

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu bidang yang mendapat prioritas perhatian dari pemerintah dan mengalami kemajuan yang cukup pesat adalah bidang ekonomi. Pembangunan sebagaimana kita ketahui, bahwa dalam rangka pembangunan ekonomi suatu negara diperlukan adanya pengaturan mengenai pengelolaan sumber-sumber ekonomi yang tersedia secara terarah dan terpadu serta dapat di manfaatkan secara maksimal yang berfungsi sebagai peningkatan kesejahteraan. Dalam perekonomian salah satu bidang yang cukup menonjol adalah bidang perbankan dimana di dalamnya dapat ditemukan usaha-usaha yang dapat meningkatkan perekonomian Indonesia khususnya untuk penyediaan dana bagi sektor tingkat usaha menengah sampai dengan corporate. Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan dari setiap negara. Bank adalah Lembaga keuangan yang menjadi tempat bagi orang perseorangan, badan-badan usaha swasta, badan-badan usaha milik negara, bahkan Lembaga-lembaga pemerintahan menyimpan dana yang dimilikinya.

Melalui kegiatan perkreditan dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.<sup>1</sup> Lembaga keuangan adalah semua badan yang melalui kegiatan-kegiatannya di bidang keuangan menarik uang dari dan

---

<sup>1</sup> Hermansyah, *Perbankan Nasional Indonesia*, cetakan ke-8, 2014, Jakarta: Kencana Prenada Media, hlm.7.

menyalurkannya ke dalam masyarakat. Sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai usaha pokok berupa menghimpun dana dari masyarakat untuk kemudian menyalurkannya kembali kepada masyarakat yang membutuhkan dana dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Fungsi untuk mencari dan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan memegang peranan penting terhadap pertumbuhan suatu bank, sebab banyaknya dana yang berhasil dikumpulkan dan disimpan tentunya akan menentukan pula banyaknya dana yang dapat dikembangkan oleh bank tersebut dalam bentuk penanaman dana yang menghasilkan misalnya dalam bentuk kredit. Sebagaimana ketentuan pada Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pemberian kredit atau pembiayaan oleh bank, merupakan salah satu tugas dari bank. Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Perbankan, yang menyatakan:

“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”.

Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, ditentukan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko dan untuk mengurangi resiko tersebut bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan dari debitor untuk melunasi utangnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank

melakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, agunan/jaminan dan prospek usaha. Seseorang debitur untuk mendapatkan kredit harus melalui beberapa tahapan, yaitu mulai dari tahapan pengajuan aplikasi permohonan kredit sampai dengan tahap penerimaan kredit, setelah permohonan kredit diterima, selanjutnya dibuatlah perjanjian kredit antara bank dengan debitur. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok (*prinsipil*) yang bersifat *riil*. Arti *riil* yang dimaksud disini adalah terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur, di samping perjanjian kredit, antara bank dengan nasabah debitur juga dibuatkan perjanjian jaminan atau surat kuasa membebaskan hak tanggungan yang dilanjutkan dengan pembebanan hak tanggungan, surat pengakuan utang dan surat kuasa menjual.

Ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, mewajibkan kepada bank dalam pemberian kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis. Keharusan perjanjian perbankan berbentuk tertulis telah ditetapkan dalam pokok-pokok ketentuan perkereditan oleh Bank Indonesia. Pokok-pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia salah satunya memuat “Pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah di buat dalam bentuk perjanjian tertulis”. Dalam praktek perbankan, perjanjian kredit yang dibuat secara tertulis, dibedakan dalam dua bentuk perjanjian yaitu perjanjian di bawah tangan dan perjanjian otentik. Khusus mengenai jaminan, jaminan kredit menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR tanggal 28

Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit,<sup>2</sup> bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selain itu pengertian agunan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat 23 adalah Jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah. Secara umum jaminan terbagi atas dua yaitu jaminan perseorangan (*personal guaranty*) dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan khusus untuk tanah tidak lagi menggunakan lembaga hipotik dan *credietverband*, lembaga hipotik dan *credietverband* telah dicabut sejak dundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Hak Tanggungan). Pasal 1 Ayat 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, menyebutkan pengertian hak tanggungan yaitu: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok agrarian berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu uang pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”. Proses pemberian kredit dari bank selaku kreditur kepada debitur pada umumnya akan dilanjutkan dengan proses pembebanan hak tanggungan terhadap agunan tanpa perlu membuat

---

<sup>2</sup> Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

akta kuasa menjual, akan tetapi kondisi yang terjadi pada salah satu perbankan dalam pemberian fasilitas kredit masih terdapat akta surat kuasa menjual.

Pada umumnya akta kuasa menjual tersebut berisikan debitur sebagai pemberi kuasa memberikan kekuasaan atau 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 atau sering disebut dengan istilah surat kuasa menjual, ini merupakan surat kuasa yang telah disiapkan oleh bank melalui notaris terlebih dahulu. Setiap pemberian fasilitas kredit kepada nasabah 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 UUHT, jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan memberikan suatu keistimewaan pada krediturnya sebagai kreditur preferen.

Kreditur Preferen adalah kreditur yang memiliki prioritas atas kreditur lain untuk melunasi hutang debitur jika terjadi kegagalan dalam penagihan.<sup>3</sup> Hak kreditur yang didahulukan (*preference*) merupakan hak tagihan yang oleh Undang-Undang digolongkan dalam hak istimewa

---

<sup>3</sup> <https://hukumproperti.com/eksekusi-hak-tanggungan/>

(*privilege*), dan tagihan disebut sebagai tagihan yang didahulukan atau tagihan preference, sedangkan krediturnya disebut kreditur preference. Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa didukung oleh suatu perjanjian (perjanjian kredit) antara debitur dan kreditur. Dalam perjanjian itu diatur tentang hubungan hukum antara debitur dan kreditur, baik menyangkut jumlah besarnya kredit yang diterima oleh debitur, jangka waktu pengembalian kredit, maupun jaminan yang nantinya akan diikat dengan Hak Tanggungan. Karena Hak Tanggungan tidak dapat dilepaskan dari perjanjian kredit, itulah sebabnya, maka Hak Tanggungan dikatakan *accessoir* (mengikuti perjanjian pokok).

Perjanjian *acesoir* adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. Perjanjian *acesoir* timbul karena adanya perjanjian pokok yang mendasarinya. Perjanjian jaminan merupakan *acesoir* dari perjanjian kredit antara debitur dan bank selaku kreditor. Dengan disepakatinya perjanjian kredit antara debitur dan bank selaku kreditor maka terjadi hubungan hukum. Dimana satu pihak debitur membutuhkan kredit dengan pencairan yang mudah dan cepat, di lain pihak bank membutuhkan jaminan kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada debitur akan dikembalikan dalam waktu yang sudah disepakati, dengan agunan yang diberikan berupa benda yang mempunyai harga jual, dapat dialihkan dan mudah dieksekusi.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> M. Najib Imanullah, "Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan Di Bawah Tangan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Di PD. BPR Bank Klaten", volume 1 No.1, Januari-Juni 2017, hlm. 30.

Hak Tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak Tanggungan juga tetap membebani objek Hak Tanggungan di tangan siapa pun benda itu berada ini berarti bahwa kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap berhak menjual lelang benda yang dijadikan objek jaminan Hak Tanggungan, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*). Sehingga apabila debitur cidera janji, kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui penjualan dimuka umum atau pelelangan. Dalam hal menjual atau melelang jaminan pinjaman kredit tersebut terdapat Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT mengatur tentang Tata Cara Penjualan Objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan dengan syarat-syarat atas kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan (Pihak debitor dan Pihak ketiga) dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan sebagaimana yang diatur undang-undang tersebut tentunya dapat menjadi pilihan bagi penanganan kredit macet debitor oleh pihak bank dan untuk

pelaksanaannya sangat diperlukan kerja sama dari debitor yang bersangkutan.<sup>5</sup> Penjelasan Pasal 20 ayat (2) menjelaskan: Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan penjualan dibawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh kedua belah pihak dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.<sup>6</sup> Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, seharusnya dalam praktek pengikatan kredit bank dengan nasabah debitor, bank tidak lagi mempersiapkan akta kuasa menjual, karena telah ada lembaga Hak Tanggungan, akan tetapi akta kuasa menjual tetap ada dalam pengikatan kredit tertentu, dengan alasan bank mempersiapkan surat kuasa jual tersebut untuk antisipasi kepada debitor jika wanprestasi. Mengingat penggunaan lembaga hak tanggungan membutuhkan waktu lama untuk pelunasan pinjaman debitor, bank cenderung melakukan tindakan yang lebih cepat dan praktis serta biaya yang ringan, karena lamanya proses penjualan objek jaminan dengan menggunakan lembaga hak tanggungan, secara langsung mempengaruhi kondisi keuangan bank.

Surat kuasa jual tersebut dibuat dihadapan notaris. Surat kuasa jual disiapkan oleh bank melalui notaris terlebih dahulu pada setiap pemberian

---

<sup>5</sup> Muhammad Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT. Radja Grafindo Persada: Jakarta, 2007. hlm. 51.

<sup>6</sup> M.Bahsan, "*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*", Rajawali Pers: Jakarta, 2012. hlm. 46-47.



kredit kepada debitur. Surat kuasa jual tersebut berisi, 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. Dibuatnya surat kuasa jual bertujuan agar pada saat debitur wanprestasi, bank sebagai penerima kuasa tersebut dapat dengan mudah menjual objek jaminan. Menurut kaidah hukum Jurisprudensi Mahkamah Agung No.1400 K/Pdt/2001 tanggal 2 Januari 2003 dikatakan bahwa: Barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang, Bank tidak berhak menjual sendiri tanah yang dijamin kepada Bank, walaupun ada surat kuasa untuk menjual tanpa seizin dan setau pemilik tanah karena barang jaminan hanya dapat dijual melalui lelang serta Pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak tidak diperbolehkan oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah oleh karena itu perbuatan pengalihan hak atas tanah berdasarkan surat kuasa mutlak adalah batal demi hukum.

Larangan penggunaan kuasa mutlak hanya dapat dijual oleh lelang, tidak berhak menjual sendiri objek jaminan milik Debitur dengan surat kuasa mutlak menjual dari debitur bila debitur wanprestasi. Tetapi kenyataan yang terjadi adalah beberapa bank sebagai kreditur, tetap mensyaratkan adanya surat kuasa jual yang ditandatangani bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit dan pengikatan Hak Tanggungan sehingga objek itu akhirnya mudah dijual kepada pihak ketiga (pembeli). Berdasarkan uraian

dan temuan data diatas maka penulis tertarik untuk menulis dengan judul “Kedudukan Hukum Surat Kuasa Jual Dalam Perjanjian Kredit Atas Objek Yang Diikat Dengan Jaminan Hak Tanggungan”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat dikemukakan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum surat kuasa jual yang dibuat bersamaan dengan pengikatan hak tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukum penggunaan surat kuasa jual atas objek yang terikat hak tanggungan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan hukum surat kuasa jual yang dibuat bersamaan dengan pengikatan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui akibat hukum penggunaan surat kuasa jual atas objek yang terikat hak tanggungan.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian ini dapat dikualifikasikan menjadi dua (2) hal, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat secara luas dan juga perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum perdata serta perkembangan ilmu pengetahuan bagi disiplin ilmu hukum khususnya dibidang Kenotariatan, serta sebagai referensi atau

literatur bagi banyak orang yang ingin mengetahui tentang kedudukan hukum surat kuasa jual dalam perjanjian kredit atas objek yang diikat dengan hak tanggungan.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara umum dan berguna bagi bahan masukan terhadap Notaris dan calon Notaris tentang kedudukan hukum surat kuasa jual dalam perjanjian kredit atas objek yang diikat dengan hak tanggungan.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai akibat hukum penggunaan surat kuasa jual atas objek yang terikat hak tanggungan.

## E. Keaslian Penelitian

Penelitian dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di perpustakaan Fakultas Hukum dan Magister Kenotariatan Universitas Andalas serta penelitian yang dipublikasikan di internet, bahwa penelitian dengan judul “KEDUDUKAN HUKUM SURAT JUAL DALAM PERJANJIAN KREDIT ATAS OBJEK YANG DIIKAT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN” belum pernah dilakukan. Memang ada ditemukan penelitian sebelumnya yang hamper mempunyai kesamaan dengan judul yang diteliti penulis, namun permasalahannya berbeda, yaitu:

1. Iswara. D, Mahasiswa Kenotariatan Universitas Andalas dengan judul “Kekuatan Hukum Surat Kuasa Jual Terhadap Fidusia Yang Tidak

Didaftarkan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Pariangan”, adapun yang menjadi rumusan masalahnya sebagai berikut:

- a. Bagaimana kekuatan hukum surat kuasa jual terhadap fidusia yang tidak didaftarkan sebagai penyelesaian kredit macet Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Pariangan?
- b. Bagaimana pelaksanaan dan resiko surat kuasa jual terhadap fidusia yang tidak didaftarkan sebagai penyelesaian kredit macet pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Pariangan?

2. Tania Wijayanti, Mahasiswa Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta, dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Jual Beli Objek Hak Tanggungan Yang Dilakukan Kreditur Dengan Surat Kuasa Jual”, adapun yang menjadi rumusan masalahnya sebagai berikut:

- a. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli objek hak tanggungan yang dilakukan kreditur dengan surat kuasa jual?
- b. Mengapa kreditur menggunakan surat kuasa jual dalam jual beli objek hak tanggungan?

3. Arif Wibowo, Mahasiswa Sarjana Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan judul “Pertimbangan Hakim Atas Adanya Surat Kuasa Jual Menjual Agunan Kredit Dalam Perkara Kredit Macet Perkara NO.38/Pdt.G/2019/PN.Skt Di Pengadilan Negeri Surakarta”, Adapun yang menjadi rumusan masalahnya sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan surat kuasa jual atas agunan dalam perspektif hukum perdata?
- b. Bagaimana pertimbangan hakim pemeriksa perkara NO.38/Pdt.G/2019/PN.Skt dalam menilai bukti surat kuasa menjual agunan dalam perkara kredit macet di Pengadilan Negeri Surakarta.

## **F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teoritis adalah konsep-konsep yang sebenarnya merupakan abstraksi dari hasil pemikiran atau kerangka dan acuan yang pada dasarnya bertujuan mengadakan kesimpulan terhadap dimensi-dimensi. Setiap penelitian selalu disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis, dalam hal ini karena adanya hubungan timbal balik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan, pengolahan, analisis, dan konstruksi. Kata teori dalam teori hukum dapat diartikan sebagai suatu kesatuan pandangan, pendapat dan pengertian-pengertian yang berhubungan dengan kenyataan yang dirumuskan sedemikian, sehingga memungkinkan menjabarkan hipotesis-hipotesis yang dapat dikaji.<sup>7</sup> Kerangka teori dalam suatu penelitian merupakan uraian sistematis tentang teori (dan bukan hanya sekedar pendapat pakar atau penulis buku) dan hasil-hasil penelitian yang relevan dengan variabel yang diteliti. Kerangka teori paling tidak berisi tentang penjelasan terhadap variabel-variabel yang

---

<sup>7</sup> Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum, Edisi revisi*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 4.

teliti, melalui pendefenisian, dan uraian yang lengkap dan mendalam dari berbagai referensi, sehingga ruang lingkup, kedudukan, dan prediksi terhadap hubungan antar variabel, yang akan diteliti menjadi lebih jelas dan terarah.<sup>8</sup>

Teori harus diuji dengan menghadapkan pada fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.<sup>9</sup> Teori hukum mempersoalkan apakah sosiologi hukum atau dogmatik hukum harus dipandang sebagai ilmu empirik atau bersifat deskriptif atau tidak.<sup>10</sup>

Sebagaimana yang tertulis dengan hal diatas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam tulisan ilmiah berupa tesis ini. Teori tersebut adalah:

**a. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian adalah kata yang berasal dari pasti, yang artinya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.<sup>11</sup> Seorang Filsuf Jerman yang bernama Gustav Radbruch mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum, identik dengan tujuan hukum,

---

<sup>8</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Cet Ke-14, Alfabeta, Bandung, 2011. hlm 54.

<sup>9</sup> Otje Salman dan Anton F Susanti, *Teori Hukum Mengingat, Mengumpulkan, Dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Press, Jakarta. 2004. hlm. 21.

<sup>10</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Rajawali Press, Jakarta 2014, hlm. 5.

<sup>11</sup> W.J.S Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, 2006, hlm. 847.

diantaranya keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum.<sup>12</sup> Mengenai teori kepastian hukum, menurut Gustav Radbruch ada dua bentuk yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum itu sendiri. Dalam teori ini Gustav Radbruch menjabarkan lebih lanjut bahwa hukum harus berhasil menjamin kepastian pada setiap perhubungan-perhubungan kemasyarakatan. Kepastian hukum dapat dikatakan ada apabila ketentuan-ketentuan dalam hukum tersebut tidak bertentangan satu sama lainnya dan dalam Undang-Undang tersebut terdapat istilah yang dapat dijelaskan dengan cara yang berbeda.

Menurut Peter Mahmud Marzuki, teori 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. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>13</sup> Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari Perundang-Undangan. Begitu datang hukum maka

---

<sup>12</sup> Achmad Ali. *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence)*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta. 2010. hlm. 288.

<sup>13</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2009, hlm. 158.

datanglah kepastian.<sup>14</sup> Selanjutnya dikutip pendapatnya Immanuel Kant yang mengartikan hukum sebagai “keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan”.<sup>15</sup> Dari banyak pendapat diatas dapat disimak bahwa hukum pada hakikatnya merupakan aturan atau norma yang mengatur tingkah laku masyarakat dalam pergaulan hidup yang disertai sanksi hukum atas pelanggaran norma bersangkutan.

Sementara itu, mengenai daya ikat hukum dalam masyarakat, berdasarkan pendapat Gustav Radbruch yang mengembangkan *Geldingstheorie* mengemukakan bahwa berlakunya hukum secara sempurna harus memenuhi tiga nilai dasar. Ketiga hal dasar yang dimaksudkan, meliputi:<sup>16</sup>

1. *Juridical doctrine*, nilai kepastian hukum, dimana kekuatan mengikatnya didasarkan pada aturan hukum yang lebih tinggi.
2. *Sociological doctrine*, nilai sosiologis, artinya hukum mengikat karena diakui dan diterima dalam masyarakat (teori pengakuan) atau dapat dipaksakan sekalipun masyarakat menolaknya (teori paksaan).

---

<sup>14</sup> Satjipto Raharjo, *Biarkan Hukum Mengalir, Catatan Kritis tentang Pergulatan Manusia dan Hukum*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007. hlm. 85.

<sup>15</sup> Yulies Tiena Masriani, 2008, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 6.

<sup>16</sup> I Gede Atmadja, 1993, *Ilmu Hukum dalam Kerta Patrika*, No. 62-63 Tahun XIX Maret-Juni, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, hlm. 68.



3. *Philosophical doctrine*, nilai filosofis, artinya aturan hukum mengikat karena sesuai dengan cita hukum, keadilan sebagai nilai positif yang tertinggi.

Dengan demikian, agar hukum dapat berlaku dengan sempurna, maka perlu memenuhi tiga nilai dasar tersebut. Berdasarkan teori-teori tujuan hukum diatas maka dapat diketahui bahwa tujuan dari hukum yaitu untuk memberikan kepastian, keadilan terutama dalam pemberian kredit atas objek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan.

b. **Teori Jaminan**

Jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung, sehingga jaminan dapat diartikan tanggungan, tanggungan yang dimaksud dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dirumuskan:

“Semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”.

Adanya jaminan dalam suatu perjanjian sangat diperlukan oleh kreditur, karena kreditur mempunyai kepentingan bahwa akan benar-benar memenuhi kewajibannya yaitu untuk membayar utang. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan atau *accessoir* yaitu perjanjian yang muncul akibat adanya perjanjian pokoknya. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok, sehingga menimbulkan

adanya perjanjian tambahan yang berupa perjanjian tambahan, karena dalam perjanjian kredit disyaratkan adanya jaminan. Jaminan yang lahir karena Undang-undang tidak akan memerlukan perjanjian antara kreditur dengan debitur. Perwujudan dari jaminan berdasarkan ketentuan Pasal 1131 BW yang menentukan bahwa semua harta kekayaan debitur baik benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang ada maupun akan ada menjadi jaminan atas seluruh hutangnya.

Bentuk jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:

1. Jaminan yang timbul dari Undang-Undang;
2. Jaminan yang timbul dari perjanjian.

Jaminan yang timbul dari Undang-undang dimaksudkan adalah bentuk-bentuk jaminan yang adanya telah ditentukan oleh suatu Undang-undang. Tergolong jaminan yang timbul dari Undang-Undang ialah Pasal 1311 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.

Lembaga-lembaga keuangan dalam memberikan pembiayaan atau pinjaman kepada pihak ketiga, haruslah memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan yang baik termasuk resiko yang harus dihadapi

atas pengembalian pembiayaan.<sup>17</sup> Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, bank atau lembaga-lembaga keuangan harus melakukan penilaian yang seksama baik terhadap watak, kemampuan modal, agunan maupun prospek usaha pihak ketiga. Untuk itu perlu diketahui tentang konsep jaminan itu sendiri. Jaminan atau yang lebih dikenal dengan agunan adalah harta benda milik pihak ketiga atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jadi pihak ketiga yang telah terikat, mempunyai kewajiban untuk membayar. Jaminan tidak hanya bersifat materil misalnya bangunan, tanah kendaraan, tetapi juga bersifat immaterial misalnya jaminan perorangan.<sup>18</sup> Menurut Hasanuddin, Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>19</sup> Sehingga pihak yang telah melakukan pemberian kredit kepada pihak debitur, maka debitur harus mengembalikan atau memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, apabila pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya maka pihak kreditur bisa menahan jaminan tersebut.

## 2. Kerangka Konseptual

---

<sup>17</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 68.

<sup>18</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003). hlm. 281.

<sup>19</sup> Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995. hlm 175.

Kerangka konseptual merupakan suatu kerangka yang didasarkan pada suatu peraturan perundang-undangan tertentu dan juga berisikan definisi-definisi yang dijadikan pedoman dalam penulisan tesis ini. Untuk itu penulis akan menguraikan secara ringkas tentang maksud dari pemilihan judul tesis ini:

**a. Kedudukan Hukum**

Kedudukan Hukum atau Locus standi adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan. Biasanya kedudukan hukum dapat ditunjukkan dengan cara sebagai berikut:<sup>20</sup>

1. Suatu pihak secara langsung dirugikan oleh undang-undang atau Tindakan yang menjadi permasalahan, dan kerugian ini akan terus berlanjut kecuali jika pengadilan turun tangan dengan memerintahkan pemberian kompensasi, menetapkan bahwa hukum yang dipermasalahkan tidak berlaku untuk pihak tersebut, atau menyatakan bahwa undang-undang tersebut batal demi hukum.
2. Pihak penuntut tidak dirugikan secara langsung, tetapi mereka memiliki hubungan yang masuk akal dengan situasi yang menyebabkan kerugian tersebut, dan jika dibiarkan kerugian dapat menimpa orang lain yang tidak dapat meminta bantuan dari pengadilan.

---

<sup>20</sup> R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, 1993, PT Sinar Grafika, hlm 106.

3. Suatu pihak diberikan kedudukan hukum oleh suatu undang-undang.

**b. Surat Kuasa Jual**

Surat kuasa jual merupakan kuasa dari pemilik barang kepada pihak lain sebagai penerima kuasa, untuk melakukan penjualan atas barang tertentu yang dimiliki oleh pemilik barang, termasuk melakukan perbuatan-perbuatan untuk kepentingan penjualan barang tersebut, penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa sebagai pemilik atas barang. Surat kuasa jual termasuk perjanjian artinya sepanjang ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata terpenuhi maka surat kuasa jual tersebut sahlah sebagai sebuah perjanjian antara para pihak, baik berbentuk akta dibawah tangan maupun berbentuk akta autentik.

**c. Perjanjian Kredit**

Perjanjian Kredit dalam undang-undang Perbankan tidak menjelaskan hubungan hukum pemberian kredit dengan nasabah sebagai peminjam. Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu

tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.<sup>21</sup>

#### **d. Objek Hukum**

Objek hukum adalah segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum (manusia dan badan hukum) dan yang dapat menjadi pokok (objek) suatu hubungan hukum (hak), karena sesuatu itu dapat dikuasai oleh subjek hukum.<sup>22</sup> Objek hukum berupa benda atau barang ataupun hak yang dapat dimiliki dan bernilai ekonomis. Menurut pasal 503 sampai dengan pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa benda dapat dibagi menjadi dua yaitu, benda yang bersifat kebendaan dan benda yang bersifat tidak kebendaan.

#### **e. Hak Tanggungan**

Undang-Undang Pokok Agraria menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “Hak Tanggungan”, yang kemudian menjadi judul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Pokok Agraria ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan *hypotek* dan *credietverband*. Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 butir 1 dinyatakan bahwa; “Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan,

---

<sup>21</sup> Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>22</sup> Komariah, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002. hlm.

adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.<sup>23</sup> Hak tanggungan merupakan implementasi dari amanat pada Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria sebagai upaya untuk dapat menampung serta sekaligus mengamankan kegiatan perkreditan dalam upaya memenuhi kebutuhan tersedianya dana untuk menunjang kegiatan pembangunan.<sup>24</sup>

#### f. Metode Penelitian

Metode berasal dari bahasa Yunani “*Methodus*” yang berarti cara atau jalan. Jadi metode adalah suatu jalan yang berkaitan dengan cara kerja dalam mencapai sasaran yang dibutuhkan bagi penggunaannya, sehingga dapat memahami objek sasaran atau tujuan pemecahan permasalahannya.<sup>25</sup> Penelitian ini dilakukan dengan menentukan beberapa tahap penelitian sebagai berikut:

##### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif atau

---

<sup>23</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan: Jakarta. 2007. hlm 15.

<sup>24</sup> Maria. S.W Sumardjono, *Prinsip Dasar dan Beberapa Isu Di Seputar Undang-Undang Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996. hlm. 67.

<sup>25</sup> P. Joko Subagyo, *Metodologi Penelitian Dalam Teori Dan Praktek*, Rinika Cipta, Jakarta, 2005, hlm 1.

penelitian kepustakaan ini merupakan penelitian dengan cara meneliti bahan pustaka, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana. Penelitian yang dilakukan oleh penulis lebih menekankan kepada pendekatan keputusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan mengenai kasus yang ditangani.

## 2. Sumber Data

Dalam penelitian ini sumber data yang disunakan adalah data sekunder. Data sekunder yaitu, data yang diperoleh atau berasal dari bahan kepustakaan yang termasuk dalam data sekunder yaitu:

### a. Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat yang bertujuan membuat orang taat dan mematuhi, seperti undang-undang serta dokumen-dokumen peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;



3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
4. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992;
5. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu;
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik;
7. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia NO. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

b. Bahan Hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi, publikasi tersebut terdiri dari buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, kamus-kamus,

jurnal-jurnal hukum dan putusan hakim. Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari jurnal hukum.<sup>26</sup>

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, yaitu meliputi Kamus Hukum, ensiklopedia dan lainnya.<sup>27</sup>

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen, studi dokumen adalah teknik pengumpulan data dengan cara mempelajari bahan kepustakaan atau literatur-literatur yang ada, terdiri dari perundang-undangan, dokumen-dokumen, buku- buku, jurnal hukum, kamus hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Bahan dan literatur yang dipakai berkaitan dengan kasus hukum yang sedang penulis analisa.

4. Analisa Data

Setelah data yang diolah kemudian dianalisis dengan menggunakan cara analisis kualitatif, yang maksudnya adalah analisis data yang dilakukan dengan menjabarkan secara rinci

---

<sup>26</sup> Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009. hlm 54.

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2012, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 14.

kenyataan atau keadaan atas suatu objek dalam bentuk kalimat guna memberikan gambaran lebih jelas terhadap permasalahan yang diajukan sehingga memudahkan untuk ditarik kesimpulan.

