

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan ekonomi yang semakin pesat membuat meningkatnya kecenderungan masyarakat untuk mendapatkan modal atau dana yang cepat untuk memenuhi kebutuhan hidup dan untuk pengembangan usaha atau bisnis. Untuk itu pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memperoleh modal usaha atau untuk memperlancar kegiatan produksi yang di antaranya melalui pemberian kredit bank. Bank adalah lembaga keuangan yang di perlukan yang dapat memberikan dana berupa pinjaman kepada masyarakat untuk pengembangan usahanya<sup>1</sup>. Pemberian kredit oleh bank, merupakan salah satu tugas dari bank, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang 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 hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Bank dalam menyalurkan kredit atau dana pinjaman atau kepada masyarakat akan mendapat kompensasi dalam bentuk bunga pinjaman, provisi dan pendapatan lainnya, yang mana semuanya akan menjadi sumber pendapatan bagi bank tersebut.

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 12.

Dalam pemberian kredit atau pinjaman kepada masyarakat bank tidak serta merta memberikan begitu saja, bank membutuhkan suatu jaminan untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitor (pihak yang melakukan peminjaman) bila debitor cidera janji (tidak terpenuhinya kewajiban pada suatu kontrak) atau dinyatakan pailit. Undang-undang secara umum telah memberikan perlindungan atau jaminan kepada kreditor dalam kegiatan tersebut, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara, yaitu: “segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan / jaminan atas hutang-hutangnya”. 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, yaitu: “bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Hukum perdata mengenal jaminan yang bersifat hak kebendaan dan hak perorangan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri: mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan (contoh Hipotik, Gadai, dan lain-lain.).<sup>2</sup> Setelah berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Jaminan kebendaan khusus untuk tanah, tidak lagi mempergunakan ketentuan *Hypotheek* sebagaimana dimaksud dalam Buku

---

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2003, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta, hlm. 46.

Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan *Credietverband* dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana yang telah di ubah dengan *Staatslad* 1937-190<sup>3</sup>. Hak Tanggungan merupakan salah satu jaminan yang digunakan oleh bank, yang mana merupakan hak jaminan yang dibebankan atas tanah, seperti yang disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang 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-lainnya”.

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan objek yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut di jelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut: a) Hak Milik, b) Hak Guna Usaha, c) Hak Guna Bangunan, d) Hak Pakai Atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan, e) Hak-hak atas tanah berikut bangunan tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.<sup>4</sup> Hak atas tanah yang hendak dijamin dengan utang harus bernilai ekonomis, bahwa hak atas tanah yang dimaksud dapat dinilai dengan uang, sebab utang yang dijamin

---

<sup>3</sup> Rachmadi Usman, 1999, *Pasal-pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan, hlm. 3.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Op.cit*, hlm. 51.

berupa uang haruslah hak atas tanah yang menurut peraturan perundang-undangan termasuk hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya; Menurut sifatnya, hak atas tanah tersebut dapat dipindah tangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya; Hak atas tanah tersebut ditunjuk atau ditentukan oleh undang-undang.<sup>5</sup>

Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.<sup>6</sup> Menurut tata cara penjualan Hak Tanggungan ditentukan dalam peraturan perundang-undangan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1),(2),(3) yaitu:

“(1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-

---

<sup>5</sup> <http://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/39a4febb1fbf689a02081670ec91c98a.pdf>.  
(diakses pada 24 september 2018 Pukul 10.40).

<sup>6</sup> Remy Sjahdeni, 1999, *Hak Tanggungan Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, Bandung: Alumni, hlm. 164.

undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang mengun-tungkan semua pihak.

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

Apabila kredit sudah menjadi macet , sering bank menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu di jual dibawah tangan dari pada dijual di pelelangan umum.<sup>7</sup> Agar bank kelak setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat

---

<sup>7</sup> *Ibid.*, hlm. 166.

kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan.<sup>8</sup>

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 kepada nasabah debitur, surat kuasa jual ini dipersiapkan oleh bank, kebanyakan dimotifasi oleh keinginan untuk mempermudah penjualan objek jaminan dikemudian hari apabila debitur wanprestasi atau macet. Sejak diberlakukannya Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang hak Tanggungan, seharusnya dalam praktek pengikatan kredit oleh bank dengan nasabah debitur, bank tidak lagi mempersiapkan surat kuasa jual, karena telah ada lembaga Hak Tanggungan, akan tetapi surat kuasa jual tetap ada disetiap pengikatan kredit, dengan alasan bank sangat membutuhkan surat kuasa jual tersebut, mengingat penggunaan lembaga hak tanggungan membutuhkan waktu lama untuk pelunasan pinjaman debitur, bank cenderung melakukan tindakan yang lebih cepat dan praktis serta biaya yang ringan, karena lamanya proses penjualan objek jaminan dengan mempergunakan lembaga hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang dilakukan dibawah tangan pada prakteknya seringkali tidak memenuhi ketentuan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal UUHT, yakni proses eksekusi yang dilakukan secara langsung terhadap objek jaminan pelunasan hutang dengan menggunakan surat kuasa jual. Berdasarkan uraian diatas menarik untuk dilakukan penelaahan mengenai penggunaan surat kuasa jual terhadap tanah objek jaminan pelunasan utang.

---

<sup>8</sup> *ibid.*

Berdasarkan uraian-uraian di atas diperlukan penelitian lebih lanjut mengenai kekuatan hukum dari surat kuasa jual terhadap objek jaminan yang telah dibebankan dengan hak tanggungan dengan judul: “Kekuatan Hukum Surat Kuasa Jual terhadap Tanah yang Telah Dibebani Hak Tanggungan”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat di rumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa alasan dibuat surat kuasa jual?
2. Bagaimana pola penjualan objek tanah yang telah di jadikan jaminan hutang dengan menggunakan surat kuasa jual?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penulisan ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui alasan dibuatnya surat kuasa jual.
2. Untuk mengetahui Bagaimana pola penjualan objek dengan menggunakan surat kuasa jual.

## **D. Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini yang diharapkan tercapai, yaitu :

- 1) Manfaat teoritis
  - a) Untuk menambah pengetahuan penulis baik di bidang ilmu hukum pada umumnya, khususnya Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Andalas.
  - b) Melatih kemampuan penulis untuk melakukan penelitian secara ilmiah dan merumuskannya dalam bentuk tulisan.

- c) Agar dapat menerapkan ilmu secara teoritis yang penulis terima selama kuliah dan menghubungkannya dengan data yang penulis peroleh di lapangan.
- 2) Manfaat praktis
- a) Memberikan sumbangan pemikiran tentang dibuatnya surat kuasa jual
  - b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi masyarakat untuk mengetahui kegunaan surat kuasa jual.

## **E. Metode Penelitian**

Metode Penelitian merupakan suatu sistem dan suatu proses mutlak yang harus dilakukan dalam suatu kegiatan penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>9</sup> Dalam kegiatan penelitian dibutuhkan data yang konkrit, jawaban yang ilmiah sesuai dengan data dan fakta yang ada di lapangan, dan data yang berasal dari kepustakaan yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Oleh karena itu, penelitian dilakukan dengan cara sebagai berikut:

### **1. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, yaitu metode pendekatan yang akan mengkaji penerapan norma-norma terhadap pelaksanaannya di dalam masyarakat, atau suatu penelitian yang

---

<sup>9</sup> Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 18.

menekankan pada ilmu hukum lainnya dari berbagai data yang diperoleh dari lapangan.<sup>10</sup> Selain ilmu hukum, penelitian ini juga memperhatikan aspek keilmuan di bidang lain yang berkaitan dengan penelitian.

## 2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif. Suatu penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama atau dalam kerangka menyusun teori-teori baru.<sup>11</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, yakni perilaku warga masyarakat melalui penelitian<sup>12</sup> atau data yang belum diolah, bersumber dari responden atau subjek penelitian. Dalam kegiatan pengumpulan data ini penulis menggunakan teknik wawancara pada pihak terkait.

### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan (data yang sudah diolah), yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

---

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, hlm. 10.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

### 1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan diperoleh dengan mempelajari semua peraturan yang dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan terdiri dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggunan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit.

### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan penelitian yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer yang bersumber dari buku-buku, tulisan ilmiah, teori dan pendapat pakar, serta hasil penelitian yang sebelumnya.<sup>13</sup>

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus dan ensiklopedia. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan kamus hukum sebagai bahan tambahan yang berkaitan dengan penelitian.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 52.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian, yaitu:

a. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan diperlukan sebagai data penunjang yang diperoleh melalui informasi dan pendapat-pendapat dari responden.<sup>14</sup> Dalam penelitian ini dilakukan pada notaris Burhanudin,S.H.,MKn dan bank BTN KC Padang di Kota Padang.

b. Kepustakaan

Merupakan penelitian yang dilakukan terhadap buku-buku, karya ilmiah, undang-undang, dan peraturan terkait lainnya. Bahan penelitian kepustakaan ini penulis peroleh dari:

- a) Perpustakaan Pusat Universitas Andalas.
- b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- c) Buku-buku serta bahan bacaan yang penulis miliki.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Studi dokumen bagi penelitian hukum meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian kualitatif, teknik ini berfungsi sebagai alat pengumpul data utama, karena pembuktian hipotesanya dilakukan secara logika dan rasional melalui pendapat, teori, atau hukum-

---

<sup>14</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo, hlm. 106.

hukum yang diterima kebenarannya, baik yang menolak maupun yang mendukung hipotesa tersebut.<sup>15</sup>

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan UUD 1945, KUHPPerdata, Undang-Undang, Peraturan Presiden, dan Keputusan Menteri terkait, serta jurnal-jurnal hukum yang berkaitan dengan tema yang diteliti serta kamus hukum.

#### b. Wawancara

Wawancara adalah situasi peran antar pribadi bertatap-muka (*face to face*), ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada seorang responden. Pada penelitian ini, peneliti akan memilih narasumber atau responden yang memiliki pengetahuan ataupun memiliki keterlibatan terkait pemberian Kuasa Jual.

### 5. Pengolahan Data

Sebelum melakukan analisis data, data yang ditemukan dan dikumpulkan akan diolah terlebih dahulu dengan cara melakukan pengoreksian terhadap data yang didapat, baik itu temuan-temuan di lapangan maupun data yang berasal dari bahan bacaan ataupun aturan-aturan hukum. Pengolahan data dilakukan dengan cara, yaitu:

---

<sup>15</sup> Hadari Nawawi, 1991, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, hlm. 133.

- a. *Editing*. Yaitu kegiatan yang dilakukan penulis yakni memeriksa kembali mengenai kelengkapan jawaban yang diterima, kejelasannya, konsistensi jawaban atau informasi, relevansinya bagi penelitian, maupun keseragaman data yang diterima atau didapatkan oleh penulis.<sup>16</sup>
- b. *Coding*. Yaitu proses untuk mengklasifikasikan jawaban-jawaban para responden menurut kriteria atau macam yang ditetapkan. Klasifikasi ini dilakukan dengan menandai masing-masing jawaban dengan “tanda kode” tertentu terhadap hasil yang didapat.<sup>17</sup>

## 6. Analisis Data

Setelah data yang diperoleh tersebut diolah, maka selanjutnya data-data tersebut dianalisis secara kualitatif. Pengolahan data secara kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat post positivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive dan snowball, teknik pengumpulan dengan tri-angulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif atau kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.<sup>18</sup> Pengolahan data dan analisis data pada penelitian hukum sosiologis, tunduk pada cara analisis dan ilmu-ilmu sosial. Dari data yang didapatkan dan dianalisis, bisa ditarik kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan.

## F. Sistematika Penulisan

---

<sup>16</sup> Soerjono Soekanto, *op.cit*, hlm. 264

<sup>17</sup> Bambang Sunggono, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 126

<sup>18</sup> Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, hlm. 15

Sistem penulisan dalam penulisan ini bermaksud untuk mempermudah dan memberikan gambaran secara jelas dan menyeluruh dari hasil penelitian ini, agar tidak menyimpang dari yang sebenarnya.

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab dimana masing-masing bab dirinci menjadi sub-sub bab, yang diuraikan sebagai berikut:

#### Bab 1 PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian dan penulisan, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

#### Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisikan tinjauan kepustakaan mengenai ketentuan-ketentuan umum tentang Hak Tanggungan dan Surat Kuasa,

#### Bab III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini membahas mengenai apa alasan dibuatnya kuasa jual dan bagaimana pola penjualan objek menggunakan kuasa jual .

#### Bab IV PENUTUP

Bab ini mengungkapkan kesimpulan dan saran terkait penulisan skripsi yang bermanfaat dari keseluruhan tulisan ini.