Subjek dan Objek dalam Hak Tanggungan.....	77
4. Pemberian Hak Tanggungan.....	79
5. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	79
6. Sertipikat Hak Tanggungan.....	89
7. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah.....	90
8. Roya Hak Tanggungan.....	91
9. Eksekusi Hak Tanggungan.....	93
D. TINJUAN UMUM MENGENAI SURAT KUASA MENJUAL.....	95
1. Pengertian Surat Kuasa Menjual.....	95
2. Kedudukan Surat Kuasa Menjual.....	97
E. TINJUAN UMUM PERJANJIAN KREDIT DALAM PERSPEKTIF ISLAM.....	99
1. Pengertian Akad (Perjanjian Islam).....	99
2. Syarat-syarat dalam Akad.....	101
3. Prinsip Perbankan Syariah.....	102
F. PERBANDINGAN PERJANJIAN KREDIT DAN PRESPEKTIF PERJANJIAN SYARIAH ISLAM DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA	
1. Ketentuan Hukum Akad Pembiayaan di Bank Syariah dan Perjanjian Kredit di Bank Konvensional.....	105

2. Hubungan Hukum Perjanjian Perbankan Syariah dengan KUHPerdara Berkaitan dengan Perjanjian Kredit.....	108
BAB III.....	101
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	101
A. PERLINDUNGAN HUKUM KREDITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG DISERTAI KUASA MENJUAL.....	113
1. Prosedur Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang.....	113
2. Perlindungan Hukum Kreditur dalam Melaksanakan Kuasa Menjual dalam Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang.....	116
a. Perjanjian Kredit atau Akta dibawah Tangan.....	119
b. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik.....	121
B. AKIBAT HUKUM BAGI DEBITUR TERHADAP PENGGUNAAN KUASA MENJUAL DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN.....	136
BAB IV	132
PENUTUP.....	132
A. KESIMPULAN.....	144
B. SARAN.....	146
DAFTAR PUSTAKA	135

A. Latar Belakang

Masyarakat dalam kehidupan sehari-hari saling berinteraksi satu sama lain, karena manusia merupakan makhluk sosial. Dalam hubungan yang tercipta di antara anggota masyarakat tersebut dapat berupa hubungan hukum.

Berbagai dinamika sosial melahirkan berbagai bentuk perbuatan hukum, salah satunya adalah perbuatan hukum dalam melakukan perjanjian dan lembaga kuasa. Perjanjian yang dilakukan pada awalnya hanya bersifat lisan dan praktis, tata caranya juga tidak baku, serta dibuat sekehendak hati mereka. Karena keterbatasan manusia pada masa itu, sehingga masing-masing perjanjian sesuai dengan kehendak mereka yang berbeda-beda antara satu dan lainnya.

Pada Pasal 1313 BW menyebutkan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dengan kata lain bahwa dengan adanya suatu perjanjian maka satu orang atau lebih mengikat diri pada satu orang atau lebih lainnya.¹

Perjanjian merupakan sumber utama dari perikatan, karena selain perjanjian masih ada sumber perikatan yang lain, seperti undang-undang, putusan pengadilan dan moral. Dasar hukum dari pernyataan tersebut tercantum dalam Pasal 1233 KUHPerdata, yaitu bahwa setiap perikatan dilahirkan baik karena suatu persetujuan, maupun karena Undang-Undang.²

Seiring dengan kemajuan zaman dan peradaban manusia, serta karena adanya asas kebebasan berkontrak, maka dalam bidang perjanjian banyak

¹ Buku Kita Undang-Undang Hukum Perdata III tentang Perikatan, <https://www.unsrat.ac.id/buku-kuhperdata-iii-tentang>, diakses pada tanggal 01 November 2023.

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan.

mengalami perkembangan dan kemajuan. Perjanjian-perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD) disebut sebagai Perjanjian Bernama (*benoemd overeenkomst/ nominaat*) atau perjanjian khusus, yaitu perjanjian yang memiliki nama-nama sendiri, seperti perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa, perjanjian pinjam-meminjam, perjanjian pinjam pakai, perjanjian pemberian kuasa, dan lain-lain. Dasar hukum perjanjian bernama terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku III KUHPerdata.

Sedangkan perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang, disebut perjanjian tidak bernama (*onbenoemd overeenkomst/ innominaat*), karena tidak diatur dalam KUHPerdata dan KUHD. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah karena berdasarkan asas kebebasan berkontrak.³

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang biasanya dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, karena kredit sudah merupakan aktivitas yang umum bagi masyarakat, baik oleh masyarakat perkotaan maupun masyarakat pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat.

³ Sam Son's, (2016), Perjanjian Bernama (*benoemd overeenkomst/ nominaat*), <https://qickey.com/perjanjian-bernama-benoemd-overeenkomst-nominaat/>, diakses pada tanggal 27 Oktober 2023.

Di dalam Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Dalam melakukan usaha tersebut, Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, Bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan. Kredit perbankan itu telah dimanfaatkan dan dipraktikkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Menurut CH. Gatot Wardoyo, dalam tulisannya berjudul : “Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank”, bahwa perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi diantaranya:

1. Perjanjian kredit mempunyai fungsi sebagai perjanjian pokok. Artinya, perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Misal, perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.⁴

Menurut R. Subekti menerangkan bahwa kredit berarti kepercayaan, seseorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank.

Lebih lanjut definisi Bank dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, menyatakan bahwa: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Badan usaha secara tegas memberikan syarat kepada pihak Debitur untuk menyerahkan suatu barang (benda) sebagai obyek jaminan hutang Debitur kepada Kreditur. Jaminan hutang yang diajukan tersebut kemudian akan dinilai badan usaha atau Kreditur tersebut sebelum diterima oleh

⁴ Moh. Anwar, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIRARAJA SUMENEP-MADURA, <https://media.neliti.com/media/publications/37185-ID-perlindungan-hukum-terhadap-kreditur-dalam-perjanjian-kredit-dengan-jaminan-hak.pdf>, diakses pada tanggal 27 Oktober 2023.

Kreditur sebagai obyek jaminan atas pinjaman yang diberikan. Penilaian tersebut meliputi beberapa aspek penilaian yaitu segi hukum dan penilaian dari segi ekonomi, yang kemudian diharapkan dari penilaian tersebut akan dapat disimpulkan kelayakan benda/barang jaminan tersebut dapat digunakan sebagai jaminan hutang bila cedera janji.

Jaminan kredit memiliki peranan penting bagi pengamanan pengambilan dana Kreditur yang diterima oleh pihak Debitur melalui pemberian kredit. Dalam praktik perbankan, dapat diperhatikan tentang terjadinya penjualan (pencairan) obyek jaminan kredit yang dilakukan untuk memperoleh kembali pelunasan uang yang dipinjamkannya karena Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank sesuai dengan Perjanjian Kredit.

Agar mencapai tujuan yang diinginkan oleh Bank terutama dalam pencairan atau penjualan jaminan kredit, maka perlu diambil langkah-langkah pengamanan yaitu dengan melakukan pengikatan secara sempurna terhadap objek jaminan kredit melalui peraturan yang mengatur tentang lembaga jaminan. Hal ini terutama untuk kepentingan Kreditur agar tidak dirugikan oleh Debitur yang melakukan wanprestasi sehingga tidak sanggup melaksanakan kewajibannya dalam membayar angsuran kredit.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) menjelaskan “apabila debitur cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Selanjutnya

dalam Pasal 20 UUHT juga dijelaskan mengenai eksekusi Hak Tanggungan jika debitur telah dinyatakan tidak sanggup bayar (*wanprestasi*), yaitu:

1. Apabila debitur cidara janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, atau
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, obyek agungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjual obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperbolehkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat (3) UUHT hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepetingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang:

- a. Bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 20 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUHT batal demi hukum;
- b. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjual sebagaimana dimaksud pada Pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Tata cara atau prosedur seperti diatas merupakan perintah UUHT, dan tidak perlu dicarikan trobosan (hukum) lain untuk melakukan penyimpangan, dengan dibuatkan Akta Kuasa Untuk Menjual. Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melakukan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.⁵

Perkembangan pemberian kuasa secara luas dengan berdasarkan asas kebebasan berkontrak tersebut merupakan kenyataan bahwa dengan semakin luasnya penggunaan lembaga kuasa, maka semakin banyak pula masalah yang timbul berkaitan dengan itu yang perlu mendapatkan penyelesaiannya.⁶

Akta pengakuan hutang dan kuasa menjual dibuat secara terpisah, dan kuasa menjual dibuat sebagai jaminan, bilamana jika debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada kreditur maka kreditur dapat langsung menjual bidang tanah kepada pihak lain dan hasil penjualannya untuk melunasi hutang

⁵ Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006, hlm. 69.

⁶ M.U. Sembiring, *Beberapa Masalah Tentang Kuasa, dalam Komar Andasmita, Notaris I Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat*, Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat, 1991, hlm. 647.

debitur kepada kreditur.⁷ Dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hanya mengatur tentang di mungkinkannya melakukan penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan secara dibawah tangan antara kreditur dan debitur atas apabila bisa diperoleh harga penjualan tertinggi yang menguntungkan dan dilakukan atas kesepakatan bersama. Kemudian didalam Pasal 6 UUHT membolehkan menjual obyek benda Hak Tanggungan atas kehendak sendiri lewat mekanisme pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Kuasa menjual dalam prakteknya diberikan guna kepentingan kreditur, maka pada umumnya kuasa menjual tersebut dibuat dengan tidak mengindahkan syarat-syarat berakhirnya kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1813 KUH Perdata, yang berbunyi “pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampunannya, atau pailitnya pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawinanya si perempuan yang memberi atau menerima kuasa”.

Keberatan utama pada kuasa yang tidak dapat dicabut kembali terletak bukan pada penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 1814 KUH Perdata atau pada keadaan diperlukan untuk diberikannya kuasa tersebut, melainkan lebih pada pelanggaran terhadap hak (kebebasan) individu untuk menentukan. Pada kuasa mutlak, kedudukan hukum seorang (pemberi kuasa) ditentukan oleh

⁷ Pieter Latumeten, *Kebatalan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*, Makalah, Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia, Surabaya, 2009, hlm. 18.

orang lain (penerima kuasa) sehingga kebebasannya menentukan sendiri menjadi hilang.⁸

Beberapa kasus pada penanganan gugatan *wanprestasi* perjanjian kredit antara Kreditur dengan Debitur yang disertai pembuatan kuasa menjual merupakan fakta bahwa sampai saat ini masih ada praktek perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan yang disertai pembuatan kuasa menjual dengan akta Notaris/PPAT oleh Bank.

Dalam praktek Notaris sehari-hari pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam bentuk Akta Notaris merupakan suatu hal yang tidak asing lagi. Pembuatan kuasa menjual dalam bentuk Akta Notaris yang diajukan dan ditanda tangani oleh debitur kepada kreditur yang dibuat pada tanggal yang sama dengan tanggal penandatanganan Akta pengakuan utang, masih sering dilakukan didalam praktek. Menurut penulis hak tersebut terjadi dikarenakan adanya kekaburan hukum yang mana peraturan perundang-undangan yang mengatur pemberian hak tanggungan dan kuasa menjual masih *multitafsir* dan tidak ada *unifikasi* hukum yang mengatur mengenai hal tersebut. Seperti dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan hanya mengatur tentang di mungkinkannya melakukan penjualan obyek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan antara kreditur dan debitur atas apabila bisa diperoleh harga penjualan tertinggi yang menguntungkan dan dilakukan atas kesepakatan bersama. Kemudian dalam Pasal 6 UUHT membolehkan menjual obyek benda Hak Tanggungan atas

⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 421.

kehendak sendiri lewat mekanisme pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Kuasa menjual yang dibuat secara bersamaan dengan perjanjian utang piutang, yang menimbulkan permasalahan hukum sah atau tidaknya kuasa menjual tersebut. Dan bagaimana perlindungan hukum bagi debitur sebagai pemberi kuasa, apakah dirugikan dengan adanya kuasa menjual tersebut.

Perbuatan hukum seperti ini menurut Herlien Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbare orde*) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan secara suka rela atau di muka umum melalui lelang. Sehingga pemberian kuasa menjual semacam ini adalah batal demi hukum.⁹

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut maka perlu kiranya dilakukan penelitian lebih lanjut terkait **“Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perlindungan hukum kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang?
2. Bagaimana akibat hukum bagi debitur terhadap penggunaan kuasa menjual dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang?

⁹ *Ibid*, hlm. 69.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum bagi debitur terhadap penggunaan kuasa menjual dengan jaminan hak tanggungan di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis, diharapkan dapat dijadikan:
 - a. Sebagai sumber ilmu pengetahuan tambahan bagi para peneliti di bidang kenotariatan, baik itu berasal dari program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung maupun dari perguruan tinggi lainnya, yang berminat untuk melakukan penelitian dibidang kenotariatan khususnya mengenai perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual.
 - b. Sebagai sumber referensi tambahan baik untuk perpustakaan kampus Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung maupun perpustakaan umum, yang diharapkan melalui penelitian ini dapat menambah referensi bagi mahasiswa dan calon Notaris untuk nantinya dapat menjalankan jabatan notaris secara kompeten dan profesional.

2. Manfaat Praktis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis, terutama bagi beberapa pihak yaitu :

a. Bagi masyarakat

Diharapkan dapat memberikan tambahan wawasan intelektual, kemampuan penalaran dan pemahaman kepada masyarakat agar memahami tentang perlindungan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang disertai dengan kuasa menjual yang dibuat secara bersama-sama.

b. Bagi Pemerintah

Diharapkan dapat menambah dan menyempurnakan aturan hukum mengenai perlindungan bagi debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang disertai dengan kuasa menjual yang dibuat bersama-sama.

c. Bagi Notaris

Diharapkan dapat menambah dan memberikan masukan dalam menjalankan tugas dan jabatannya agar menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik berdasarkan UUJN dan Kode Etik Notaris.

d. Bagi Perbankan/Lembaga Pembiayaan

Diharapkan menjadi masukan dan memberikan pelayanan kepada nasabah atau debitur agar dapat melaksanakan tugas dan kewajibannya dalam pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Hak Tanggungan.

E. Kerangka Konseptual

1. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum dapat berarti perlindungan yang diberikan hukum terhadap sesuatu. Hukum sejatinya harus dapat memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan terhadap hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum itu sendiri.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberkan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang diragukan orang lain dan perlindungan itu diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang bersifat tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melaikan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara social, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan social.¹⁰

2. Debitur

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), debitur adalah orang atau lembaga yang berutang kepada orang atau lembaga lain. Dalam kebanyakan kasus, debitur harus membayar bunga utang bersama dengan utang pokok. Debitur umumnya dikenal sebagai peminjam, tetapi ketika utang perusahaan dalam bentuk surat berharga maka itu disebut penerbit.

¹⁰ Satjipto Rahadjo, *Ilmu Hukum Cetakan ke V*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000. hlm. 55.

Debitur adalah orang atau badan yang berutang kepada orang lain, yang dapat berupa individu atau lembaga (termasuk pemerintah). Hubungan debitur sangat erat dengan kreditur, mengingat kreditur adalah pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah) yang memberikan pinjaman kepada debitur.¹¹

3. Perjanjian

Dalam praktek istilah perjanjian terkadang masih dipahami secara multitafsir. Pendapat tersebut antara lain adalah Ahmadi Miru yang menyatakan bahwa:

“Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum yang mana seorang berjanji dengan seorang lain atau dua orang lain itu mereka saling berjanji untuk berbuat sesuatu atau berbuat sesuatu.”¹²

Menurut pandangan Wirojo Prodjodikoro menyatakan bahwa:

“Perjanjian ialah suatu perhubungan hukum dalam hal harta benda dua pihak, yang mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.”¹³

Baik pendapat dari Ahmad Miru maupun Wirojono Prodjodikoro masing masing mempunyai kekurangan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya.

¹¹ <https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-debitur-75163>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2023

¹² Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Bandung: Raja Grafindo Persada, 2010, hlm. 2.

¹³ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2011, hlm. 4.

Perjanjian dalam arti sempit ialah suatu persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan dibidang harta kekayaan.¹⁴

4. Kredit

Kredit adalah pemberian pinjaman atau pembiayaan oleh pemberi pinjaman kepada peminjam dengan proses pelunasan yang berlangsung secara bertahap dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama oleh kedua pihak. Sifat pembayaran dalam kredit adalah non-tunai dan berangsur-angsur.¹⁵

Istilah kredit merupakan pencatatan akuntansi untuk akun hutang dan ekuitas yang mengalami pengikatan.¹⁶ Kredit biasanya terletak pada sisi kanan dengan latin *credere*. Jika asset atau beban ada pada posisi kredit, artinya ada pengurangan dalam akun tersebut.

Pemberian kredit kepada seseorang/Lembaga adalah berdasarkan kepercayaan (*faith*). Dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, mendefinisikan kredit sebagai penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2010, Hlm. 290

¹⁵ <https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2023.

¹⁶ <https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/gayahidup/apa-itu-perbedaan-debit-dan-kredit-ini-penjelasan#:~:text=Pengertian%20Kredit,ada%20pengurangan%20dalam%20akun%20tersebut>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2023.

5. Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit. Tanpa perjanjian kredit yang ditanda tangani oleh bank dan debitur, maka tidak ada perjanjian kredit.¹⁷ Maka perjanjian kredit adalah ikatan atau hubungan hukum antara debitur (berhutang) dan kreditur (pemberi hutang) yang mengatur tentang hak dan kewajiban kedua belah pihak, perjanjian ini biasanya diikuti dengan perjanjian “jaminan penanggungan” (perorangan. Terdapat beberapa unsur dalam perjanjian kredit, antar lain :

1. Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan;
2. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain;
3. Terdapat kewajiban pihak peminjam untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu;
4. Pelunasan utang yang disertai dengan bunga.

Menurut Gatot Wardoyo dalam tulisannya mengenai klausul-klausul perjanjian kredit bank, maka klausul-klausul perjanjian kredit itu menurutnya mempunyai fungsi yang saling mendukung dan berkaitan satu sama lain. Fungsi perjanjian tersebut, adalah sebagai berikut:¹⁸

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidak

¹⁷ [https://www.neliti.com/id/publications/149154/tanggung-jawab-penanggung-dalam-perjanjian-kredit#:~:text=Perjanjian%20kredit%20merupakan%20ikatan%20atau,jaminan%20penanggungan%E2%80%9D%20\(perorangan\).](https://www.neliti.com/id/publications/149154/tanggung-jawab-penanggung-dalam-perjanjian-kredit#:~:text=Perjanjian%20kredit%20merupakan%20ikatan%20atau,jaminan%20penanggungan%E2%80%9D%20(perorangan).) diakses pada tanggal 29 Oktober 2023

¹⁸ CH. Gatot Wardoyo, *Selintas Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank dan Manajemen*, edisi November 1992, hlm 64-65.

batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti, mengenai Batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur;
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

6. Jaminan

Jaminan merupakan suatu barang, harta atau benda yang diberikan oleh debitur kepada kreditur dalam pengajuan suatu pinjaman. Jaminan sendiri berasal dari bahasa Belanda, *zekerheid* atau *cautie*. Selain itu, dalam perbankan jaminan disebut juga sebagai agunan. Untuk memaknai jaminan secara pragmatis, biasanya dilihat dari kasus pinjaman ke bank.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur secara umum tentang jaminan. Yang mana tepatnya terdapat dalam Pasal 1131 KUHPerdata yang berbunyi “Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.” Dengan demikian menurut pasal ini segala harta kekayaan seseorang otomatis akan menjadi jaminan atas utang yang telah dibuat baik benda yang sudah ada maupun belum ada.¹⁹

7. Hak Tanggungan

¹⁹ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15934/Bagaimana-Pengaturan-Jaminan-Dalam-Perspektif-KUHPerdata.html>. Diakses pada tanggal 30 Oktober 2023.

Hak Tanggungan merupakan Hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak Tanggungan tersebut ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang berbunyi “ pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan peunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

8. Kuasa Menjual

Kuasa untuk menjual, masuk kedalam katagori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya menurut Pasal 1796 KUHPerdara berbunyi “Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan”.

9. PT. BPR Pasar Boja

Perusahaan perbankan yang merupakan salah satu BPR dalam jaringan BPR Saudara Jaya Group dan menjadi grup terbesar di Kota Semarang, yang berkedudukan di Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal. Didirikan pada tahun 2007, yang memiliki dua kantor cabang yang berada

di Kota Semarang dan juga di Kabupaten Batang, serta memiliki Kantor Kas yang berada di Ngaliyan dan di Tlogosari Kota Semarang.

Produk kredit yang ditawarkan sendiri berupa kredit rekening koran, kredit talangan, kredit angsuran dan kredit berjangka. Sedangkan ada pula produk simpanan tabungan dengan produk-produk seperti deposito vaganza, tabungan qurban, tabungan sulaiman, dan lain-lain. Semua produk simpanan sudah dijamin dengan mengikuti program penjaminan pemerintah (LPS) gunanya kepada nasabah untuk merasa lebih aman.

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menurut para ahli, dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah realisasi dari fungsi hukum dalam memberikan perlindungan.²⁰ Para ahli memiliki pandangan yang berbeda, berikut lima teori perlindungan hukum menurut para ahli:²¹

a. Menurut Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kewenangan. Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat

²⁰ <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dbc/>, diakses pada tanggal 03 November 2023.

²¹ <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dbc/>, diakses pada tanggal 04 November 2023.

berdasarkan sarannya yaitu perlindungan *preventif* dan perlindungan *represif*.

b. Menurut Satjipto Rahardjo

Terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan *Fitzgerald*. Tujuan hukum *Fitzgerald* adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap kepentingan tersebut.

Dari konsep tersebut, Rahardjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.

c. Menurut Soerjono Soekanto

Perlindungan hukum menurut Soekanto pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum.

d. Menurut C.S.T. Kansil

Menerangkan bahwa perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

e. Menurut Setiono

Perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum.

Fungsi perlindungan hukum menurut Setiono adalah untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

2. Teori Kepastian Hukum Menurut *Utrecht*

Menurut *Utrecht*, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua 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 dilakukan oleh Negara terhadap individu.²²

G. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis sosiologis (*Sociological Juridical*) atau empiris yang mencakup identifikasi hukum serta efektivitas hukum, penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang dimana data yang diperoleh melalui data hukum primer atau data yang diperoleh langsung di masyarakat.²³

²² Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

²³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 153-154.

2. Jenis Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan melalui perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan konsep (*Conceptual Approach*). Pendekatan yang dilaksanakan dengan memahami semua Undang-Undang dan aturan yang berhubungan dengan hukum terbaru dan yang sedang ditangani merupakan pengertian dari pendekatan melalui perundang-undangan (*Statute Approach*). Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.²⁴

3. Jenis dan Sumber Data

a. Data Primer

Dalam penelitian hukum, data primer yang dimaksud adalah data yang diperoleh secara langsung dari subyek penelitian, peneliti dalam hal ini memperoleh informasi secara langsung melalui instrumen-instrumen yang telah ditetapkan.²⁵

b. Data Sekunder

Data sekunder, merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan seperti buku literatur, makalah, artikel jurnal hukum, tesis, laporan penelitian, arsip dan dokumen, baik cetak maupun elektronik. Sumber data sekunder adalah sumber data tambahan yang menurut peneliti menunjang data pokok. Adapun data sekunder diklasifikasikan menjadi 3 (tiga), yaitu:

²⁴ Dyah Ochotorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm. 93.

²⁵ <https://www.merdeka.com/jateng/data-primer-adalah-jenis-data-utama-berikut-penjelasan-lengkapnnya-klm.htm>, diakses pada tanggal 04 November 2023.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yakni berupa peraturan perundang-undangan, seperti:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b) KUH Perdata.
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
 - f) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.
 - g) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.
 - h) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus dan Yurisprudensi.
 - i) Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI)
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan bagi bahan hukum primer, terdiri dari: bahan-bahan kepustakaan, buku - buku literatur, karya ilmiah, berupa makalah, artikel jurnal,

laporan hasil penelitian, tesis dan lain-lain yang berkaitan dengan materi penelitian.

- 3) Bahan hukum tersier, merupakan petunjuk dan penjelasan bagi bahan hukum primer dan sekunder. Seperti Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Ensiklopedi.²⁶

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sebagai berikut:

a. Data Primer

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1) Observasi Lapangan

Observasi merupakan pengamatan yang mencakup seluruh konteks sosial alamiah dari perilaku manusia yang nyata. Menangkap gejala atau peristiwa yang penting, yang mempengaruhi hubungan sosial antara orang-orang yang diamati perilakunya dan menentukan apakah yang disebut sebagai kenyataan dari sudut pandangan hidup atau falsafat hidup dari pihak-pihak yang diamati, serta mengidentifikasi keteraturan perilaku atau pola-polanya.

2) Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk

²⁶Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Satu Tujuan Singkat*, Jakarta, Grafinda Persada, 2006, hlm. 165.

mendapat informasi.²⁷ Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering digunakan dalam penelitian hukum empiris, sebab tanpa wawancara peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan penelitian di lapangan. Adapun informan dalam wawancara pada tesis ini ialah:

a) Bapak Koesharyadi,S.H selaku Direktur Utama PT. BPR Pasar Boja;

b) Bapak Tris Imam Prapto Utomo,S.H, selaku Head Remedial & Litigasi PT. BPR Pasar Boja;

c) Notaris & PPAT Wiwik Kristiana,S.H.,M.Kn, di Kota Semarang; dan

d) Bapak X, selaku Debitur PT BPR Pasar Boja Cabang Semarang.

b. Data Sekunder

a. Studi Dokumen

Dokumen dalam penelitian ini ialah dokumen-dokumen terkait dengan Perlindungan Hukum Bagi Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Yang Disertai Kuasa Menjual.

b. Studi Kepustakaan

Pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun table, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan

²⁷ *Ibid*, hlm. 161.

dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini mempergunakan teknik prespektif analitis, dalam melakukan analisa bahan hukum. Teknik prespektif analitis yaitu dengan mengedepankan logika berfikir yang siap disebut dengan penalaran hukum. Tujuan penelitian yang menggunakan bahan-bahan hukum sesuai dengan tahapan-tahapan tersebut, digunakan untuk mendapat hasil analisis yang memberikan pemahaman atau isu hukum dan menjawab atas permasalahan pokok yang dibahas dalam tesis ini, dari keabsahan surat kuasa menjual yang dibuat secara bersamaan dengan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

Penelitian ini ditulis dengan menggunakan logika berpikir deduktif yang selalu menempatkan kaidah hukum dalam berbagai peraturan perundangan, prinsip-prinsip hukum, serta ajaran dan doktrin hukum sebagai premis mayor (umum), dan fakta hukum atau peristiwa hukum sebagai premis minor (khusus).

Selanjutnya setelah dilakukan pengelolaan data, hal berikut yang dilakukan adalah melakukan validasi data. Adapun validasi data digunakan untuk menetapkan keabsahan data. Langkah yang diperlukan adalah melaksanakan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada derajat

kepercayaan (*credibility*), peralihan (*transferability*), ketergantungan (*dependability*) dan kepastian (*confirmability*).²⁸



²⁸Vredentbeg, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1999, hlm. 89.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari empat bab yang terdiri dari:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini diuraikan tentang tinjauan umum perlindungan hukum, meliputi pengertian perlindungan hukum dan bentuk perlindungan hukum; tinjauan umum mengenai kredit dan perjanjian kredit, meliputi pengertian kredit dan perjanjian kredit, unsur – unsur kredit, fungsi kredit, jenis - jenis kredit, dan prosedur pemberian kredit; tinjauan tentang hak tanggungan berdasarkan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan meliputi pengertian hak tanggungan, pembebanan hak tanggungan, subyek dan obyek dalam hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dan pendaftaran hak tanggungan, sertifikat hak tanggungan dan hapusnya hak tanggungan atas tanah; surat kuasa menjual; perjanjian kredit dalam perspektif Islam, meliputi: akad, syarat-syarat akad, prinsip perbankan syariah, perbandingan perjanjian kredit dalam prespektif perjanjian Syariah islam dengan KUH Perdata.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini diuraikan mengenai perlindungan hukum kreditur dalam

perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yang disertai kuasa menjual dan akibat hukum bagi debitur terhadap penggunaan kuasa menjual dengan jaminan hak tanggungan.

BAB IV **KESIMPULAN**

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran

Daftar Pustaka

Lampiran



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum terdiri dari dua kata, yaitu perlindungan dan hukum. Kata perlindungan hukum menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) yang melindungi. Sedangkan istilah hukum menurut Soedikno Mertokusumo merupakan keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan dengan suatu sanksi.²⁹

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³⁰ Perlindungan hukum merupakan perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.³¹

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 2005, hlm. 40.

³⁰ Sutjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya, 2014, hlm. 74.

³¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hlm. 25.

kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.³²

Dalam penjelasannya Muchsin membedakan pengertian perlindungan hukum sendiri menjadi dua bagian, yaitu:

a. Perlindungan Hukum *Preventif*

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelumnya terjadi pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum *Represif*

Perlindungan hukum *represif* merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti danda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.³³

Menurut Muktie A. Fadjar, perlindungan hukum merupakan penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang akan dan telah diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum di dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum,

³² Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14.

³³ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 20.

manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.³⁴

Menurut CST Kansil, perlindungan hukum adalah berbagai macam upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai macam ancaman dari pihak manapun.³⁵

Menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan Tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³⁶

Perlindungan hukum merupakan segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban sebagai bagian dari perlindungan masyarakat dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, yaitu melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis dan bantuan hukum. Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik bersifat preventif maupun bersifat reperatif, serta baik yang lisan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum dilihat sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum

³⁴ <http://tesisihukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli>, diunduh pada 14 Januari 2024, pukul 10.15WIB.

³⁵ CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989, hlm. 102.

³⁶ Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3.

memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Pengertian perlindungan menurut ketentuan Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2006 tentang Perlindungan Saksi dan Korban menentukan bahwa perlindungan adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban yang wajib dilaksanakan oleh LPSK atau lembaga lainnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini.

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan suatu hak yang dilindungi subyek - subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu :

a. Perlindungan Hukum *Preventif*

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan suatu Batasan dalam melakukan suatu kewajiban.³⁷

Pada perlindungan hukum *preventif* ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapat sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitif*. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum *preventif*

³⁷ Muchsin, Op Cit, hlm. 20

sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena adanya perlindungan hukum yang *preventif*, pemerintah terdorong untuk lebih bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum *preventif*.³⁸

b. Perlindungan Hukum *Represif*

Merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran hukum.

Perlindungan hukum *represif* bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap Tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintah adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia,

³⁸ Philipus M Hadjon, *Op Cit*, hlm. 30.

mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan negara hukum.

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas Tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realita di masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) di dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), dan bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakan hukum harus memperhatikan 4 unsur, yaitu:

- a. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*);
- b. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmassigkeit*);
- c. Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*);
- d. Jaminan Hukum (*Doelmatigkeit*).³⁹

Penegakan hukum dan keadilan harus menggunakan jalur pemikiran yang tepat dengan alat bukti dan barang bukti untuk merealisasikan keadilan hukum, serta isi hukum harus ditentukan oleh keyakinan etnis, adil tidaknya suatu perkara. Persoalan hukum menjadi nyata jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik serta memenuhi dan menepati aturan yang telah dibekukan sehingga

³⁹ Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 43.

tidak terjadi penyelewengan aturan dan hukum yang telah dilakukan secara sistematis, artinya menggunakan kodifikasi dan unifikasi hukum demi terwujudnya kepastian hukum dan keadilan hukum.⁴⁰

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Dan agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung aman, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabile* terhadap Tindakan kesewenang-wenangan. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman, dan damai. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusi maka pelaksanaan ukum harus memberi manfaat, kegunaan bagi masyarakat dan jangan sampai hukum yang dilaksanakan dapat menimbulkan keresahan di dalam masyarakat itu sendiri. Masyarakat yang mendapat perlakuan baik dan benar akan mewujudkan keadaan yang tentram. Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum yaitu ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan.

⁴⁰ Ibid, hlm. 44

Aturan hukum baik berupa hukum tertulis (Undang-Undang) maupun hukum tidak tertulis, berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam hidup bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam Undang-Undang, melainkan juga dengan adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.⁴¹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (*multitafsir*) dan logis dalam arti menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008, hlm. 157-158.

norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorasi norma.

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjalankan kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan Undang-Undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu bakal berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk Undang-Undang. Yang lebih parah lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk Undang-Undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibat hukumnya tidak mempunyai daya prediktibilitas.⁴²

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa perlindungan hukum adalah segala bentuk upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap hak asasi manusia di bidang hukum. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia bersumber pada Pancasila dan konsep Negara

⁴² Ibid, hlm. 159-160.

Hukum, kedua sumber tersebut mengutamakan pengakuan serta penghormatan terhadap harkat dan martabat manusia.

B. Tinjauan Umum Mengenai Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin "*credere*" yang berarti kepercayaan. Dalam bahasa Belanda istilahnya "*vertrouwe*", dalam bahasa Inggris "*faith*" atau "*trust or confidence*" artinya percaya.⁴³ Dapat dikatakan bahwa kreditur dalam hubungan perkreditan dengan debitur dalam waktu dan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan tau dapat membayar kembali kredit yang bersangkutan.⁴⁴ Menurut O.P Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu mendatang.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah "penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga".

Menurut Pasal 1 ayat 14 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2012 tentang Perkoperasian, yang dimaksud dengan Pinjaman adalah "penyedia yang Koperasi Simpan Pinjam kepada Anggota sebagai peminjam

⁴³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung, Alfabeta, 2003, hlm. 92.

⁴⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Granedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 236.

berdasarkan perjanjian, yang mewajibkan peminjam untuk melunasi dalam jangka waktu tertentu dan membayar jasa”.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis.⁴⁵ Dalam Undang-Undang perbankan tidak ditemukan istilah “perjanjian kredit”. Istilah perjanjian kredit dapat dilihat dalam instruksi pemerintah yang ditunjukkan kepada masyarakat, yang menyatakan bahwa dalam setiap pemberian kredit dalam bentuk apapun bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit.⁴⁶

Beberapa pakar hukum berpendapat, bahwa perjanjian kredit pada hakikatnya adalah perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Subkti berpendapat, bahwa dalam bentuk apa pun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.⁴⁷

Hal yang sama dikemukakan pula oleh Mariam Darus Badruzaman bahwa perjanjian kredit dikuasi oleh ketentuan-ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII Buku III karena perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi : “Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain

⁴⁵ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006, hlm. 501.

⁴⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 21.

⁴⁷ Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 261.

suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terkakhir ini akan mengambilkan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.⁴⁸

Menurut Pasal 1 butir 3 Rancangan Undang-Undang Perkreditan Perbankan bahwa: “Perjanjian kredit adalah persetujuan dan/atau kesepakatan yang dibuat bersama antara kreditur dan debitur atas sejumlah kredit dengan komdisi yang telah diperjanjikan, hal mana pihak debitur wajib untuk mengembalikan kredit yang telah diterima dalam jangka waktu tertentu disertai bunga dan biaya-biaya uang disepakati”.

Adanya kewajiban menyerahkan uang tersebut dalam pembukuan koperasi dicatat dalam posisi *Of Balanced* yang dalam akuntansi disebut komitmen. Komitmen artinya koperasi setiap saat siap untuk menyerahkan uang kepada debiturnya sesuai permintaan debitur sepanjang memenuhi syarat yang diatur dalam perjanjian kredit. Jika koperasi secara riil telah menyerahkan uang maka koperasi akan mencatat dalam pembukuannya pada sisi *On Balanced* artinya perjanjian kredit benar-bener terjadi dan berlaku. Jadi meskipun perjanjian kredit telah ditandatangani koperasi dan debitur tetapi jika debitur belum menarik uangnya maka perjanjian kredit dianggap belum terjadi.⁴⁹

Dalam ruang lingkup pembahasan perjanjian kredit ini, sering pula dalam prakteknya peminjam diminta memberikan representations, warranties, dan covenants. Yang dimaksud representations adalah keterangan-keterangan yang diberikan oleh debitur guna pemrosesan

⁴⁸ Sutarno, *Op. Cit*, hlm. 96

⁴⁹ Sutarno, *Op. Cit*, hlm. 98.

pemberian kredit. Adapun warranties adalah suatu janji, misalnya, janji bahwa si debitur akan melindungi kekayaan perusahaannya atau aset yang telah dijadikan jaminan untuk mendapatkan kredit tersebut. Sedangkan covenants adalah janji untuk melakukan sesuatu, misalnya, seperti janji bahwa si debitur akan menjual atau memindahtangankan seluruh atau sebagian besar asetnya tanpa seizin kreditur.⁵⁰

Selain hal-hal tersebut, perjanjian kredit perlu mendapat perhatian khusus karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya, maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri. Menurut Ch. Gatot Wardoyo, dalam tulisannya mengenai sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, di antaranya:⁵¹

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok;
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

2. Unsur – Unsur Kredit

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh Undang-Undang sebagaimana tersebut diatas, suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁵²

⁵⁰ Muhamad Djumahana, *Op. Cit*, hlm. 504.

⁵¹ *Ibid*, hlm. 505.

⁵² Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 76.

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh koperasi. Koperasi adalah pihak penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit.

- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur atau pihak lain.

Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di buat oleh koperasi dengan pihak debitur yang diwujudkan dengan bentuk perjanjian kredit.

- c. Adanya kewajiban melunasi utang.

Pinjam-meminjam uang adalah suatu utang bagi peminjam. Peminjam wajib melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit oleh koperasi kepada debitur, maka debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, yang biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit.

- d. Adanya jangka waktu tertentu.

Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban koperasi untuk menyediakan dana pinjaman dan menunjukan kesempatan dilunasinya kredit. Jangka waktu suatu kredit ditetapkan

berdasarkan kebijakan yang berlaku pada masing-masing koperasi dan mempertimbangkan tujuan penggunaan kredit serta kemampuan membayar dari calon debitur setelah dinilai kelayakannya.

e. Adanya pemberian bunga kredit.

Koperasi menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui koperasi kepada debitur, namun sering pula disebut sebagai balas jasa atas penggunaan uang koperasi oleh debitur.

Menurut Drs. Thomas Suryatno, dalam bukunya dasar-dasar perkreditan dapat disimpulkan adanya unsur-unsur kredit, yaitu:⁵³

a. Kepercayaan

Kepercayaan yaitu keyakinan dari pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

b. Tenggang Waktu

Tenggang waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *aigo* dari uang yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

⁵³ Muhamad Djumhana, *Op. Cit*, hlm. 479.

c. *Degree of Risk*

Degree of Risk adalah tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari esok yang akan datang itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur resiko inilah maka timbul adanya jaminan untuk pemberian kredit.

d. Prestasi

Prestasi atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering di jumpai dalam praktek perkreditan.

3. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi pihak kreditur dan debitur untuk saling menolong dalam tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapat kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi berupa kemajuan-kemajuan pada usahanya atau mendapat pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberikan kredit, secara material kreditur harus mendapat rentabilitas

berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan obyek kredit dan secara spiritual mendapatkan kepuasan dengan dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.

Suatu kredit mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomi baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh kepada tahapan yang lebih baik, maksudnya baik bagi pihak debitur maupun kreditur mendapatkan kemajuan. Kemajuan tersebut dapat tergambarkan apabila mereka memperoleh keuntungan juga mengalami peningkatan kesejahteraan. Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian, dan perdagangan mempunyai fungsi:⁵⁴

- a. Meningkatkan daya guna uang.

Apabila uang hanya disimpan saja maka tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna, dengan pemberian kredit sehingga uang tersebut dapat dipergunakan untuk menghasilkan barang atau jasa oleh penerima kredit.

- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Dengan adanya pemberian kredit yang dilakukan oleh kreditur kepada debitur maka akan ada suatu peredaran uang yang berarti bahwa uang itu akan beredar dari wilayah satu ke wilayah lain.

⁵⁴ *Ibid*, hlm. 481.

c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

Pemberian kredit yang dilakukan kreditur kepada debitur dapat digunakan oleh debitur untuk mengelola barang yang tadinya tidak berguna atau tidak memiliki nilai menjadi berguna atau bermanfaat.

d. Salah satu alat stabilitas ekonomi.

Dalam keadaan ekonomi yang kurang sehat, kebijakan diarahkan kepada usaha-usaha antara lain pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, dan pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat.

e. Meningkatkan kegairahan berusaha.

Setiap orang yang berusaha selalu ingin meningkatkan usaha tersebut, namun ada kalanya dibatasi oleh kemampuan dibidang permodalan.

Sehingga dengan adanya pemberian kredit maka mampu meningkatkan keinginan untuk membangun usaha.

f. Meningkatkan pemerataan pendapatan.

Dengan bantuan kredit maka para pengusaha dapat memperluas usahanya dan mendirikan proyek-proyek baru sehingga dapat membirakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat yang akhirnya dapat meningkatkan pemerataan pendapatan.

g. Meningkatkan hubungan internasional.

Bank-bank besar diluar negeri yang mempunyai jaringan usaha dapat memberikan bantuan dalam bentuk kredit, baik secara langsung maupun tidak langsung kepada perusahaan-perusahaan di dalam negeri.

4. Jenis – jenis Kredit

Jenis kredit perbankan dapat dibedakan dengan mengacu pada kriteria tertentu. Pengklasifikasian jenis-jenis kredit tersebut bermula dari klarifikasi yang dijalankan oleh perbankan dalam rangka mengontrol portofolio kredit secara efektif. Dari kegiatan pengklasifikasian tersebut maka pada saat ini dikenal jenis-jenis kredit yang diberikan kepada nasabah yaitu:

a. Jenis kredit ditinjau dari segi tujuannya dapat berupa:

1. Kredit produktif

Kredit produktif, yaitu kredit yang diberikan kepada usaha-usaha yang menghasilkan barang dan jasa sebagai kontribusi dari usahanya. Untuk kredit jenis ini terbagi menjadi 2 (dua) kemungkinan, yaitu:

a) Kredit modal kerja, yaitu kredit yang diberikan untuk membiayai kebutuhan usaha-usaha, termasuk guna menutupi biaya produksi dalam rangka peningkatan produksi atau penjualan. Kredit modal kerja ini memiliki ciri sebagai berikut:⁵⁵

- 1) Kebutuhan modal dihitung atas dasar perputaran usaha (siklus produksi).
- 2) Agunan lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat.

⁵⁵ Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2015, hlm. 187.

3) Persyaratan kredit dan penentuan jatuh tempo di negosiasikan sedemikian rupa dengan memperhatikan perkembangan usaha, sebab modal usaha itu dipergunakan untuk meningkatkan usahanya, jangan sampai penarikan total kredit tersebut mematikan usaha yang bersangkutan.

b) Kredit investasi, yaitu kredit yang diberikan untuk pengadaan barang modal maupun jasa yang dimaksudkan untuk menghasilkan suatu barang dan ataupun jasa bagi usaha yang bersangkutan.

2. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan kepada orang perorangan untuk membiayai keperluan konsumsinya untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Kredit konsumtif ini memiliki ciri sebagai berikut:

- 1) Nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli.
- 2) Sumber pengembaliannya tidak dari barang yang dibeli, tetapi dari penghasilan atau profesi yang bersangkutan.
- 3) Penilaian kredit sangat ditekankan pada penilaian atas agunan.

b. Jenis kredit ditinjau dari segi jangka waktunya dapat berupa:⁵⁶

1. Kredit Jangka Pendek

Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang diberikan dengan tidak melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun. Bentuknya dapat berupa

⁵⁶ Muhamad Djumahana, *Op. Cit*, hlm. 478.

kredit penjualan, kredit pembelian, kredit wesel, dan kredit modal kerja.

2. Kredit Jangka Menengah

Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang diberikan dengan waktu lebih dari 1 (satu) tahun tetapi tidak lebih dari 3 (tiga) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah.

3. Kredit Jangka Panjang

Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang diberikan dengan jangka waktu lebih dari 3 (tiga) tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

c. Jenis kredit ditinjau dari segi aktivitas perputaran usaha dapat berupa :

1. Kredit Kecil

Kredit kecil, merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil.⁵⁷

2. Kredit menengah

Kredit menengah, merupakan kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.⁵⁸

3. Kredit besar

Kredit besar pada dasarnya ditinjau dari segi jumlah kredit yang diterima oleh debitur. Dalam pelaksanaan pemberian kredit yang

⁵⁷ *Ibid*, hlm. 493.

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 494

besar ini bank dengan melihat resiko yang besar pula biasanya memberikan secara kredit sindikasi ataupun konsorsium.⁵⁹

d. Jenis kredit ditinjau dari segi jaminannya dapat terbagai menjadi beberpa, yaitu:

1. Kredit Tanpa Jaminan atau Kredit Blanko (*Unsecured Loans*)

Adapun yang dimaksud kredit tanpa jaminan ini, yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafitas, kejujuran, dan ketaatannya dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalannya.⁶⁰

2. Kredit dengan Jaminan (*Secured Loans*)

Kredit jenis ini diberikan kepada debitur selain didasarkan pada keyakinan atas kemampuan kreditur juga disandarkan kepada agunan atau jaminan berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan, misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi dan sebagainya.⁶¹

C. Tinjauana Tentang Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

⁵⁹ *Ibis*, hlm. 495

⁶⁰ *Ibid*, hlm. 497

⁶¹ *Ibid*, hal. 498

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain.⁶²

2. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdapat di dalam asas-asas Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya Undang-Undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horizontal, benda-benda yang erupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap pembuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum aday tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya. Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4

⁶² Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006, hlm. 52.

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak Tanggungan dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat.⁶³

Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap, merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja. Sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya. Dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi benda-benda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam prakteknya selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanah dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

⁶³ Sudaryanto. W, “*Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan*”, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 10.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan meliputi:⁶⁴

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

3. Subjek dan Objek Dalam Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan adalah:

1) Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberian Hak Tanggungan adalah orang, perorangan dan/atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

2) Pemegang Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang menjadi objek jaminan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁶⁵

⁶⁴ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hlm. 62

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijaminakan berupa uang.
- b) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji dijadikan jaminan akan dijual secara lelang.
- c) Termasuk hak yang didaftarkan menurut ketentuan perundang-undangan karena memenuhi asas publisitas.
- d) Memerlukan penunjukan khusus oleh suatu Undang-Undang.

Objek Hak Tanggungan menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) dan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu:

1) Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.

2) Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

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 di bebani Hak Tanggungan.

⁶⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jilid 2, Djembatan, Jakarta, 2008, hlm. 419.

3) Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

4. Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi 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.

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak lama ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksud untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan diatas dimaksudkan juga untuk mendorong persertifikatan hak atas tanah pada umumnya. Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam wilayah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukannya sebagai yang disebutkan diatas, maka akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan akta otentik.

Dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dimaksud dengan :

“Akta Pembuat Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya”

Dari ketentuan 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kita dapat mengambil kesimpulan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah satu-satunya pejabat yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemberin Hak Tanggungan (APHT). Jadi kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat APHT bersifat monopoli. Hal ini berbeda dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kewenangan untuk membuat SKMHT selain diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diberikan kepada Notaris.

Dalam Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ditentukan bahwa pembuatan APHT dan SKMHT harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai bentuk yang ditetapkan oleh peraturan tersebut. Ditegaskan dalam ayat (3), bahwa Kepala Kantor pertanahan dilarang mendaftarkan Hak Tanggungan yang diberikan, bilamana APHT yang bersangkutan berdasarkan SKMHT yang pembuatannya tidak menggunakan formulir yang telah disediakan.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dalam Pasal 11 ayat (1) disebutkan apa yang wajib

dicantumkan, sedangkan dalam ayat (2) disebutkan isi dari APHT yang sifatnya Fakultatif/ tidak wajib dicantumkan:

Dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan hal dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pajak Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-piutang yang dijamin sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan (Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

Ketentuan ini dimaksud untuk memenuhi asas *spesialitas* dari Hak Tanggungan baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Tidak dicantulkannya secara lengkap isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT seperti tersebut diatas di dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum (penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberian Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu pemegang Hak Tanggungan;
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang mejadi Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-Undang;
- e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;

f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;

g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepas haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;

j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;

k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) (Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan);

Menurut penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, janji-janji yang disebut dalam ayat (2) tersebut bersifat *fakultatif* dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam APHT.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Walaupun sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta dan mengingat janji-janji itu kebanyakan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditur, maka dicantumkan atau tidaknya janji itu sangat tergantung pada peran aktif dari kreditur pada saat penandatanganan APHT dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Janji-janji yang disebutkan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan sifatnya tidak *limitatife*. Hal ini sesuai dengan asas *konsesualitas* dari hukum perjanjian, dengan pembatasan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Disamping pembatasan tersebut diatas, ada janji yang dilarang untuk diadakan, yaitu yang disebut Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum.”

Pembuatan APHT (sebagai *patij acte*) wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, kreditur sebagai penerima Hak Tanggungan dan 2 orang saksi. Tugas pokok dari Pejabat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta

sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Perbuatan hukum tertentu yang dimaksud pada ayat (1) tersebut adalah mencakup beberapa hal, antar lain jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat.

a. Lembaga Pendaftaran Tanah

Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran, yakni *stelsel negative* dan *stelsel*

positif.⁶⁶ Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (*stelsel negatif*) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (*stelsel positif*). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan juga menganut *stelsel* campuran.⁶⁷

b. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya Hak Tanggungan

Tanah adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUHPerduta. Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 *Herziene Indonesich Reglement* (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

c. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

⁶⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 11.

⁶⁷ Effendy Hasibuan, *"Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta"*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997, hlm. 56.

Bahwa dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang dibuat debitur terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya.

Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menetapkan, bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.”

Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan). Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditur mempunyai kedudukan

yang diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de preference* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo Pasal 56 Undang-Undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan).

6. Sertipikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen. Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁶⁸

⁶⁸ Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, hlm.3.

Serifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah, “Demi keadilan berdasarkan ketuhan yang maha esa”. Mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai *grosse* akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari Sertifikat Hak Tanggungan.

7. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, karena:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoir*)
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan.

- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebenani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinyan itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

8. Roya Hak Tanggungan

Apabila Hak Tanggungan hapus, maka perlu dilakukan roya (pencoretan) artinya adanya beban Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Jika tidak demikian, maka umum tidak akan mengetahui posisi hapusnya Hak Tanggungan, sehingga akan terdapat kesulitan untuk mengalihkan atau membebani kembali tanah tersebut.⁶⁹

Dalam Pasal 22 disebutkan bahwa:

- a. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum

⁶⁹ Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000, hml. 64.

terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah dihapus.

b. Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

c. Apabila sertipikat Hak Tanggungan karena sesuatu sebab tidak dikembalikan pada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.

d. Permohonan pencoretan tersebut diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

e. Apabila kreditur tidak bersedia memberikan pernyataan tertulis tersebut, pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar.

f. Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan

tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.

g. Permohonan pencatatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri tersebut diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

h. Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).

i. Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) , hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

9. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan

dapat melakukan eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberian Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cedera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Pada hipotik juga dikenal adanya *parate* eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan *parete* eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan *parate* eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya. Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan *parete* eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*).

D. Tinjauan Umum Mengenai Surat Kuasa Menjual

1. Pengertian Surat Kuasa Menjual

Surat kuasa menjual secara sederhana dapat didefinisikan sebagai kesepakatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana pemberian kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu urusan tertentu.

Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaannya kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”.

Kuasa untuk menjual, masuk dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata tegas di dalam aktanya.⁷⁰

Dalam unsur-unsur dari pemberian kuasa dapat dilihat dari beberapa macam, antaranya:

1. Persetujuan;
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusannya.

Surat kuasa menjual atau sering juga disebut dengan istilah surat kuasa jual ini, merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui Notaris terlebih dahulu, disetiap pemberian fasilitas kredit

⁷⁰ Pasal 1796, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

kepada nasabah atau debitur. Surat kuasa jual ini dipersiapkan oleh bank, kebanyakan dimotifasi oleh keinginan untuk mempermudah penjualan obyek jaminan dikemudian hari apabila debitur cedera janji (*wanprestasi*) ataupun macet.

Disamping jaminan kredit atau Hak Tanggungan, dalam pemberian kredit senantiasa juga dibuatkan Akta surat kuasa menjual antara bank dengan debitur, pada umumnya surat kuasa menjual tersebut berisikan, debitur sebagai pemberi kuasa memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada bank sebagai penerima kuasa, untuk melakukan transaksi jual beli, termasuk perbuatan-perbuatan yang dibutuhkan dalam melakukan transaksi jual beli.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, tidak mengenal surat kuasa menjual. Akan tetapi jaminan yang sudah diikat dengan Lembaga Jaminan Kebendaan berupa Hak Tanggungan maka akan tunduk pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, proses eksekusi terkait dapat ditemukan pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, merujuk dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan bahwa “Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Sejalan dengan itu Instansi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang terdapat pada Pasal 39 huruf (d) menyatakan larangan untuk, “salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.”

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, seharusnya dalam praktek pengikatan kredit oleh bank dengan debitur, bank tidak lagi mempersiapkan surat kuasa menjual, karena telah ada lembaga Hak Tanggungan, akan tetapi surat kuasa menjual tetap ada disetiap pengikatan kredit.

2. Kedudukan Surat Kuasa Menjual

Menurut Subekti mendefinisikan surat kuasa merupakan perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberian kuasa, yang mana seorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum.

Berdasarkan penjelasan diatas yang dikemukakan Subekti, maka surat kuasa harus memenuhi ketentuan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Adanya kesepakatan atau persetujuan para pihak;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu, artinya memiliki objek tertentu yang jelas dan tegas;
4. Suatu sebab yang halal, artinya tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Dalam prakteknya bentuk surat kuasa yang banyak digunakan, adalah surat kuasa dibawah tangan dan surat kuasa akta autentik, surat kuasa dibawah tangan merupakan surat kuasa yang dibuat sendiri oleh kedua belas pihak, pemberi kuasa dan penerima kuasa, tanpa melibatkan pejabat umum/notaris, sedangkan surat kuasa autentik adalah surat kuasa yang dibuat oleh pejabat umum/notaris atas permintaan pemberi kuasa dan penerima kuasa.

Surat kuasa menjual termasuk dalam ketentuan perjanjian yang mana artinya sepanjang ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terpenuhi maka surat kuasa menjual tersebut sahlah sebagai sebuah perjanjian antara para pihak, baik berbentuk akta dibawah tangan maupun berbentuk akta autentik. Selanjutnya berbicara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang diundangkan pada tanggal 09 April 1996, Undang-Undang Hak Tanggungan ini lahirnya merupakan amanat dari Pasal 51 Unang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25,33,

dan 39 diatur dengan Undang-Undang”. Pasal 25, 33, dan 39 menjelaskan ketentuan yang mengatur bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

E. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit dalam Perspektif Islam

1. Pengertian akad (Perjanjian Islam)

Dalam *fiqh muamalah*, kredit berasal dari istilah *fiqh al-qardh*, yang berate meminjamkan uang ataupun barang atas dasar kepercayaan.⁷¹ *Al-qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan. Dengan demikian, *al-qardh* pada dasarnya adalah pemberian pinjaman dari seseorang kepada pihak lain dengan tujuan untuk menolongnya. Oleh karena itu, Syafi’I Antonio mempertegas bahwa *al-qardh* bukan akad komersial, ia merupakan akad sosial (memberikan pertolongan). Dengan pengertian lain, *Al-qardh* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.⁷²

Dari definisi tersebut tampaklah bahwa sesungguhnya pinjam meminjam merupakan bentuk *mu’amalah* yang bercorak *ta’awun* (pertolongan) kepada pihak lain untuk memenuhi kebutuhannya. Tujuan dan hikmah dibolehkannya pinjam meminjam itu adalah

⁷¹ Adiwarmarman. A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta, Gemala Insan Press, 2001, hlm. 109.

⁷² Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari’ah Deskripsi dan Ilustrasi*, Edisi 2, Yogyakarta, ekonomi, 2003, hlm. 70.

memberi kemudahan bagi umat manusia dalam pergaulan hidup, karena diantara umat manusia itu ada yang berkecukupan dan ada yang berkurangan. Orang yang berkurangan dapat memanfaatkan utang dari pihak yang berkecukupan.⁷³ Adapun manfaat akad Al-qardh diantaranya:

- a. Memungkinkan nasabah yang sedang dalam kesulitan mendesak untuk mendapatkan talangan jangka pendek;
- b. Ada misi sosial kemasyarakatan;
- c. Transaksi al-qardh bersifat mendidik dan peminjaman wajib mengembalikan, sehingga dana tersebut terus bergili dan semakin bertambah dan diharapkan peminjaman nantinya juga dapat mengeluarkan zakat atau usahanya sendiri;
- d. Percepatan pembangunan ekonomi rakyat melalui usaha mikro yang berbasis syariat Islam dapat mewujudkan kenyataan.

Dalam pandangan Syariah suatu akad merupakan ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua orang atau beberapa pihak yang sama-sama berkeinginan untuk meningkatkan diri. Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri. Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut diungkapkan dalam bentuk suatu pernyataan yang kemudian disebut sebagai ijab dan Kabul, yang biasanya dilakukan terlebih dahulu oleh pihak pertama, kemudian oleh pihak kedua.

Hal ini sesuai dengan Q.S. An Nahl ayat 91 Allah berfirman :

⁷³ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fikih*, Jakarta, Prenada Media, Edisi Pertama, Cet. Ke-2, 2005, hlm. 223.

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ
تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا
تَعْمَلُونَ ﴿١١﴾

“Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah (mu) itu, sesudah melaksanakannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu), sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.

2. Syarat-syarat dalam akad

Akad yang sah adalah akad yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan sesuai dengan syariat Islam. Syarat-syarat sah suatu akad antar lainnya, sebagai berikut:⁷⁴

- a. Pihak-pihak yang melakukan akad telah dipandang mampu bertindak menurut hukum (*mukallaf*), apabila belum mampu, harus dilakukan dengan walinya.
- b. Obyek dari akad tersebut harus diakui oleh *syara'*, dengan syarat sebagai berikut:
 - 1) Berbentuk harta (kecuali yang diharamkan menurut *syar'*, seperti minuman keras, barang najis, dan harta wakaf;
 - 2) Dimiliki seseorang;
 - 3) Bernilai harta menurut *syara'*.
- c. Akad yang dilakukan harus memiliki manfaat, sehingga bukan sesuatu yang memang sudah menjadi kewajiban.

⁷⁴ H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 21.

d. Tujuan akad itu harus jelas dan diakui oleh *syara'*. Dengan kata lain akad tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan tujuan yang telah disepakati oleh para pihak dalam akad tersebut.

3. Prinsip Perbankan Syariah

Prinsip bank Syariah berfungsi untuk menyimpan dan mengelola dana nasabah. Yang membedakan adalah dalam bank syariah terdapat prinsip bagi hasil yang akan saling menguntungkan antara pihak bank maupun nasabah.⁷⁵

Pedoman utama dalam pelaksanaan prinsip-prinsip bank Syariah adalah Al-Qur'an dan *Alhadist*. Pasalnya, kegiatan dalam bank syariah harus mewujudkan nilai yang terkandung dalam Al-Quran maupun sunnah Rasul Muhammad SAW. Diantaranya sebagai berikut:

1. *Musyarakah*

Musyarakah adalah bentuk umum dari kegiatan usaha bagi hasil. Nantinya, keuntungan yang diperoleh akan dibagi sesuai perjanjian sebelumnya antara semua pihak yang terlibat, sedangkan untuk beban kerugian akan dihitung berdasarkan banyak modal.

Transaksi dilakukan untuk meningkatkan nilai aset yang dimiliki secara bersama-sama. Adapun bentuk Kerjasama yang diterapkan dapat berupa dana, kewirausahaan, property, barang perdagangan, serta *intangibile* asset seperti hak paten.

⁷⁵ Redaksi OCBC NISP, *Macam-Macam Prinsip Bank Syariah dan Manfaat yang Diberikan*, 19 Okt 2021.

2. *Mudharabah*

Mudharabah adalah bentuk kerja sama antara pemilik modal dengan pengelola yang membagi keuntungan berdasarkan bagi hasil sesuai dengan kesepakatan awal. Jika terjadi kerugian, maka yang dibebankan hanyalah pemilik modal.

Dalam prinsip bank Syariah, *mudharabah* diterapkan pada produk tabungan berjangka atau deposito. Dimana seorang nasabah bertindak sebagai pemilik modal, dan pihak bank sebagai pengelola dana.

3. *Murabahah*

Murabahah adalah transaksi antara pihak bank dan nasabah dengan menetapkan batas pembayaran pada periode tertentu.

Dalam hal ini, pihak bank bertindak sebagai penjual, sedangkan nasabah selaku pembeli. Biasanya, pembayaran yang dilakukan dalam bentuk cicilan.

4. *Wadlah*

Dalam prinsip *wadlah*, pihak bank boleh menggunakan dana yang dititipkan atas seizin nasabah, namun dengan syarat bahwa pihak bank dapat mengembalikan dana tersebut secara utuh kepada pemiliknya. Umumnya, prinsip bank ini diterapkan dalam produk rekening giro.

5. *Istishna*

Istishna dapat diartikan sebagai kegiatan jual beli yang proses pembayarannya dapat dicicil selama beberapa kali. Adapun

ketentuan dari transaksi ini adalah spesifikasi barang harus jelas dan harga yang disepakati tidak boleh berubah. Prinsip bank syariah ini kerap dimanfaatkan dalam pembiayaan konstruksi dan manufaktur.

6. *Salam*

Prinsip bank syariah yang salah satu ini merupakan kegiatan jual beli dimana barang yang diperjual belikan belum tersedia. Dalam pelaksanaan salam barang yang telah diserahkan pada pihak bank akan dijual kembali secara cicilan.

7. *Qardh*

Qardh adalah bentuk kesepakatan peminjaman uang yang dilakukan tanpa adanya tambahan keuntungan. Namun, pihak bank selaku pemberi pinjaman dapat meminta jaminan atas dana yang dipinjam oleh nasabah. Biasanya, prinsip bank syariah ini dipergunakan hanya untuk keperluan mendesak.

8. *Ijarah*

Ijarah merupakan penyedia layanan jasa yang nantinya nasabah akan membayar biaya sewa atau jasa tersebut. Dalam perbankan, prinsip bank syariah ini diterapkan pada layanan penyewaan *safe deposit box* atau kotak simpanan.

9. *Wakalah*

Dalam perbankan, *wakalah* adalah perjanjian antara pemilik modal dan pihak bank untuk diwakilkan dalam pelaksanaan suatu

perkara sesuai dengan permintaan nasabah pada jangka waktu tertentu.

10. *Hiwalah*

Hiwalah dapat diartikan sebagai transaksi pengalihan utang dari pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggungnya. Dalam prinsip bank syariah, transaksi ini biasanya digunakan untuk membantu supplier mendapatkan modal agar dapat melanjutkan kegiatan produksinya.

F. Perbandingan Perjanjian Kredit dalam Prespektif Perjanjian Syariah Islam dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

1. Ketentuan Hukum Akad Pembiayaan di Bank Syariah dan Perjanjian Kredit di Bank Konvensional

Salah satu kegiatan operasional perbankan Syariah adalah memberikan pembiayaan-pembiayaan yang dapat membantu masyarakat dalam menjalankan kegiatan usahanya. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan pengertian mengenai pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah yaitu penyediaan dan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istihna*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau unit usaha syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁷⁶

Kegiatan Usaha Bank Syariah secara garis besar dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) macam yaitu, penghimpunan, penyaluran dan jasa perbankan. Penghimpunan terdiri dari Prinsip *Mudharabah* (Tabunggan, Deposito/Investasi, Obligasi). Kegiatan penyaluran terdiri dari pola bagi hasil (*Mudharabah, Musharakah*), pola jual beli (*Murabahah, Salam, Istishna*), pola sewa (*Ijarah, Ijarah wa Iqtina*), sedangkan Jasa Perbankan terdiri dari Jasa Keuangan (*Wakalah, Kafalah, Ujr, Qardh, Sharft, Rahn*), Jasa Non-Keuangan (*Wadi'ah yad amanah*), Jasa Keagenan (*Mudharabah, Muqayyadah*).⁷⁷

Dalam perjanjian kredit di Bank Konvensional, subjek perjanjian adalah pihak kreditur yang berhak atas prestasi dan pihak debitur yang berkewajiban atas prestasi.⁷⁸ Di dalam suatu perjanjian terdiri dari dua pihak atau lebih. Pihak-pihak dalam perjanjian dapat berupa manusia pribadi (*naturlijk persoon*) dan Badan Hukum (*recht persoon*).

⁷⁶ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 25.

⁷⁷ Ascarya, dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*, Jakarta, Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebansentralan, 2005, hlm. 14.

⁷⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm. 10.

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara, prestasi dapat berbentuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.

Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

Dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Syarat cakap bertindak bagi orang perorangan menurut KUHPerdara adalah telah berusia 21 tahun dan telah lebih dahulu menikah, serta tidak ditaruh dibawah pengampunan. Sedangkan bagi badan usaha yang berbadan hukum adalah ketika badan hukum tersebut telah didirikan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah mendapat pengesahan dari Menteri, sehingga badan hukum ini memiliki hak-hak dan kewajiban-kewajiban serta melakukan perbuatan-perbuatan hukum seperti manusia.⁷⁹

3. Mengenai sesuatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu terkait dengan obyek perjanjian atau prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi dalam perjanjian harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan obyek perjanjian sangat diperlukan dalam pemenuhan prestasi (hak dan kewajiban).

⁷⁹ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Banker Hand Book*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2005, hlm. 35.

4. Suatu sebab yang *halal*;

Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dalam pengertian ini pada benda (objek hukum) yang menjadi pokok perjanjian itu harus melekat hak yang pasti dan diperbolehkan menurut hukum sehingga perjanjian itu kuat.⁸⁰

2. Hubungan Hukum Perjanjian Perbankan Syariah dengan KUHPerdara Berkaitan dengan Perjanjian Kredit

Sebagai salah satu sistem maka terdapat persamaan serta perbedaan substantif antara Bank Umum Syariah dan Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan Syariah dengan Bank Umum maupun Bank Perkreditan Rakyat Konvensional yang berdasarkan bunga.

Persamaan akad/perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan perjanjian kredit bank konvensional sekaligus dapat dikemukakan perbedaannya. Untuk mengetahui persamaannya dapat dilihat melalui antara lain, subyek, obyek, hubungan hukum, peristiwa hukum: bentuk perjanjian, sifat perjanjian, tujuan, serta klausul-klausulanya.

Dilihat dari subjek hukum antara bank konvensional dan bank syariah terdapat persamaan yakni pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum ini dapat berupa orang/perorangan atau perkumpulan. Orang atau orang-orang dalam pengertian kelompok orang seorang baik beragama Islam maupun non Islam tanpa

⁸⁰ C.S.T. Kansil, *Modal Hukum Perdata, Termasuk Asas-Asas Huku Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 1995, hlm. 227.

perbedaan, serta perkumpulan. Pada dasarnya setiap orang, sejak lahir sampai meninggal menurut hukum adalah pembagian hak dan kewajiban. Undang-Undang menentukan bahwa beberapa golongan dianggap tidak/kurang cakap melakukan sendiri perbuatannya.

Mengenai objek perjanjian antara bank konvensional dan bank Syariah persamaannya adalah berupa uang (kecuali pada pembiayaan *Murabahah* yakni jual beli barang maupun *Ijarah* sewa menyewa).

Dilihat dari hak dan kewajiban anatara bank syariah maupun bank konvensional dengan nasabah, maka akan terlihat persamaan yaitu adanya dua sisi tanggung jawabnya, yakni kewajiban yang terletak pada bank syariah itu sendiri dan kewajiban yang menjadi beban dari nasabah pengambilan dana/penerima pembiayaan maupun penyimpanan dana sebagai akibat dari hubungan hukum dengan bank syariah. Hak dan kewajiban para nasabah bank syariah tersebut diwujudkan dalam bentuk prestasi. Prestasi yang harus dipenuhi oleh bank dan nasabah adalah prestasi yang telah ditentukan dalam akad pembiayaan antara bank syariah dan nasabah terhadap produk perbankan baik berupa bagi hasil maupun jual beli, dan sewa.

Dilihat dari hubungan hukum persamaan bank konvensional dan bank syariah, antara bank dengan para nasabahnya baik nasabah penyimpanan maupun nasabah debitur dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 ayat (2) yang menyatakan bahwa bank adalah badan usaha yang

menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk lainnya dalam rangka maningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Dengan demikian maka fungsi utama perbankan adalah penghimpunan dana penyaluran dana dari masyarakat.

Penghimpunan dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan dan atau bentuk lainnya, merupakan dua fungsi utama bank yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Berdasarkan dua fungsi perbankan yakni fungsi penghimpunan dana penyalur dana masyarakat, terlihat adanya dua hubungan hukum antara bank dengan nasabah yakni:

1. Hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah penyimpanan dana.

Hubungan hukum antara bank dengan nasabah penyimpanan dana dapat terlihat dari hubungan hukum yang muncul dari produk-produk perbankan seperti deposito, tabungan, giro, dan sebagainya. Bentuk hubungan hukum itu dapat tertuang dalam bentuk peraturan bank yang bersangkutan dan syarat-syarat umum yang harus dipatuhi oleh setiap nasabah penyimpanan dana masyarakat.

2. Hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah pembiayaan.

Dasar hubungan hukum antara bank syariah dengan para nasabah adalah hubungan kontraktual. Begitu nasabah menjalin kontraktual

dengan bank syariah, maka perikatan yang timbul adalah perikatan atas dasar kontrak (perjanjian).

Sedangkan dalam resiko, antara kredit bank konvensional dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah pada bank syariah, keduanya sama-sama mengandung resiko yang tinggi, sebab kemungkinan kredit/pembiayaannya selalu terjadi resiko kemacetan. Dalam pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*, masalah risiko menjadi lebih besar, bila mana nasabah mengalami kerugian. Dalam hal yang terjadi kerugian yang bukan karena kesengajaan nasabah maka bank syariah turut menanggung resiko, secara proporsional. Sedangkan bila mana nasabah mengalami kerugian yang disebabkan karena kesengajaan dan kelalaian nasabah kerugian ditanggung nasabah sendiri.

Tujuan didirikan bank baik bank umum maupun bank perkreditan rakyat, baik yang dilakukan secara konvensional maupun berdasarkan prinsip syariah, kedua-duanya sama bermaksud memperoleh keuntungan. Namun bagi bank syariah lebih menitikberatkan beberapa kriteria mulia seperti adil, jujur, dan amanah, sekaligus *akhlakul karimah*.

Secara umum dasar hukum lembaga pembiayaan baik konvensional dan pembiayaan syariah diatur dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7

Tahun 1992 tentang Perbankan.⁸¹ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, merupakan sumber hukum yang utama bagi pengaturan kehidupan perbankan Islam di Indonesia. Ketentuan-ketentuan mengenai Bank Umum Syariah (BUS) diatur oleh Undang-Undang itu telah memperoleh peraturan pelaksanaan berupa Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tentang Bank Umum berdasarkan prinsip Syariah tanggal 12 Mei 1999.⁸²

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh *musytari* (pembeli) yang hamper sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan murabahah, yaitu umum, tidak hanya diperuntukkan untuk kaum muslim saja; Harus cakap hukum, sesuai dengan KUHPerduta; Memenuhi 5C yaitu, *Character* (watak), *Capital* (modal), *Condition of economy* (prospek usaha), *Capability* (kemampuan).⁸³

⁸¹ Abdulkadir Muhammad, dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 8.

⁸² Sautan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2005, hlm. 141.

⁸³ Bagya Agung Prabowo, *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabaha di Indonesia dan Malaysia)*, Jurnal Hukum No. 1 vol. 16 Januari 2009, hlm. 111.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur *wanprestasi* dalam suatu perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan adalah dengan diawali dengan proses atau prosedur pengikatan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.

1. Prosedur Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang

Menurut Pasal 1 ayat 32 Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 02/PER/M.KUKM/II/2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Nomor 15/PER/M.KUKM/IX/2015 tentang Usaha Simpan Pinjam oleh Koperasi, “Pinjaman adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara koperasi dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu disertai dengan pembayaran sejumlah imbalan”.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitur maka wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Dalam Undang-Undang perbankan tidak

ditemukan istilah “perjanjian kredit”. Istilah perjanjian kredit dapat dilihat dalam instruksi pemerintah yang ditunjukkan kepada masyarakat, yang menyatakan bahwa dalam setiap pemberian kredit dalam bentuk apapun bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit. Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah perjanjian pokok sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian kredit. Sejak ditandatangani perjanjian kredit, koperasi sebagai kreditur sudah mencatat adanya kewajiban menyerahkan uang kepada debitur, oleh koperasi disebut mencairkan uang secara bertahap sesuai perjanjian.

Pemberian kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notaris. Perjanjian kredit disini berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian, dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, sebelum pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan yang memadai bagi bank.

Secara umum prosedur pemberian kredit pada PT. BPR Pasar Boja, ada tiga tahapan yang dijelaskan oleh Bapak Koesharyadi,S.H selaku Direktur Utama, antar lain:⁸⁴

a. Pengajuan permohonan kredit

Untuk memperoleh kredit bank, maka tahap pertama yang dilakukan adalah mengajukan permohonan kredit kepada bank yang bersangkutan. Permohonan tersebut harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan

b. Penelitian berkas kredit

Setelah permohonan kredit tersebut diterima oleh bank maka bank akan melakukan penelitian secara mendalam dan mendetail terhadap berkas permohonan kredit yang diajukan tersebut. Sedangkan apabila ternyata berkas kredit yang diajukan belum lengkap dan belum memenuhi persyaratan yang ditentukan, maka bank akan meminta kepada permohonan untuk melengkapinya.

c. Persetujuan pemberian kredit

Setelah permohonan kredit, calon debitur dianggap layak untuk disetujui oleh bank.

Setelah itu bank memberikan surat pemberitahuan persetujuan kredit, yaitu suatu surat yang dikeluarkan oleh bank kepada debitur atau calon debiturnya, sebagaimana suatu penyampaian atau pemberitahuan bahwa bank tersebut setuju secara prinsip untuk memberikan kredit kepada debitur atau calon debitur yang bersangkutan. Surat pemberitahuan persetujuan kredit tersebut berisi, yaitu antara lain:

- a. Besarnya plafon kredit yang disetujui.
- b. Jenis dan jangka waktu penggunaan kredit.
- c. Tingkat suku bunga dan biaya-biaya lainnya.

⁸⁴ Bapak Koesharyadi,S.H, *Wawancara*, Direktur Utama PT. BPR Pasar Boja di Kota Semarang, tanggal 23 Januari 2024, Pukul 15.00 WIB

- d. Tata cara pembayaran.
- e. Barang-barang jaminan yang diminta.
- f. Syarat-syarat lainnya.

Karena surat ini adalah suatu persetujuan, maka debitur atau calon debitur yang bersangkutan harus pula memberikan tanda persetujuannya apabila ia telah setuju dengan segala syarat dan ketentuan yang ditawarkan oleh bank, dengan membubuhkan tanda tangan pada copy surat tersebut, yang kemudian diserahkan kembali kepada bank penerbit surat persetujuan pemberian kredit tersebut.

2. Perlindungan Hukum Kreditur dalam melaksanakan Kuasa Menjual dalam Jaminan Hak Tanggungan di PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang

Dengan membuat perjanjian kredit dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dimana perjanjian pengikatan Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessir* yang mengikuti perjanjian pokok. Pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, yang menyatakan bahwa “Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan pengertian kredit, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu,

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Dalam ketentuan Pasal tersebut, yang dimaksud persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam adalah bentuk perjanjian kredit dimana adanya kesepakatan harus dibuat dalam bentuk tertulis.

Ketentuan diatas terdapat dalam penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan harus berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perbankan oleh Bank Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Perbankan. Menurut Badriyah Harun, pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia adalah:

1. Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antara lain diperoleh dari penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur;
3. Kewajiban bank untuk Menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah;

4. Larangan bank untuk memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur dan atau pihak-pihak terafiliasi;
5. Penyelesaian sengketa H.R. Deang Naja menyebutkan bahwa perjanjian kredit memiliki beberapa fungsi, yaitu:
 - a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
 - b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
 - c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Berdasarkan penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa perjanjian menimbulkan hubungan utang-piutang yang dijamin pelunasannya dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur menurut ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri. Perjanjian kredit ini berfungsi sebagai alat bukti serta memberikan batasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak agar perjanjian kredit dapat menjamin

pelunasan hutang kreditur, maka harus dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan apabila benda tetap yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah ini banyak dijadikan sebagai jaminan karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang cenderung mengikat tiap tahunnya.

Setelah dilakukan proses pengikatan jaminan dengan klausul pemberian Hak Tanggungan dengan pembuatan Hak Tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisikan janji-janji yang melindungi kreditur, maka agar perjanjian kredit dapat menjamin pelunasan piutang kreditur perlu dilakukan proses pembebanan Hak Tanggungan dalam bentuk Akta Hak Tanggungan yang dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu melalui proses pendaftaran dan penerbitan Hak Tanggungan dalam bentuk Sertifikat Hak Tanggungan.⁸⁵

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memiliki irah-irah yang berkekuatan eksekutorial sebagai dasar atau landasan pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji di kemudian hari. Dalam praktik perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis dituangkan dalam 2 (dua) bentuk, yaitu:

a. Perjanjian Kredit atau Akta dibawah tangan

Perjanjian kredit atau akta di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat hanya diantara para pihak tanpa di hadapan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yaitu notaris. Bahkan lazimnya,

⁸⁵ Wiwik Kristiana, S.H., M.Kn, *Wawancara*, Notaris di Kota Semarang, tanggal 17 Januari 2024, Pukul 13.00 WIB.

dalam penandatanganan akta perjanjian tersebut tanpa dihadiri saksi yang membubuhkan tanda tangannya. Akta di bawah tangan ini biasanya telah berbentuk draft yang lebih dahulu disiapkan sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada calon nasabah debitur untuk disepakati. Perjanjian yang telah dibukukan memuat segala macam persyaratan dan ketentuan yang, yang berbentuk formulir dan isinya tidak pernah dibicarakan atau dirundingkan dengan nasabah calon debitur terlebih dahulu. Apabila calon nasabah debitur tidak berkenan terhadap klausul yang terdapat didalamnya, maka tidak terdapat kesempatan untuk melakukan protes atas klausul yang tidak diperkenankan oleh calon nasabah tersebut, karena perjanjian tersebut telah dibukukan oleh lembaga perbankan yang bersangkutan, bukan oleh petugas perbankan yang berhadapan langsung dengan calon debitur. Sehingga, calon debitur yang hendak mengajukan kredit harus menyetujui segala syarat dan ketentuan yang diajukan oleh bank sebagai pihak kreditur.

Dalam prakteknya, akta atau perjanjian kredit di bawah tangan ini memiliki beberapa kelemahan. Akta di bawah tangan ini kurang memberikan jaminan pelunasan piutang kreditur dan perlindungan hukum terhadap kreditur. Beberapa kelemahan Akta Dibawah Tangan yang disampaikan oleh Notaris di Kota Semarang, adalah:⁸⁶

1. Apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, yang pada akhirnya akan diambil Tindakan hukum melalui proses peradilan, maka apabila

⁸⁶ Wiwik Kristiana, S.H., M.Kn, *Wawancara*, Notaris di Kota Semarang, tanggal 17 Januari 2024, Pukul 13.00 WIB.

debitur yang bersangkutan menyangkali atau tidak mengakui tanda tangannya, akan melemahkan posisi bank saat berperkara di pengadilan dan mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit tersebut;

2. Karena perjanjian atau akta dibawah tangan ini hanya dibuat diantara para pihak, maka mungkin saja terdapat kekurangan data-data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepentingan pengikatan kredit;

3. Arsip atau file surat asli mengenai hal ini pada dasarnya juga merupakan kelemahan perjanjian kredit dibawah tangan apabila arsip atau file aslinya hilang, sehingga mengakibatkan hilangnya alat bukti apabila berperkara di Pengadilan;

4. Kemungkinan seorang debitur menginginkan isi perjanjian kredit dibawah tangan adalah sangat besar, hal ini disebabkan dalam pembuatan akta perjanjian kredit form atau blangko nya telah disiapkan terlebih dahulu, sehingga debitur juga dapat mengelak untuk mengaku bahwa ia telah menandatangani isi perjanjian tersebut.

b. Perjanjian Kredit atau Akta Autentik

Akta autentik adalah surat atau tulisan atau perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Definisi akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-

Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat”. Dari definisi akta autentik dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, dapat ditemukan beberapa hal, antara lain :

1. Pertama, yang berwenang membuat akta autentik adalah notaris.

Terkecuali wewenang diserahkan kepada pejabat lain atau orang lain. Pejabat lain yang dapat membuat akta autentik misalnya seorang panitera dalam sidang Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dalam membuat akta kelahiran atau perkawinan, atau pemerintah dalam membuat peraturan.

2. Kedua, akta autentik dibedakan dalam yang dibuat “oleh” dan yang dibuat “di hadapan “ pejabat umum. Dalam hal “membuat proses verbal akta”, maka seorang notaris menulis apa yang dilihat dan dialami sendiri tentang perbuatan (*handeling*) dan kejadian (*daadzaken*), membaca dan menandatangani hanya bersama para saksi di luat hadirnya atau karena penolakan para penghadap. Maka, dalam membuat akta *partij*, seorang notaris membaca akta tersebut, disusul oleh penandatanganan akta tersbut oleh para penghadap dan para saksi dan oleh notaris tersebut.

3. Ketiga, isi dari akta autentik tersebut adalah semua perbuatan yang oleh Undang-Undang diwajibkan dibuat dalam akta autentik dan semua “perjanjian” dan “penguasaan” yang dikehendaki oleh mereka yang berkepentingan. Suatu akta autentik dapat berisikan suatu “perbuatan hukum” yang diwajibkan oleh Undang-Undang

atau perjanjian yang dikehendaki oleh para pihak, misalnya jual beli, sewa menyewa atau hibah.

4. Keempat, akta autentik memberikan kepastian mengenai penanggalan. Bahwa seorang notaris memberikan kepastian tentang penanggalan pada aktanya, yang berarti bahwa ia berkewajiban menyebutkan dalam akta bersangkutan tahun, bulan, dan tanggal pada waktu akta tersebut kehilangan sifat autentiknya, dan dengan demikian hanya berkekuatan sebagai akta dibawah tangan.

Mengenai akta autentik ini, terdapat beberapa hal yang perlu diketahui oleh pihak perbankan, yaitu:

1) Kekuatan Pembuktian

Pada suatu akta autentik, terdapat tiga macam kekuatan pembuktian, yaitu :

- a. Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian formal);
- b. Membuktikan antara para pihak, bahwa peristiwa yang disebutkan dalam akta benar-benar terjadi (kekuatan pembuktian mengikat);
- c. Membuktikan tidak hanya kepada para pihak yang bersangkutan, tetapi juga kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tersebut di dalam akta, kedua belah pihak telah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.

2) Ketergantungan terhadap Notaris

Bahwa yang perlu diingat oleh pihak perbankan adalah, notaris sebagai pejabat umum juga sebagai manusia biasa. Sehingga, didalam mengadakan perjanjian kredit dihadapan notaris, pihak perkreditan bank tetap dituntut perah aktif nya guna memeriksa segala aspek hukum dan kelengkapan yang diperlukan, karena kemungkinan terjadi kesalahan atau kekeliruan atas suatu perjanjian kredit yang dibuat secara notaril tetap ada. Sehingga, pihak perbankan tidak secara mutlak bergantung pada notaris, tetapi notaris harus dianggap sebagai mitra dalam pelaksanaan suatu perjanjian kredit. Disamping itu, pihak bank tetap mengharapkan *legal opinion* dari notaris tentang setiap akan diadakan pelepasan kredit, sehingga notaris dapat berperan sebagai salah satu *filterisasi* dari *legal aspect* suatu pelepasan kredit.

3) *Grosse Akta Pengakuan Hutang*

Kelebihan dari akta perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang dibuat secara notariil (autentik) adalah dapat dimintakan *Grosse Akta Pengakuan Hutang*, yang mempunyai kekuatan eksekutorial. Artinya disamakan dengan keputusan hakim yang oleh bank diharapkan pelaksanaan eksekusinya tidak perlu lagi melalu proses gugatan yang biasanya menyita waktu lama dan memakan biaya besar.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur ketika debitur wanprestasi menurut Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terdapat dalam bentuk perjanjian kredit itu sendiri tertuang dalam bentuk tulisan, yaitu baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik.

Dalam penjelasan yang disampaikan oleh Bapak Tris Imam Prpto Utomo,S.H, “bahwa yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur *wanprestasi* adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik”.⁸⁷ Akta autentik ini memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse* Akta Pengakuan Hutang, yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).

Akan tetapi berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse* Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama.

Bahwa bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang berlaku mulai tanggal 09 April 1996. Adapun ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, antara lain:

⁸⁷ Bapak Tris Imam Prpto Utomo,S.H, *Wawancara*, Selaku Head Remedial & Litigasi PT. BPR Pasar Boja di Kota Semarang, tanggal 23 Januari 2024, Pukul 14.30 WIB.

1. Pasal 1 angka 1, memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan, bahwa pengertian Hak Tanggungan:

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

Penafsiran atas ketentuan Pasal 1 angka 1, adalah:

- a. Ketentuan dalam Pasal tersebut mengandung makna bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan pelunasan piutang melalui pelelangan umum menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain, dimana kedudukan diutamakan tersebut tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan hukum yang berlaku.

b. Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh Undang-Undang digolongkan dalam hak istimewa (*privilege*), dan tagihannya disebut tagihan yang di dahulukan atau tagihan *preference*, sedangkan kreditur disebut kreditur *preference*. Hak *preference* atau *privilege* ini diatur juga dalam Buku II Titel XIX tentang “Piutang-piutang yang diistimewakan”, yaitu mulai Pasal 1131 sampai dengan Pasal 1149 KUHPerdara, dimana bab tersebut terdiri atas tiga bagian yang isinya mengenai:

- 1) Piutang-piutang yang diistimewakan;
- 2) Hak-hak istimewa mengenai benda-benda tertentu;
- 3) Hak-hak istimewa atas semua benda bergerak dan tidak bergerak pada umumnya.

Dalam salah satu Pasal 1131 KUHPerdara, disebutkan pula hak-hak *ekstern* kreditur, yaitu:

- 1) Seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dan setiap bagian dari harta kekayaan debitur;
- 2) Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur;
- 3) Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan “*persoon* debitur”.

2. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3), tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yaitu sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menerangkan bahwa walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu mengatur lembaga *parate* eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 256 Rbg.

Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Eksekusi tersebut berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang dibedakan menjadi 3 macam, yaitu:

- a. **Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, *Parate executie* atau Lelang tanpa melalui Pengadilan.**

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang tersebut, berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum

serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Penjelasan atau penafsiran terhadap ketentuan Pasal 6 ini, yaitu:

1. Melekatnya Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang berpedoman pada penjelasan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yaitu:

1.1 Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan atau hak *prefererece* yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama, apabila terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

2.1 Hak menjual atas kekuasaan sendiri baru akan melekat apabila:

1) Diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, atau didasarkan “janji” atau “klausul” yang diberikan debitur kepada kreditur, bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa persetujuan pemberi Hak Tanggungan atau tanpa meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri, tetapi dapat langsung memintakan lelang

kepada Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

- 2) Syarat menjual atas kekuasaan sendiri hanya boleh dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan “pertama”, sedangkan pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya tidak boleh.

3.1 Dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan, maka:

- 1) Seorang kreditur berhak mengambil pelunasan atas seluruh utang dari hasil penjualan lebih dahulu, dengan jalan mengesampingkan kreditur lain;

- 2) Jika masih ada sisa dari hasil penjualan tersebut, maka menjadi hak pemberi tanggungan (debitur).

2. Pasal 6 tidak hanya mengatur Lembaga *Parate* Eksekusi, tetapi juga menjual atas Kuasa Sendiri (*Eigenmachtige Verkoop*).

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, terdapat karakter

parate eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri

(*eigenmachtige verkoop*), namun penerapannya sebagai

berikut:

- a) Pelaksanaan *parate* eksekusi tunduk pada Pasal 224 HIR

dan 25 Rbg, dan apabila tidak diperjanjikan dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan, maka:

- 1) Dilakukan melalui penjualan lelang dengan meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri;
- 2) Permintaan berdasarkan alasan cedera janji. Yang dimaksud cedera janji tidak diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sehingga ketentuan ini merujuk pada ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan Pasal ini mengandung kerancuan jika dihubungkan dengan penjelasan Pasal 6, bahwa Pasal 6 memberikan kuasa kepada pemegang Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, tetapi ditegaskan dalam penjelasan tersebut bahwa kuasa menjual sendiri baru melekat apabila diperjanjikan, sehingga rumusan Pasal ini seolah bersifat *ipso jure* (*by law*), diberikan Undang-Undang kepada pemegang Hak Tanggungan, namun berdasarkan penjelasan tersebut pula, tidak bersifat *ipso jure*, tetapi harus berdasarkan kesepakatan.

- b) Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas Sertifikat Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 14 ini berbunyi:

Ayat (1):

“Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ayat (2):

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ayat (3):

“Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Penjelasan atau penafsiran ketentuan Pasal 14 ini merupakan, irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan dalam ketentuan ayat ini, bertujuan menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap. Sertifikat Hak Tanggungan

sendiri berfungsi sebagai tanda bukti untuk dapat dilakukan penjualan objek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan yang diharapkan memperoleh harga tertinggi dalam lelang.

Adapun prosedur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagai berikut:

a) Kreditur (Pemegang Hak Tanggungan) mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, dengan menyerahkan bukti berupa:

- 1) Surat Perjanjian Kredit;
- 2) Sertifikat Hak Tanggungan;
- 3) Peringatan (somasi);
- 4) Perincian utang debitur dan surat-surat lain.

b) Panggilan (*Aanmaning*) atau teguran kepada debitur supaya memenuhi kewajibannya;

c) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk mengadakan sita eksekusi;

d) Penjualan melalui Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);

e) Kantor Penjualan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), menyerahkan hasilnya kepada kreditur, dan apabila terdapat sisa maka akan diberikan kepada debitur.

b. Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, penjualan dibawah tangan.

Ketentuan dalam Pasal 20 ini berbunyi:

Ayat (2) :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Ayat (3):

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat. Serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Penjelasan atau penafsiran atas ketentuan Pasal 20 ini, harus dilakukan berdasarkan kesepakatan anatar pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, dengan maksud:

- 1) Untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan apabila kemungkinan penjualan melalui lelang tidak akan

memperoleh harga tertinggi guna pelunasan piutang kreditur;

2) Untuk mengurangi pengeluaran biaya eksekusi yang harus dipikul debitur.

Ketentuan baru dapat dibuat setelah debitur cidera janji atau wanprestasi, tidak boleh disepakati dan dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tetapi harus lebih dahulu terjadi cidera janji, baru boleh disepakati penjualan dibawah tangan. Penjual dibawah tangan harus dalam bentuk tertulis baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik, yang bertujuan memperoleh harga tertinggi.

3. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada)

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi:

“Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

Penjelasan atau penafsiran atas ketentuan dalam Pasal 7 ini sebagai berikut:

- a. Asas ini merupakan salah satu ciri-ciri Hak Tanggungan yang berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.

- b. Menurut penjelasan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, bahwa walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah menjadi milik pihak lain, kreditur masih dapat menggunakan haknya untuk melakukan haknya apabila debitur cedera janji.

B. Akibat Hukum bagi Debitur terhadap Penggunaan Kuasa Menjual dengan Jaminan Hak Tanggungan.

Sebelum berbicara surat kuasa menjual terlebih dahulu harus diketahui apa yang dimaksud dengan surat kuasa. Surat kuasa secara sederhana dapat didefinisikan sebagai kesepakatan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana pemberian kuasa memberikan wewenang kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu urusan tertentu. pemberian kuasa diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUHPerdata, sedangkan kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata maupun di dalam perundang-undangan lainnya, akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa. Pasal 1792 KUHPerdata berbunyi “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

Pada umumnya kuasa menjual atau sering disebut istilah akta kuasa menjual, berisikan debitur sebagai pemberi kuasa memberikan kekuasaan

untuk kewenangan kepada bank selaku kreditur sebagai penerima kuasa, untuk melakukan transaksi jual beli, termasuk perbuatan-perbuatan yang dibutuhkan dalam melakukan transaksi jual beli. Akta kuasa menjual ini merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui Notaris terlebih dahulu. Setiap pemberian fasilitas kredit kepada nasabah atau debitur, surat kuasa jual ini dipersiapkan oleh bank, kebanyakan dimotivasi oleh keinginan untuk mempermudah penjualan objek jaminan dikemudian hari apabila debitur wanprestasi atau macet. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur kepada kreditur pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih diberlakukan dalam praktek. Sebagaimana pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan memberikan suatu keistimewaan pada krediturnya sebagai kreditur *preferen*.

Didasarkan kepada hal tersebut dapat dilihat, dari beberapa unsur-unsur dari pemberi kuasa, adalah:

1. Peretujuan;
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa;
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan.

Menurut Subekti mendefinisikan surat kuasa merupakan perjanjian antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa atau perjanjian pemberi kuasa, yang mana seseorang memberikan kekuasaan atau kewenangan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya

melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan, maksud melaksanakan atau mengerjakan sesuatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum atau melahirkan suatu akibat hukum⁸⁸

Penjualan obyek Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan atau istilah lainnya eksekusi atas obyek Hak Tanggungan, dapat dilihat kemudian dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana Pasal 6 ini mengatur apabila debitur wanprestasi maka obyek Hak Tanggungan dapat dijual untuk pelunasan piutang melalui pelelangan umum, artinya dapat dipahami bahwa berdasarkan Pasal 6 tersebut, bank atau kreditur tidak diperbolehkan untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan. Penjual obyek Hak Tanggungan oleh kreditur secara sendiri dapat dilakukan sepanjang terpenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang mengatur atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan penjual obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu dapat diperoleh harga tertinggi dan yang menguntungkan semua pihak, didasarkan atas ketentuan ini dikaitkan dengan surat kuasa jual, maka proses penjualan dengan menggunakan surat kuasa jual diperkenankan adanya kesepakatan antara kreditur dengan debitur untuk melakukan penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan, kesepakatan antara kreditur dengan debitur ini adalah kesepakatan yang disepakati

⁸⁸ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1999, hlm. 140-141.

setelah terjadinya *wanprestasi* oleh debitur atau setelah kredit mengalami kemacetan.

Hak kreditur baru ada untuk melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan apabila debitur telah *wanprestasi* atau terjadinya kredit macet, berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, penentuan perhitungan kualitas kredit berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ditentukan sebagai berikut:

1. Lancar (L), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit,
2. Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari,
3. Kurang Lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari,
4. Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah mencapai 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari. Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian oprasional dan kekurangan arus kas.
5. Macet (M), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.

Berdasarkan atas ketentuan tersebut di atas, kredit yang dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah kredit yang digolongkan dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D), dan macet (M), sedangkan untuk kredit yang digolongkan lancar dan DPK tidak dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Dengan demikian, masalah kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dengan kualitas yang rendah, artinya semakin tinggi jumlah kredit dengan kualitas macet, maka semakin buruklah kualitas yang diberikan.

Berkaitan dengan akibat hukum, dalam praktik dunia perbankan, Perjanjian Kredit (pokok) secara bersamaan dilekatkan Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan yang bersifat tambahan (*accessoir*), sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hal ini diperlukan guna menjamin kepastian terpenuhnya pelunasan piutang kredit. Akan tetapi, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, tersebut tidak mengenal dan mengatur penggunaan Surat Kuasa Menjual. Oleh karena itu merupakan suatu hal yang dilarang berdasarkan ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Menurut Instruksi Mendagri dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, yang dimaksud Kuasa Mutlak adalah “kuasa yang didalamnya mengandung

unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan juga pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”. Merujuk akan aturan tersebut, penulis akan mengutip petikan isi dari surat kuasa menjual, sebagai berikut:

“Khusus, menjual secara dibawah tangan maupun didepan umum terhadap benda milik pemberi kuasa yang diserahkan kepada penerima kuasa sebagai agunan”

“Surat Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali baik oleh Undang-Undang yang mengakhiri pemberian kuasa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1813 KUHPerduta maupun oleh sebab apapun juga”

Dalam keterangan Bapak X, selaku Debitur PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang, berpendapat “bahwasannya Surat Kuasa Menjual yang dibuat, sangat tidak rasional, seakan-akan pemberi kuasa memberikan sepenuhnya kebebasan kepada penerima kuasa untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap agunan yang dijamin”.⁸⁹

Namun walaupun sudah menjadi rahasia umum bahwa, Surat Kuasa Menjual tersebut bukan dari kesepakatan oleh kedua belah pihak, melainkan sudah di siapkan oleh pihak kreditur dan untuk kemudian di tanda tangani oleh pemberi kuasa itu sendiri, pada saat melakukan Perjanjian Utang Piutang (kredit), dengan asumsi seolah-olah pemberi kuasa sendiri yang membuat Surat Kuasa Menjual. Menurut penulis, hal tersebut justru ketidak berpihakan hukum terhadap pemberian kuasa dan

⁸⁹ Bapak X, *Wawancara*, Debitur PT. BPR Pasar Boja Cabang Kota Semarang, di Kota Semarang, tanggal 28 Desember 2023, Pukul 15.00 WIB.

melemahkan dirinya sendiri selaku debitur (pemberi kuasa) dari segi perlindungan hukum.

Jika melihat pada Pasal 1470 KUHPerdata menyebutkan bahwa :

“Tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan atas oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara : kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya”.

Sejalan dengan itu, Pasal 1320 KUHPerdata yang mengacu pada syarat sahnya perjanjian, obyek Hak Tanggungan tersebut tidak dapat dijual secara dibawah tangan karena bertentangan dengan Pasal 20 dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dapat dipahami bahwa, apabila Surat Kuasa Menjual tersebut benar-benar (melakukan perbuatan hukum dalam hal ini memindah tangankan atas hak dari obyek Hak Tanggungan, berupa menjual dan lain-lain) sesuai dengan isi dari Kuasa Menjual yang sudah diuraikan diatas maka atas dasar syarat sahnya perjanjian hal itu bertentangan dengan ayat (4) dalam KUHPerdata tentang “suatu/sebab yang halal”. Terkait dengan suatu/sebab yang halal, Pasal 1337 KHPerdata menekankan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Surat Kuasa Mejual tidak dapat untuk di jadikan dasar hukum atas pelunasan utang debitur terlebih lagi jaminan tersebut sudah di bebaskan dengan Hak Tanggungan, maka sudah barang tentu jaminan tersebut akan tunduk terhadap aturan Undang-Undang Hak Tanggungan. Sebab,

hak untuk menjual, mengalihkan dan memindah tangankan suatu hak atas tanah merupakan kewenangan mutlak dari debitur sendiri. *Asas Nemo Plus Iuris Ad Alium Transferre Potest Quam Ipse Haberet*, menerangkan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih dari hak yang dimilikinya. Dengan kata lain pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada yang dimilikinya.⁹⁰

Secara yuridis, hal ini didukung kuat oleh aturan perundang-undangan seperti yang sudah dipaparkan tersebut diatas, dari sisi KUHPerdara, maupun dari sisi Undang-Undang Hak Tanggungan, Instruksi Menteri Dalam Negeri, maupun Peraturan Pemerintah, sehingga penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap jaminan yang sudah dibebankan Hak Tanggungan tersebut memiliki akibat hukum. Akibat hukum yang muncul atas penggunaan Surat Kuasa Menjual tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat secara hukum bagi pihak kreditur. Terhadap kuasa menjual yang tidak memenuhi unsur dalam Pasal 1320 ayat (4) tentang suatu/sub yang halal maka tidak terpenuhinya syarat obyektif dari suatu perjanjian tersebut, oleh karena itu dapat dinyatakan batal demi hukum. Artinya penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut secara hukum dianggap tidak pernah ada atau dinyatakan gugur secara hukum sejak pembuatan Surat Kuasa Menjual itu lahir, dengan demikian sangat jelas bahwa Perjanjian Kuasa dalam hal ini Surat Kuasa Menjual tidak memberikan perlindungan hukum.

⁹⁰ Agus Pandoman, *Perauran Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas*, Jilid I, Modul Perkuliahan, hlm. 128.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perlindungan Hukum Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Disertai Kuasa Menjual

a. Berdasarkan penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu.

b. Yang lebih menjamin hak kreditur dalam memperoleh kembali piutangnya ketika debitur wanprestasi adalah pada perjanjian kredit dengan akta autentik. Akta autentik sendiri memiliki kelebihan yaitu dapat dimintakan *Grosse* Akta Pengakuan Hutang yang memiliki kekuatan eksekutorial dan menjadi dasar untuk pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Akan tetapi, berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, telah diterbitkan Sertifikat Hak Atas Tanah sebagai pengganti *Grosse* Akta Pengakuan Hutang yang memiliki fungsi yang sama.

2. Akibat Hukum bagi Debitur terhadap Penggunaan Kuasa Menjual dengan Jaminan Hak Tanggungan.

a. Surat kuasa jual yang dibuat dan ditanda tangani oleh kredit dengan debitur pada saat pencairan kredit atau pada saat penandatanganan perjanjian kredit bertentangan atau tidak dikenal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, artinya surat kuasa tersebut tidak mempunyai kedudukan hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Surat kuasa jual yang mempunyai kedudukan secara hukum berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, adalah surat kuasa jual yang disepakati oleh kreditur dan debitur sebagai upaya penyelesaian terjadinya kredit macet oleh debitur sebagaimana ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

b. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tidak dapat menggunakan surat kuasa jual untuk menjual obyek Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet debitur, ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tersebut merupakan dasar untuk dapat dijual obyek Hak Tanggungan secara dibawah tangan bukan melalui pelelangan umum, akan tetapi penjualan bawah tangan ini baru dapat dilaksanakan dengan persyaratan, adanya kesepakatan antara nasabah debitur dengan bank, terutama mengenai harga jual tersebut, diyakini sebagai

harga tertinggi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak, artinya perjanjian jual beli atas obyek jaminan Hak Tanggungan antara kreditur dengan pembeli yang didasarkan atas surat kuasa jual yang tidak memenuhi persyaratan ketentuan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, tidak memberikan perlindungan hukum.

B. Saran

1. Bagi masyarakat, guna lebih memperhatikan kebutuhan dan kemampuan dalam mengajukan pinjaman kredit agar dikemudian hari tidak terjadinya cedera janji atau *wanprestasi* yang dapat merugikan diri sendiri.
2. Bagi lembaga perbankan, harus adanya komunikasi yang baik dengan bermusyawarah antara pihak bank sebagai kreditur dengan debitur agar tidak semata-mata mencari keuntungan sendiri dalam penyelesaian permasalahan debitur yang melakukan cedera janji (*wanprestasi*).
3. Bagi pemerintah, selain memperhatikan kreditur juga memperhatikan debitur, juga membuat regulasi atau kebijakan yang tidak memihak kepada kreditur atau debitur. Hal tersebut dikarenakan perundang-undangan yang berlaku sekarang, bank dapat melakukan keputusan menjual obyek Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang tidak sesuai.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2010.
- Abdulkadir Muhammad, dan Rilda Murniati, *Segi Hukum Keuangan dan Pembiayaan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2004.
- Adiwarman. A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Jakarta, Gemala Insan Press, 2001.
- Ahmad Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, Bandung: Raja Grafindo Persada, 2010.
- Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fikih*, Jakarta, Prenada Media, Edisi Pertama, Cet. Ke-2, 2005.
- Ascarya, dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*, Jakarta, Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005.
- Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2007.
- C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta, Balai Pustaka, 1989.
- C.S.T. Kansil, *Modal Hukum Perdata, Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Pradnya Paramita, 1995.
- CH. Gatot Wardoyo, *Selintas Klausul-Klausul Perjanjian Kredit Bank dan Manajemen*, edisi November 1992.
- Dyah Ochotorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2006.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi, The Banker Hand Book*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2005.
- H.R. Daeng Naja, *Akad Bank Syariah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009.
- Kashadi, *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 2000.

- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992.
- Mukti fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, 2003.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2006.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana, 2008.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, 1987.
- R Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1999.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Granedia Pustaka Utama, 2001.
- Redaksi OCBC NISP, *Macam-Macam Prinsip Bank Syariah dan Manfaat yang Diberikan*, 19 Okt 2021.
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Sam Son's, (2016), *Perjanjian Bernama (benoemd overeenkomst/ nominaat)*, <https://qickey.com/perjanjian-bernama-benoemd-overeenkomst-nominaat/>, diakses pada tanggal 27 Oktober 2023.
- Satjipto Rahadjo, *Ilmu Hukum Cetakan ke V*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000.
- Sutjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya, 2014.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty, 2005.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung, Alfabeta, 2003.
- Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, 2004.
- Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Satu Tujuan Singkat*, Jakarta, Grafinda Persada, 2006.
- Sautan Remy Sjahdeini, *Prbankan Islam dan Kedudukan dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Pustaka Utama Grafiti, 2005.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Bandung, Alfabeta, 2003.

Vredentbeg, *Metode dan Teknik Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1999.

Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2015.

B. Peraturan Perundang-undangan

Ketentuan Umum Pasal 1 angka 9, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, hlm.3.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1 angka 25.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Pasal 1796, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus dan Yurisprudensi.

Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1991 tentang Kompilasi Hukum Islam (KHI)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

C. Karya Ilmiah

Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas*, Jilid I, Modul Perkuliahan, hlm. 128.

Bagya Agung Prabowo, *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabaha di Indonesia dan Malaysia)*, Jurnal Hukum No. 1 vol. 16 Januari 2009.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Jilid 2, Djembatan, Jakarta, 2008.

Effendy Hasibuan, *“Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta”*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum, 1997.

- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, Edisi 2, Yogyakarta, ekonomi, 2003.
- M.U. Sembiring, *Beberapa Masalah Tentang Kuasa, dalam Komar Andasasmita, Notaris I Peraturan Jabatan, Kode Etik dan Asosiasi Notaris/Notariat*, Ikatan Notaris Indonesia, Daerah Jawa Barat, 1991.
- Moh. Anwar, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996*.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
- Sudaryanto. W, "Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan", Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.

D. Wawancara

- a) Bapak Koesharyadi, S.H selaku Direktur Utama PT. BPR Pasar Boja;
- b) Bapak Tri Imam Prapto Utomo, S.H, selaku Head Remedial PT. BPR Pasar Boja;
- c) Notaris & PPAT Wiwik Kristiana, S.H., M.Kn, di Kota Semarang; dan
- d) Bapak X, selaku Debitur PT BPR Pasar Boja Cabang Semarang.

E. Internet

Buku Kita Undang-Undang Hukum Perdata III tentang Perikata, <https://www.unsrat.ac.id/buku-kuhperdata-iii-tentang>, diakses pada tanggal 01 November 2023.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/apa-itu-debitur-75163>, diakses pada tanggal 29 Agustus 2023.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Kredit>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2023.

<https://www.cimbniaga.co.id/id/inspirasi/gayahidup/apa-itu-perbedaan-debit-dan-kredit-ini-penjelasan#:~:text=Pengertian%20Kredit,ada%20pengurangan%20dalam%20Oaku%20tersebut>, diakses pada tanggal 29 Oktober 2023.

<https://www.neliti.com/id/publications/149154/tanggung-jawab-penanggung-dalam-perjanjian-kredit#:~:text=Perjanjian%20kredit%20merupakan%20ikatan%20atau,jaminan>

%20penanggungan%E2%80%9D%20(perorangan). diakses pada tanggal 29 Oktober 2023.

<https://media.neliti.com/media/publications/37185-ID-perlindungan-hukum-terhadap-kreditur-dalam-perjanjian-kredit-dengan-jaminan-hak.pdf>, diakses pada tanggal 27 Oktober 2023.

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15934/Bagaimana-Pengaturan-Jaminan-Dalam-Perspektif-KUHPerdato.html>. Diakses pada tanggal 30 Oktober 2023.

<http://tesisihukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli>, diunduh pada 14 Januari 2024, pukul 10.15WIB.

