EKSEKUSI JAMINAN UTANG
BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT MIKRO KUPEDES
YANG TIDAK DIIKUTI DENGANAKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN
PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK
UNIT DWIKORA PALEMBANG

TESIS

Diajukan Sebagai Persyaratan
Untuk Menempuh Ujian
Magister Kenotariatan

Oleh
Dhini Gustiara
NIM: 02022681822029

MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2020

HALAMAN PENGESAHAN

Nama Mahasiswa : Dhini Gustiara
NIM : 02022681822029
Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis

EKSEKUSI JAMINAN UTANG BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT MIKRO KUPEDES YANG TIDAK DIIKUTI DENGAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), TBK UNIT DWIKORA PALEMBANG

Telah disetujui untuk Mengikuti Ujian Komprehensif

Dosen Pembimbing I

Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.H
NIP. 197307281998021001

Dosen Pembimbing II

Amin Mansur, S.H., M.H
NIP.

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Dr. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat yang diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan proposal tesis yang berjudul "**Eksekusi Jaminan Utang Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Mikro KUPEDES Yang Tidak Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Tbk. Unit Dwikora Palembang"**dengan baik. Penulisan proposal tesis ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk Memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa apa yang disajikan dalam proposal tesis ini sangat jauh dari sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari anda-anda sekalian semua itu demi kesempurnaan penulis selanjutnya.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa dapat memberikan balasan rahmat dan nikmat atas amal yang baik yang telah diberikan dan juga semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Palembang, Juli 2020

Penulis,

Ttd.

Dhini Gustiara

ABSTRAK

Eksekusi Jaminan Utang Berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Mikro Kupedes Yang Tidak Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang

Oleh :

Dhini Gustiara

Penelitian ini mengkaji dasar pertimbangan kredit yang tidak dilakukan Pembebanan Hak Tanggungan; pelaksanaan eksekusi jaminan utang berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan; dan perlindungan hukum bagi kreditor dan debitor. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk di Unit Dwikora Palembang sebagai salah satu unit kerja memberikan fasilitas kredit mikro berupa kredit usaha yang dinamakan KUPEDES. Salah satu syarat wajib untuk memperoleh KUPEDES ini yaitu adanya jaminan. Jaminan mempunyai peranan penting guna memberikan hak dan kekuasaan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk untuk mendapatkan pelunasan apabila debitur cidera janji. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk menerima agunan Hak Atas Tanah tanpa bangunan maupun dengan bangunan yang dalam surat perjanjian kreditnya hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa ditindak lanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hasil penelitian menunjukan bahwa memerlukan biaya pembebanan, jangka waktu kredit singkat, jumlah pinjaman kecil, jaminan belum bersertifikat, kreditur mempercayai debitur dan debitur tidak dapat hadir sendiri untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan; pelaksanaan eksekusi jaminan utang ditempuh melalui proses non litigasi; dan Undang – Undang Hak Tanggungan merupakan perlindungan hukum preventif bagi kreditur dandebitur, sedangkan Pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata sebagai perlindungan hukum represif bagi kreditur dan debitur. Direkomendasikan kepada Pemerintah untuk membuat Undang-Undang yang memuat ketentuan mengenai kebijakan kreditur dalam hal kredit yang bisa diberikan tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan; kepada Kreditur untuk melakukan pendekatan persuasif sosial dan mengikat debitur yang tertuang dalam isi perjanjian kredit; kepada Debitur untuk lebih teliti dalam membaca dan memahami isi perjanjian kredit.

Kata Kunci : Eksekusi Jaminan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

ABSTRACT

Execution of Debt Guarantees
Based on Power of Attorney Imposing Mortgage Rights
in a Micro Credit Agreement for Kupedes
Not Followed by Deed of Granting Mortgage Rights
at PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk
Dwikora Palembang Unit

By :
Dhini Gustiara

This study examines the basis for credit considerations that are not carried out Imposition of Mortgage; implementation of the execution of debt guarantees based on a Power of Attorney Imposing Mortgage Rights that are not followed by the Deed of Granting Mortgage Rights; and legal protection for creditors and debtors. This research uses normative research methods. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk in Palembang Dwikora Unit as one of the work units providing micro credit facilities in the form of business loans called KUPEDES. One of the mandatory requirements to obtain this KUPEDES is a guarantee. Collateral has an important role in giving rights and power to PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk to get repayment if the debtor fails to promise. PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Receives collateral for Land Rights without building or with buildings whose credit agreement is only bound by a Power of Attorney Imposing Mortgage Rights (SKMHT) without being followed up with the Deed of Granting Mortgage Rights. The results of the study show that it requires a loading fee, a short credit period, a small loan amount, an uncertified guarantee, the creditor trusts the debtor and the debtor cannot present himself to make the Deed of Granting Mortgage; the implementation of debt collateral is carried out through a non-litigation process; and the Mortgage Rights Act is a preventive legal protection for creditors and debtors, while Articles 1131 and 1132 of the Civil Code are repressive legal protections for creditors and debtors. It is recommended to the Government to make a Law that contains provisions regarding creditors' policies in the case of loans that can be granted without the Mortgage Right Deed; the creditor to carry out a social persuasive approach and bind the debtor contained in the contents of the credit agreement; the

Debtor to be more careful in reading and understanding the contents of the credit agreement.

Keywords : Execution Collateral, Power of Attorney Imposing Mortgage Rights

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL ..... **i**

HALAMAN PENGESAHAN TESIS..... **ii**

HALAMAN NAMA PENGUJI TESIS..... iii

HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH iv

HALAMAN PERSEMBAHAN v

KATA PENGANTAR..... ..... **vi**

ABSTRAK (INDONESIA) .... **viii**

ABSTRACK (INGGRIS)..... **ix**

DAFTAR ISI..... **xi**

DAFTAR TABEL..... **xi**

BAB I PENDAHULUAN

A. LatarBelakang..... 1

B. RumusanMasalah 25

C. Tujuandan Manfaat 26

1. Tujuan 26

2.Manfaat 27

D. Kerangka Teori..... .. 28

E. Kerangka Konseptual..... .. 52

F. Metode Penelitian 54

BAB II BANK, PERJANJIAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN, SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM

1.Bank 63

1.1 PengertianBank..... 63

1.2 Fungsi Bank..... 64

1.3 Jenis Bank..... 65

1.4 Kegiatan Usaha Bank 66
2.Perjanjian Kredit 72
2.1 PengertianPerjanjian Kredit 72
2.2 Syarat – Syarat Sahnya Perjanjian Kredit 75
2.3 Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit 77
2.4 Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian Kredit 78
2.5Berakhirnya Perjanjian Kredit 78
2.6 Asuransi Kredit 81
3. Hak Tanggungan (HT) 83
3.1 PengertianHak Tanggungan (HT) 83
3.2 Hak Tanggungan Sesuai Perjanjian Kredit 83
3.3 Para Pihak Dalam Hak Tanggungan 86
3.4 Objek Hak Tanggungan 88
3.5Pemberian Hak Tanggungan 92
3.6Eksekusi Hak Tanggungan 93
3.7Berakhirnya atau Hapusnya Hak Tanggungan 97
4.SuratKuasaMembebankanHakTangunggungan (SKMHT) 100
4.1 PengertianPemberianKuasa 100
4.2Cara, Bentukdan Isi PemberianKuasa 102
4.3 KewajibanPenerimaKuasa 105
4.4 KewajibanPemberiKuasa 107
4.5Berakhirnya PemberianKuasa 108
5.PerlindunganHukum 100
5.1 PengertianPerlindunganHukum 111
5.2TeoriPerlindunganHukum 113
5.3 TujuandanPelaksanaanPerlindunganHukum 116
5.4 Faktor – Faktor yang Mempengaruhi
PerlindunganHukum 117

BAB IIIDASAR PERTIMBANGAN KREDIT YANG TIDAK MELAKUKAN PEMBEBANAN HT

A. DasarPertimbangan 119
1. MemakanWaktu Yang Cukup Lama 119
2. MemerlukanBiayaPembebanan 125
3.JangkaWaktuSingkatdanJumlahPinjaman Kecil 127
4. Benda Yang Akan DijaminkanBelumBersertifikat 127
5. KrediturMempercayaiDebitur 129
6.PemberiHakTanggunganTidakDapatHadir
Di HadapanNotaris / PPAT UntukMembuat APHT..... 130
B. ContohKasus 131
1. Kasus I..... 131
2. Kasus II..... 132
3.Kasus III 132

BAB IV PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN UTANG BERDASARKAN SKMHT YANG TIDAK DIIKUTIDENGAN PEMBUATAN APHT

A. DasarPelaksanaanEksekusi 134
1. BerdasarkanPeraturanPerundang - Undangan..... 134
2. Berdasarkan Manajemen PT Bank Rakyat Indonesia
(Persero), Tbk..... 135
B. Tahap – TahapPelaksanaanEksekusi..... 136
1. BerdasarkanPeraturanPerundangan – Undangan
danAhli 136
2. Berdasarkan Manajemen PT Bank Rakyat Indonesia
(Persero), Tbk..... 143
C. HambatanDalamPelaksanaanEksekusi 146
1. BerdasarkanPeraturanPerundangan – Undangan
danAhli 146
2. BerdasarkanManajemenPT Bank Rakyat Indonesia
(Persero), Tbk..... 150

D. UpayaDalamMengurangiEksekusi..... 153
1. BerdasarkanPeraturanPerundangan – Undangandan Ahli .... .153
2. Berdasarkan Manajemen PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk..... 156

BAB V PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DANDEBITUR DALAMPELAKSANAAN SKMHT YANGTIDAK DIIKUTI DENGAN PEMBUATAN APHT

A. Bentukdan Proses HukumPreventifBagiKreditur..... 165
1. MenurutPerundang – UndangandanAhli..... 165
2.Berdasarkan Manajemen PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk..... ... 167
B. Bentukdan Proses HukumPreventifBagiDebitur..... 169
1. MenurutPerundang – UndangandanAhli..... 169
2.Berdasarkan Manajemen PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk..... ... 172
C. Bentukdan Proses HukumRepresifBagiKreditur..... 174
1. Menurut Perundang – UndangandanAhli..... 174
2.Berdasarkan ManajemenPT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk..... 180
D. Bentukdan Proses HukumRepresifBagiDebitur..... 180
1. MenurutPerundang – UndangandanAhli..... 180
2.Berdasarkan Manajeme PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk..... ... 184
E. ContohKasus di BRI..... 184
1. Kasus I..... 185
2. Kasus II..... 186
3. Kasus III..... 187

BAB VIPENUTUP

A. Kesimpulan 189

B. Rekomendasi 191

DAFTAR PUSTAKA 193

LAMPIRAN 197

DAFTAR TABEL

Halaman

2.1 Data Posisi Utang Kupedes Tahun 2019 PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk. Unit Dwikora Palembang 22

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu bidang yang memerlukan perhatian khusus terkait pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.[1]Ketika sebuah peraturan perundang-undangan dibuat untuk mengatur dan meningkatkan taraf perekonomian masyarakat, maka bukan hanya ide konsep ekonomi saja yang dilibatkan, tapi juga kedua ide dan konsep tersebut harus dipadukan, dalam keadaan tertentu tidak dapat dihindarkan kepentingan dari segi ekonominya lebih ditampilkan.[2]

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-

---

[1]Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)* (Bandung: CV Mandar Maju, 2019), hlm.3.
[2]Lord Llyoid, *Introduction to Jurisprudence* (London: The Garden City Press, 1985), hlm.22-23.

Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar di peroleh melalui kegiatan perkreditan.[3]

Kegiatan perkreditan ini diselenggarakan oleh lembaga keuangan bank (bank sentral, bank umum dan bank perkreditan rakyat) dan lembaga keuangan non bank (pegadaian, pasar modal, lembaga pembiayaan, asuransi, lembaga dana pensiun dan koperasi simpan pinjam). Lembaga keuangan merupakan lembaga yang memberikan fasilitas dan produk di bidang keuangan serta memutar arus uang dalam perekonomian.

Bank sebagai salah satu dari lembaga keuangan yang kegiatannya mengumpulkan dana (melalui simpanan) dan menyalurkan dana (melalui kredit). Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan (pasal 1 ayat 2), menyebutkan bahwa bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada

---

[3]Habib Adjie, *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)* (Bandung: CV Mandar Maju, 2019), hlm l.3.

masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.[4]

Kebutuhan akan dan saat ini semakin meningkat, seiring dengan pesatnya perkembangan dunia usaha, salah satu syarat untuk menikmati fasilitas kredit tersebut dengan adanya jaminan yang digunakan untuk pelunasan, mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 yang telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara Bank atau pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.[5] Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha

---

[4]Irsyad Lubis, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain* (Medan: USU Press, 2010), hlm.5.
[5]Widjanarto, *Hukum Dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia,* (Jakarta: Pustaka Umum Grafiti, 1993), hlm.11.

Bank berasal dari pendapatan kegiatan usaha kredit yaitu berupa bunga,[6] hubungan yang terjalin dari kegiatan perkreditan diantara para pihak sepenuhnya didasarkan oleh adanya saling mempercayai. Dilihat dari sudut ketentuan perbankan, pemberian kredit oleh Bank memiliki resiko bagi Bank. Oleh karena itu, menurut Undang-Undang Perbankan pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas perkreditannya, Bank harus memiliki Keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah Debitur.

Kredit yang diberikan oleh bank sangat bearti bagi masyarakat, di antara salah satu manfaatnya yaitu untuk meningkatkan usaha dengan pengadaan sejumlah sektor produksi. Dengan adanya fungsi dan tujuan yang baik bagi masyarakat maka bank sebagai penyelenggara kredit menyediakan berbagai jenis kredit yang dibedakan menurut jangka waktu (jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang); tujuan penggunaan (konsumtif, modal kerja dan investasi); aktivitas perputaran usaha (kecil, menengah dan besar); jaminan (tanpa jaminan dan dengan jaminan); sektor ekonomi (pertanian, pertambangan, koperasi, profesi, perindustrian dan ekspor impor); penarikan dan pelunasan (rekening koran dan berjangka); serta cara pemakaiannya (rekening koran bebas,

---

[6]Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm.9.

rekening koran terbatas, rekening koran *aflopend*, *revolving* dan *term loans*).[7]

Sumber dana perbankan yang disalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit tersebut bukan hanya berasal dari bank itu sendiri, namun ada juga dana yang berasal dari masyarakat yang diperoleh melalui simpanan giro, simpanan tabungan dan simpanan deposito. Hal inilah yang menyebabkan perbankan dalam menyalurkan kredit harus melakukannya dengan prinsip kehati – hatian melalui analisis yang akurat dan mendalam untuk menilai kelayakan seseorang untuk memperoleh kredit.

Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank yang mengandung resiko yang dapat berpengaruh pada kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Maka dari itu bank dalam memberikan kredit, wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Pada umumnya pihak perbankan menggunakan instumen analisis yang dikenal dengan *The Five of Credit* atau 5C, yaitu *character* (kepribadian) yang merupakan penilaian atas karakter atau watak dari calon debiturnya; *capacity* (kemampuan) yang merupakan kemampuan calon debitur dalam mengelola usahanya; *capital* (modal) yang

---

[7]Irsyad Lubis, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lain* (Medan: USU Press, 2010), hlm.15.

merupakan kondisi kekayaan yang dimiliki oleh calon debitur; *condition of economy* (kondisi ekonomi) yang merupakan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon debitur; serta *collateral* (jaminan) merupakan agunan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon debitur benar – benar tidak bisa memenuhi kewajibannya.[8]

Berdasarkan uraian 5C di atas salah satu syarat untuk menikmati fasilitas kredit tersebut adanya jaminan yang digunakan untuk pelunasan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Pada umumnya menurut Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang merupakan salah satu sumber hukum di Bidang Keperdataan mengatur jenis-jenis jaminan kredit dan menurut beberapa peraturan perundang-undangan yang merupakan pembaruan dari Kitab Undang – Undang Hukum Perdata dapat di kelompokkan menurut sifatnya,

[8]Kasmir, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm.108.

objeknya, menurut kewenangan menguasainya, antara lain sebagai berikut:[9]

1. Jaminan yang lahir karena Undang-Undang dan karena Perjanjian, perikatan itu yang melahirkan hubungan hukum lainnya karena ada Perjanjian atau karena ada Undang-Undang, atau dengan kata lain Perjanjian atau Undang-Undnag itulah yang menimbulkan atau menjadi sumber perikatan atau menimbulkan hubungan hukum;[10]
2. Jaminan Umum dan Khusus, Jaminan umum lahir dan bersumber karena Undang-Undang yaitu adanya ditentukan dan ditunjuk oleh Undang-Undang tanpa ada perjanjian dari para pihak (kreditur dan debitur). Sedangkan Jaminan khusus lahir karena ada Perjanjian antara kreditur dan debituryang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan atau jaminan bersifatperseorangan;
3. Jaminan Kebendaan, jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan;
4. Jaminan Penanggungan Utang (*Borgtocht*), jaminan yang bersifat perseorangan yang menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu;

---

[9]Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak* (Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2019), hlm.80-91.
[10]Djoni S. Gazali, *Hukum Perbankan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm.335.

5. Jaminan Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak.

Mengingat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam bidang lembaga jaminan, maka hal ini menjadi lahirnya lembaga Jaminan atas tanah yaitu Hak Tanggungan yang telah diamanatkan dalam Pasal 51 Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok - Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan tertentu, yang memiliki kedudukan diutamakan kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak-hakatastanah yang dapatdibebaniHakTanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah, sebagaiberikut:[11]

1. HakMilik;
2. HakGuna Usaha;
3. HakGunaBangunan;

[11]I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaraan Tanah Dan Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm.29.

4. Hak Pakai.

Suatu Objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang dan peringkatnya masing-masing hak tanggungan tersebut ditentukan sesuai dengan tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan. Dalam hal apabila didaftarkan dengan tanggal yang sama maka melihat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan apabila suatu objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, peringkat ketiga dan peringkat seterusnya.[12]

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan didalam Perjanjian dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau Perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dalam hal hubungannya dengan utang piutang khususnya pemberian kredit kepada debitur apabila suatu saat kredit tersebut bermasalah atau macet, jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan akan dilelang untuk memperoleh pembayaran atau pelunasan piutang kreditur. Sebuah kredit digolongkan dalam kategori macet apabila didalam

[12]Muhammad Bahsan, *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hlm.42.

kemampuan membayarnya terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang melampaui dari batas yang ditentukan, kemudian setiap pinjaman baru akan dipergunakan untuk menutup kerugian operasionalnya. Kelahiran Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996 ini salah satu hal yang sangat menarik untuk di kaji yaitu dilembagakannya penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:[13]

(1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;

b. Tidak memuat kuasa substitusi;

c. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemilik Hak Tanggungan.

(2) Kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik Kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau

[13]Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun1996*.

karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4);

(3) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai Hak atas Tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.

(4) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan;

(5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(6) Surat Kuasa Membebankan Hak tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atauayat (4), atauwaktu yang dtentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, pendaftaran tersebut dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah Penandatanganan Akta Pemberian Hak Tangunggan. Hak Tanggungan juga berkaitan dengan Hukum Jaminan, di dalam Hak Tanggungan itu sendiri terdapat mengenai hukum jaminan yang menjadi bagian dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, salah satu yang menjadi bagian adalah prinsip-prinsip hukum jaminan yang memang tidak dapat dipisahkan dari Hak Tanggungan tersebut.[14]

Hak Tanggungan adalah Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dan debitur serta harus dibuat secara tertulis. Perjanjian kredit secara tertulis dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum perikatan tersebut dan sekaligus melindungi hak para pihak yang terkait dengan perjanjian kredit. Jika suatu saat kredit tersebut macet, jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan segera dilelang sehingga terjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.[15] Jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan atau Hipotek. Namun pada kenyataannya, banyak contoh kasus dalam salah satu Perbankan

---

[14]Oky Ditya Argo Putra, 'Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Benda-Benda Yang Berkautan Dengan Tanah', *Jurnal Repertorium*, 2014, 43.

[15]Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak* (Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2019), hlm.3.

yang memberikan Fasilitas Kredit Mikro untuk Pengusaha Mikro kecil secara Perorangan atau Kelompok dengan menggunakan Agunan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berupa Hak Atas Tanah tanpa bangunan maupun dengan bangunan yang dalam perjanjian kreditnya hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa ditindak lanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Ketentuan hukum pemberian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), terutama batasan jangka waktu atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak tanggal ditandatangani Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan oleh para pihak, karena pengurusan sertifikat tanah melalui birokrasi pada BPN (Badan Pertanahan Nasional) /Kantor pertanahan praktis lama atau lebih dari 3 (tiga) bulan, sementara itu kredit dapat macet dalam waktu 3 (tiga) bulan. Akibatnya kreditur harus meminta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang baru dari debitur karena Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan adalah batal demi hukum, sehingga debitur yang itikadnya tidak baik enggan untuk memberikan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang baru karena melihat peluang untuk mencegah kreditur dapat

membebani Hak Tanggungan atas tanah yang telah diagunkan untuk pembayaran hutang apabila terjadi kredit macet.

Ketentuan jangka waktu diatas tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin barang jaminan kredit tidak lebih dari Rp. 50.000.000 (Lima Puluh Juta) sesuai Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 4 tahun 1996 (yang diperbarui oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 22 Tahun 2017) dan surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 30/55/Kep/Dir tanggal 8 Agustus 1998 menentukan jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan sampai berakhirnya masa berlakunya perjanjian pokok. Eksistensi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diingkari debitur adalah janji pengikatan jaminan sebagai pembayaran hutang debitur jika terjadi kredit macet, yang diberikan oleh debitur atau penjamin terhadap suatu perusahaan dalam proses badan hukum tetapi sampai kredit macet perusahaan tersebut belum diakui status badan hukumnya, sehingga barang jaminan penjamin tidak dapat di eksekusi oleh kreditur untuk pelunasan hutang sesuai dengan yang diperjanjikan dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pada dasarnya perjanjian kredit dilakukan untuk membantu debitur atau calon debitur untuk mendapatkan pinjaman kredit dari suatu lembaga Perbankan dengan cara mengikatkan perjanjian pokok dengan *accesoir*, yang dalam hal ini dapat disebutkan perjanjian pokoknya adalah Hak Tanggungan. Sebelum dilaksanakannya perjanjian kredit, Pihak Bank akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu untuk melihat apakah barang yang dijaminkan itu bebas dari masalah dan dapat digunakan sebagai pengaman dari perjanjian tersebut.

Meskipun pihak Bank telah melakukannya, tetapi masih ditemukan permasalahan dalam perjanjian kredit. Permasalahan yang dimaksud adalah hambatan-hambatan yang di dapat dari suatu pelaksanaan perjanjian kredit. Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut yaitu adanya kredit bermasalah yang diakibatkan karena debitur tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan sesuai pada yang tertera pada perjanjian kredit seperti terdapat pada hal keterlambatan pelunasan kredit. Debitur dinyatakan wanprestasi apabila:

1. Terjadi tunggakan pokok atau bunga atau tagihan lainnya selama 90 (sembilan puluh) hari.
2. Tidak diterimanya pembayaran pokok atau bunga atau tagihan pada saat aktiva produktif jatuh tempo.

3. Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Pernyataan tentang debitur dinyatakan wanprestasi ini mengacu pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Penyelesaian apabila adanya keterlambatan dalam pelunasan hutang atau dapat dikatakan debitur melakukan wanprestasi, maka akan dilakukan eksekusi barang jaminan yang dapat dilakukan dengan penjualan dibawah tangan atau lelang melalui pengadilan.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk merupakan salah satu lembaga keuangan bank yang juga menyalurkan kredit pinjaman. Awalnya Bank Rakyat Indonesia (BRI) didirikan di Purwokerto, Jawa Tengah oleh Raden Bei Aria Wirjaatmadja dengan nama *De Poerwokertosche Hulp en Spaarbank der Inlandsche Hoofden* atau "Bank Bantuan dan Simpanan Milik Kaum Priyayi Purwokerto", suatu lembaga keuangan yang melayani orang-orang berkebangsaan Indonesia (pribumi). Lembaga tersebut berdiri tanggal 16 Desember 1895, yang kemudian dijadikan sebagai hari kelahiran BRI.

Pada periode setelah kemerdekaan RI, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 1 tahun 1946 Pasal 1 disebutkan bahwa BRI adalah sebagai Bank Pemerintah pertama di Republik Indonesia. Dalam masa perang mempertahankan kemerdekaan pada tahun 1948, kegiatan BRI

sempat terhenti untuk sementara waktu dan baru mulai aktif kembali setelah perjanjian Renville pada tahun 1949 dengan berubah nama menjadi Bank Rakyat Indonesia Serikat.

Melalui PERPU No. 41 tahun 1960, dibentuk Bank Koperasi Tani dan Nelayan (BKTN) peleburan dari BRI, Bank Tani Nelayan dan Nederlandsche Maatschappij (NHM). Berdasarkan Penetapan Presiden (Penpres) No. 9 tahun 1965, BKTN diintegrasikan ke dalam Bank Indonesia dengan nama Bank Indonesia Urusan Koperasi Tani dan Nelayan. Setelah berjalan satu bulan, keluar Penpres No. 17 tahun 1965 tentang pembentukan bank tunggal dengan nama Bank Negara Indonesia. Dalam ketentuan baru tersebut, Bank Indonesia Urusan Koperasi, Tani dan Nelayan (eks BKTN) diintegrasikan dengan nama Bank Negara Indonesia unit II bidang Rural, sedangkan NHM menjadi Bank Negara Indonesia unit II bidang Ekspor Impor (Exim).

Sejak 1 Agustus 1992 berdasarkan Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah RI No. 21 tahun 1992 status BRI berubah menjadi perseroan terbatas. Kepemilikan BRI saat itu masih 100% di tangan Pemerintah Republik Indonesia. Pada tahun 2003, Pemerintah Indonesia memutuskan untuk menjual 30% saham bank ini, sehingga menjadi perusahaan publik dengan nama resmi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., yang masih digunakan sampai dengan saat ini.

Pada awal tahun 2019, BRI mengakuisisi salah satu anak usaha Bahana Artha Ventura, yakni Sarana NTT Ventura, dan mengganti namanya menjadi BRI Ventures, sebagai bagian dari rencana perusahaan untuk masuk ke bisnis modal ventura.

Pada akhir tahun 2019, BRI mengakuisisi salah satu unit usaha Yayasan Kesejahteraan Pekerja BRI, yakni Asuransi Bringin Sejahtera Artamakmur, atau lebih dikenal sebagai BRINS, sebagai bagian dari rencana perusahaan untuk masuk ke bisnis asuransi umum.

Visi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk adalahMenjadi *The Most Valuable Bank* di Asia Tenggara dan *Home to the Best Talent*. Dan Misi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk adalah sebagai berikut :

1) Memberikan yang terbaik

   Melakukan kegiatan perbankan yang terbaik dengan mengutamakan pelayanan kepada segmen mikro, kecil, dan menengah untuk menunjang peningkatan ekonomi masyarakat

2) Menyediakan pelayanan yang prima

   Memberikan pelayanan prima dengan fokus kepada nasabah melalui sumber daya manusia yang profesional dan memiliki

budaya berbasis kinerja (*performance-driven culture*), teknologi informasi yang handal dan *future ready*, dan jaringan kerja konvensional maupun digital yang produktif dengan menerapkan prinsip operational dan *risk management excellence*

3) Bekerja dengan optimal dan baik

Memberikan keuntungan dan manfaat yang optimal kepada pihak - pihak yang berkepentingan (*stakeholders*) dengan memperhatikan prinsip keuangan berkelanjutan dan praktik *Good Corporate Governance* yang sangat baik.

Sebagai bank komersial tertua, BRI konsisten memberikan pelayanan kepada segmen usaha mikro, kecil dan menengah (UMKM) dan hingga saat ini BRI tetap mampu menjaga komitmen tersebut di tengah kompetisi industry perbankan Indonesia. Dengan dukungan pengalaman dan kemampuan yang matang dalam memberikan layanan perbankan, terutama pada segmen UMKM, BRI mampu mencatat prestasi selama 10 tahun berturut - turut sebagai bank dengan laba terbesar. Keberhasilan ini adalah hasil kerja keras segenap insan BRI, yang secara terus menerus menambah kompetensi, berinovasi dan mengembangkan produk dan jasa perbankan bagi semua segmen bisnis.

Konsisten fokus pada Segmen Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) melalui lebih dari 10.000 unit kerja yang terintegrasi

secara *online* di seluruh Indonesia menjadikan BRI sebagai salah satu Bank dengan layanan *Micro Banking* terbesar di Indonesia dan dunia. BRI juga terus mengembangkan berbagai produk *consumer banking* dan layanan institusional bagi masyarakat perkotaan. Untuk mendukung upaya tersebut, BRI terus mengembangkan jaringan kerja sehingga kini tercatat sebagai bank terbesar dalam hal jumlah unit kerja di Indonesia, yaitu berjumlah 10.396 unit kerja termasuk 3 kantor cabang yang berada di luar negeri, yang seluruhnya terhubung secara *real time online.*

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang sebagai salah satu unit kerja juga memberikan fasilitas kredit mikro berupa kredit usaha yang dinamakan KUPEDES. Kredit mikro ini berfokus pada usaha kecil skala mikro dengan pemodalan di bawah 200 (dua ratus) juta rupiah dengan jangka waktu pelunasan maksimal 3 (tiga) tahun untuk kredit modal kerja dan maksimal 5 (lima) tahun untuk kredit investasi.

Salah satu syarat wajib untuk memperoleh KUPEDES ini yaitu adanya jaminan. Bagi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang, jaminan ini sebagai pengaman pelunasan kredit. Dan diharapkan bagi debitur, jaminan ini dapat dijadikan pendorong atau motivasi dalam melunasi pinjaman. Intinya untuk meminimalisir resiko kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang.

Jaminan yang bisa diterima berupa tanah, bangunan dan kendaraan bermotor. Dalam prakteknya jaminan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang lebih banyak berupa tanah beserta bangunan. Dengan pertimbangan bahwa tanah beserta bangunan paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi.

Jaminan mempunyai peranan penting guna memberikan hak dan kekuasaan kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang untuk mendapatkan pelunasan apabila debitur cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam Surat Perjanjian Hutang (SPH). Kredit macet bisa saja terjadi karena tidak semua debitur menggunakan dananya dengan benar dan berhasil.

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang menerima agunan Hak Atas Tanah tanpa bangunan maupun dengan bangunan yang dalam surat perjanjian kreditnya hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa ditindak lanjuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk meminimalisir biaya yang akan dikeluarkan oleh debitur.

Akibatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan adalah batal demi hukum. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat

dibatalkan. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Batal demi hukum artinya dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Dikhawatirkan debitur yang itikadnya tidak baik melihat peluang ini untuk mencegah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang dapat mengeksekusijaminan yang telah diagunkan untuk pelunasan pinjaman apabila terjadi kredit macet.

Tabel 1.1
Data Posisi Utang Kupedes Tahun 2019 PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang

KOLEKTIBILITAS	OUTSTANDING	PERSENTASE	DEBITUR	PERSENTASE
LANCAR	Rp 13,572 M	91,01%	257	83,44%
DPK	Rp 1,3 M	8,72%	47	15,26%
NPL	Rp 40 JUTA	0,27%	4	1,30%

Sumber: PTBank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang

Berdasarkan data yang diperoleh dari PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang Tahun 2019, dimana persentase pinjaman dengan kolektibilitas lancar 83,44%, kolektibilitas DPK 15,26% dan kolektibilitas NPL 1,30%. Semua pinjaman tersebut, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Jaminan Kredit KUPEDES-nya tidak diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan atas beberapa pertimbangan diantaranya adalah memakan waktu yang

relatif cukup lama, memerlukan biaya pembebanan, jangka waktu kredit singkat dan plafond tidak terlalu besar, benda yang dijaminkan belum bersertifikat, kreditur mempercayai debitur dan debitur tidak dapat hadir sendiri di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Pertimbangan yang diambil PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang dalam menerapkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Jaminan Kredit KUPEDES-nya tidak diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah untuk meringankan syarat pengajuan Kredit Kupedes sehingga debitur yang merupakan pelaku usaha mikro, kecil dan menengah tertarik untuk mengajukan pinjaman dengan mudah di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang.

Pertimbangan ini tidak menyalahi ketentuan BRI Kantor Pusat. Dikarenakan setiap tindakan atau kegiatan yang dilaksanakan di BRI Kantor Unit harus mengacu kepada ketentuan BRI Kantor Pusat. Segala aturan dan ketentuan BRI Kantor Pusat diedarkan ke setiap Kantor Wilayah se - Indonesia melalui Surat Keputusan dan Surat Edaran. Surat Keputusan dan Surat Edaran ini diteruskan ke masing – masing Kantor Cabang di bawah naungan Kantor Wilayah. Kemudian dari Kantor Cabang akan diteruskan ke setiap Kantor Unit binaannya. Maka semua aktivitas di Kantor – Kantor Unit seluruh Indonesia seragam, berkiblat

pada Surat Keputusan dan Surat Edaran yang diteruskan dari Kantor Pusat. Untuk mengontrol apakah Kantor Unit melaksanakan kegiatannya sejalan dengan ketentuan Kantor Pusat, maka diadakan audit internal. Audit ini yang akan memeriksa setiap periode 3 (tiga) bulan, apakah tindakan BRI Unit sesuai dengan ketentuan BRI Pusat.

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tanpa diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan ini menyebabkan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang tidak dapat melakukan eksekusi jaminan jika debitur wanprestasi.

Jika apa yang dikhawatirkan terjadi yaitu debitur yang beritikad tidak baik bisa memanfaatkan ini agar PT. Bank Rakyat Indonesia(Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang tidak bisa mengeksekusi jaminan, harusnya terjadi tingkat kredit macet yang tinggi. Namun, tingkat kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang dikatakan rendah,ditunjukan dengan tingkat *Non Performing Loan* (NPL) yang kurang dari 5%. Di sinilah peranan perlindungan hukum dibutuhkan demi melindungi kepentingan kedua belah pihak, yaitu bagi kreditur dan debitur.

NPL (*Non Performing Loan*) adalah salah satu pengukuran dari rasio risiko usaha bank yang menunjukkan besarnya risiko kredit bermasalah yang ada pada suatu bank. Kredit bermasalah diakibatkan oleh ketidak

lancaran pembayaran pokok pinjaman dan bunga yang secara langsung dapat menurunkan kinerja bank dan menyebabkan bank tidak efisien.[16]

NPL (*Non Performing Loan*) merupakan salah satu indikator kesehatan aset suatu bank. NPL (*Non Performing Loan*) yang sering disebut dengan kredit bermasalah ini memang bisa berdampak pada berkurangnya modal bank. Jika hal ini dibiarkan, maka pasti berdampak pada penyaluran kredit periode berikutnya.

Penyebab munculnya NPL (*Non Performing Loan*) ini dipicu oleh debitur yang tidak mampu menyelesaikan masalah kredit macet mereka dan debitur yang tidak ada itikad baik untuk segera menyelesaikan masalah kredit macet mereka.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk menulis tesis dengan judul: "**EKSEKUSI JAMINAN UTANG BERDASARKAN SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN PADA KREDIT MIKRO KUPEDES YANG TIDAK DIIKUTI DENGAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN (PERJANJIAN KREDIT MIKRO PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), TBK UNIT DWIKORA PALEMBANG)".**

B. Rumusan Masalah

[16]Herman Darmawi, *Manajemen Perbankan* (Jakarta: PT . Bumi Aksara, 2011), hlm.16.

Berdasarkan uraian diatas penulis hanya akan membatasi permasalahan mengenai:

1. Bagaimana dasar pertimbangan kredit yang tidak melakukan pembebanan Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Utang Berdasarkan SuratKuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan?
3. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Kreditur dan Debiturdalam Pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan ?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan

Berdasarkan permasalahan tersebut diatas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1) Mampu menjelaskan dasar pertimbangan kredit yang tidak melakukan Pembebanan Hak Tanggungan
2) Mampu menjelaskanpelaksanaan eksekusi jaminan utang berdasarkan SuratKuasa Membebankan Hak Tanggungan

yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

3) Mampu menjelaskanperlindungan hukum bagi kreditor dan debitordalam pelaksanaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

2. Manfaat

1) Manfaat Teoritik

Hasil penelitian tesis ini diharapkan berguna bagi dunia pendidikan sebagai upaya pengembangan ilmu hukum jaminan terutama mengenai masalah eksekusi jaminan utang berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dapat dijadikan referensi bagi peneliti pada penelitian berikutnya.

2) Manfaat Praktik

Hasil penelitian tesis ini juga diharapkan berguna sebagai upaya yang dapat dipetik langsung manfaatnya, seperti peningkatan keahlian meneliti dan keterampilan menulis, sumbangan pikiran dalam pemecahan suatu masalah hukum, acuan pengambilan keputusan yuridis

dan bacaan baru penelitian ilmu hukumdan penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan kepada para pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan sesuai judul, yaitu:

1. Bagi Kreditur, diharapkan dapat bermanfaat bagi pelunasan kredit oleh Debitur dari penjualan objek jaminan, maka kreditur mendapatkan haknya dan perlindungan hukum;
2. Bagi Debitur, diharapkan dapat bermanfaat untuk menjamin pengembalian utang debitur kepada kreditur jika debitur wanprestasi;
3. Bagi Notaris, diharapkan dapat bermanfaat dalam menjalankan tugas dan jabatan Notaris dalam pembuatan Akta.

D. Kerangka Teori

Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.[17] Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi. Suatu teori

[17]Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.185.

harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.[18]

1. ***Grand Theory***

Grand Theory dalam penulisan tesis ini menggunakan Teori Kepastian Hukum yang dikembangkan oleh Utrecht sebagai *Grand Theory*.

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. [19]

---

[18]J.J.J.M. Wuisman, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, ed. by M.Hisyam, Jilid I (Jakarta: UI Press, 1996), hlm.119.
[19]Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm.23.

Kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran *Positivisme* di dunia hukum yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom yang mandiri, karena bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya oleh hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.[20]

Kepastian Hukumadalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakukan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.[21]

Kepastian hukum merupakan jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara baik atau tepat. Kepastian

---

[20]Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)* (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hlm.87.
[21]Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2010), hlm.157.

merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakansebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.

Adanya kepastian hukum dalam kredit bagi kreditur dan debitur merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum,Kreditur dan Debitur tidak akan tahu apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatanya benar atau salah dalam Perjanjian Kredit, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penoramaan yang baik dan jelas dalam suatu Undang-Undang dan akan jelas pula penerapannya.

Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya dalam suatu Perjanjian Kredit. Akan tetapi kepastian hukum

mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi. Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik - beratkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil.

Dalam kepastian hukum, tidak boleh ada hukum yang saling bertentangan, hukum harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masayarakat umum. Kepastian hukum akan mengarahkan masyarakat untuk bersikap positif pada hukum yang telah ditentukan. Dengan adanya kepastian hukum maka masyarakat bisa lebih tenang dan tidak akan mengalami kerugian akibat pelanggaran hukum dari orang lain.

Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian

hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

2. *Middle Range Theory*

Middle Range Theory dalam penulisan tesis ini menggunakan Teori Perlindungan Hukum yang dikembangkan oleh Philipus M. Hadjon sebagai *Middle Range Theory*. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial

dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan dan bersifat hukuman. Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang di maksud dengan bersifat pencegahan yaitu membuat peraturan , sedangkan perlindungan yang di maksud bersifat hukuman yaitu menegakkan peraturan.

Upaya perlindungan hukum bagi debitur terhadap resiko yang dialaminya dalam perjanjian kredit bank dapat dilakukan

dengan penerapan Undang – Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen atau UUPK.

Undang-undang ini mengatur secara rinci tentang pemberian perlindungan kepada konsumen dalam rangka pemenuhan kebutuhannya sebagai konsumen. Cakupan hukum yang berlaku mengenai hak dan kewajiban konsumen, hak dan kewajiban pelaku usaha, dan cara-cara mempertahankan hak dan menjalankan kewajiban tersebut.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat 1 Undang - UndangNomor 8 tahun 1999 definisi perlindungan konsumen meliputi seluruh upaya untuk memastikan kepastian hukum demi memberikan perlindungan kepada konsumen.

Ada lima azas yang dianut dalam perlindungan konsumen sesuai ketentuan Undang - UndangNomor 8 tahun 1999 pasal 2 yaitu manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Perlindungan ini mencakup proteksi agar konsumen tidak memperoleh barang dan atau jasa yang tidak sesuai dengan kesepakatan atau melanggar ketentuan undang-undang, serta perlindungan terhadap syarat-syarat yang tidak adil bagi konsumen.

Dengan demikian, Undang - UndangNomor 8 tahun 1999 merupakan landasan hukum yang kuat bagi pemerintah serta lembaga swadaya masyarakat yang peduli akan konsumen Indonesia untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen secara merata.

Berdasarkan Undang – Undang Perlindungan Konsumen tersebut debitur berhak mengetahui secara terperinci tentang produk – produk perbankan yang ditawarkan.

Undang – Undang Perlindungan Konsumen ini sangat terkait, khususnya dalam hal perlindungan hukum bagi nasabah bank selaku konsumen. Antara lain dengan adanya perjanjian kredit atau pembiayaan bank yang merupakan perjanjian standar (*standard contract*). Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan Bentuk perjanjian baku (*standard contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam praktiknya bentuk perjanjiannya sudah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditor sedangkan debitor banyak mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standard contract*), di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar yang pada akhirnya

melahirkan suatu perjanjian yang "tidak terlalu menguntungkan" bagi salah satu pihak. Konsumen jasa perbankan lebih dikenal dengan sebutan nasabah.

Pengaturan melalui Undang – Undang Perlindungan Konsumen yang sangat terkait dengan perlindungan hukum bagi nasabah selaku konsumen perbankan adalah ketentuan mengenai tata cara pencantuman klausula baku. Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen. Di tingkat teknis payung hukum yang melindungi nasabah antara lain adanya pengaturan mengenai penyelesaian pengaduan nasabah dan mediasi perbankan dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI).

Debitur dalam perjanjian kredit bank merupakan nasabah dalam bank tersebut, dalam Undang – Undang Perlindungan Konsumen disamakan dengan konsumen, ini dapat dilihat dari Pasal 1 ayat (2) yang menegaskan bahwa konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan dir sendiri, keluarga, orang kin maupun makhluk hidup orang lain, dan tidak untuk diperdagangkan. Apabila dilihat dari Pasal tersebut maka unsur

dari konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa, dan tidak untuk diperdagangkan. Nasabah adalah orang pemakai barang dan/atau jasa yang diberikan bank tidak untuk diperdagangkan. Maka dalam hal ini nasabah termasuk juga konsumen. Pengertian Perlindungan Konsumen terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Selain itu upaya perlindungan hukum dapat dilakukan dengan kebijakan Bank Indonesia. Bank Indonesia sejak awal tahun 2002 mulai menyusun cetak biru sistem perbankan naasional yang salah satu aspek di dalamnya tercakup upaya untuk melindungi dan memberdayakan nasabah. Upaya ini kemudian berlanjut dan dituangkan menjadi pilar ke VI dalam API (Arsitektur Perbankan Indonesia) yang mencakup empat aspek yaitu mekanisme pengaduan nasabah, pembentukan lembaga mediasi independen, transparansi informasi produk dan edukasi nasabah.

3. *Applied Theory*

Applied Theory dalam penulisan tesis ini menggunakan Teori Hasrat (*Will Theory*) yang dikembangkan oleh Roscoe

Pound, Teori Perjanjian yang dikembangkan oleh Van Dunne dan Teori Pernyataan *(Uitings Theory)* serta Teori Jaminansebagai *Applied Theory*.

1. Teori Hasrat (*Will Theory*)

Salah satu teori yang diterapkan dalam pembuatan perjanjian adalah teori hasrat yaitu teori yang merupakan prestasi kedua belah pihak dalam suatu kontrak yang menekankan kepada pentingnya hasrat *(will atau intend)* dan pihak yang memberikan janji. Ukuran dan eksistensi kekuatan berlaku dan substansi dan suatu perjanjian diukur, yang terpenting dalam suatu kontrak atau perjanjian bukan apa yang akan dilakukan oleh para pihak dalam kontrak tersebut, tetapi apa yang mereka inginkan. Jadi suatu perjanjian mula-mula dibentuk berdasarkan kehendak para pihak.[22]

Yang terpenting adalah "manifestasi" dari kehendak para pihak, bukan kehendak yang "aktual" dari mereka. Jadi suatu kontrak dibentuk dahulu (berdasarkan

[22]Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dan Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.5-11.

kehendak), sedangkan pelaksanaan (atau tidak dilaksanakan) kontrak merupakan persoalan belakangan.

Teori hasrat ini merupakan salah satu dari teori tentang kontrak yang didasari atas prestasi kedua belah pihak.

2. Teori Perjanjian

Teori Perjanjian yang dikemukakan oleh Van Dunne yang mengartikan tentang perjanjian, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.[23] Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.[24]

---

[23]Lely Niwan, *Hukum Perjanjian, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata* (Yogyakarta, 1987), hlm.64-65.
[24]Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm.92.

Teori ini tidak hanya melihat perjanjian semata – mata. Tetapi juga harus dilihat perbuatan – perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut Van Dunne yaitu : 1. Tahap *Pracontractual* (adanya penerimaan dan penawaran); 2. Tahap *Contractual* (adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak); dan 3. Tahap *Postcontractual* (pelaksanaan perjanjian).

Menurut pasal 1 ayat (11) Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan) sebagai berikut : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesempatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Kemudian yang dimaksud dengan Perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dan penerima kredit.'' setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian kredit. Pasal 1313 Kitab Undang - Undang Hukum

Perdata (KUHPer) menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengingatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan. Sedangkan perikatan adalah satu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak: pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur.

Sebetulnya, istilah perjanjian kredit tidak dikenal dalam Undang - Undang Perbankan, tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian

kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam meminjam.

Di sisi lain, walaupun perjanjian kredit berakar dari perjanjian pinjam meminjam tetapi ia berbeda dengan perjanjian pinjam-meminjam seperti tercantum dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata. Pasal 1754 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata,perjanjian pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Karena perjanjian kredit elemen pembentuknya adalah perjanjian pada umumnya, oleh karena syarat sah perjanjian tesebut sama halnya dengan syarat sah perjanjian pasal 1320 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menentukan 4 syarat yaitu 2 unsur Subjektif sebagai berikut :

1. Kesepakatan dalam kontrak adalah perasaan rela atau ikhlas diantara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya kesepakatan

dinyatakan tidak ada bila adanya suatu penipuan,kesalahan, paksaan, dan penyalahguna keadaan.

2. Kecakapan berarti orang-orang yang terlibat dalam perjanjian tersebut adalah orang yang oleh hukum dapat dianggap subjek hukum, yang tidak cakap oleh hukum adalah orang yang belum dewasa, orang yang ditempatkan dalam pengawasan/ pengampuan, orang yang sakit kejiwaannya.

Dan 2 unsur objektif yaitu :

1. Suatu hal tertentu artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

2. Suatu sebab yang halal Berarti perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang lainnya, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Pelanggaran terhadap unsur subjektif berarti perjanjian tersebut secara hukum batal dengan sendirinya (batal demi hukum) dan oleh karenanya perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan memaksa.

3. Teori Pernyataan (*Uitings Theory*)

Menurut teori ini kontrak telah ada atau lahir pada saat atas suatu penawaran telah ditulis surat jawaban penerimaan, dengan kata lain kontrak itu ada pada saat pihak lain menyatakan penerimaan atau akseptasinya.

Teori ini berpijak kepada salah satu prinsip hukum bahwa suatu kehendak baru memiliki arti apabila kehendak tersebut telah dinyatakan. Menurut teori ini, kata sepakat terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran telah menulis surat jawaban yang menyatakan ia menerima surat pernyataan. Kelemahan teori ini yaitu tidak adanya kepastian hukum karena pihak yang memberikan tawaran tidak tahu persis kapan pihak yang menerima tawaran tersebut menyiapkan surat jawaban.

Agar suatu hasrat dapat menjadi perjanjian, maka hasrat tersebut harus dinyatakan. Sehingga yang menjadi dasar dari terikatnya seseorang terhadap suatu perjanjian adalah apa yang dinyatakan oleh orang tersebut. Menurut teori ini, jika terdapat ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan , maka hal ini tidak akan menghalangi terbentuknya perjanjian.

4. Teori Jaminan

Dalam mengajukan kredit atau pinjaman dan juga pembiayaan yang dilakukan oleh debitur (nasabah) kepada lembaga keuangan dan juga dengan penyerahan agunan (jaminan) dalam bentuk aset milik debitur untuk menjamin pelunasan/kredit yang diterima.

Mariam Darus Badrulzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perikatan.[25]

Menurut Undang -Undang Perbankan Pasal 1 Nomor 7 Tahun 1992 yang sudah diperbaharui dengan pasal 1 angka 23 Undang – Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998,pengertian jaminan yaitu kemampuan/keyakinan/kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang dijanjikan.[26]Sementara itu definisi jaminan terdapat dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 February 1991, yaitu suatu keyakinan Bank atas

[25]Mariam Darus Badrulzaman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: PT Alumni, 2005), hlm.78.
[26]Indonesia, *Undang – Undang Perbankan, UU No,10 Tahun 1998, Pasal 1 Ayat 23*.

kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Tujuan dari agunan atau jaminan adalah sebagai penutup resiko kerugian yang ditanggung oleh pihak bank jika nasabah tidak mampu melunasi kredit yang sudah dipinjam atau kegagalan kredit. Atau dapat disebut, agunan dapat dipergunakan sebagai sumber pelunasan kredit dengan cara dijual.

Menurut Mariam Darus Badrulzaman, Asas-asas hukum jaminan antara lain sebagai berikut :

1. Asas Filosofi

   Adalah asas yang mana seluruh peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus dijadikan falsafah yang dianut Negara Indonesia yakni Pancasila.

2. Asas Konstitusional

   Adalah asas yang mana seluruh peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan dengan pembentuk undang-undang harus berdasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Di Indonesia hukum dasar

yang berlaku adalah Undang – Undang Dasar Tahun 1945.

3. Asas Politis

   Adalah asas yang mana seluruh kebijakan dan teknik dalam penyusunan peraturan perundang-undangan yang berdasarkan pada Tap MPR (Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat).

4. Asas Operasional / Konkret

   Adalah asas yang sifatnya umum dan dipakai sebagai asas yang bisa digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

Ada sejumlah kriteria yang biasanya dilihat bank untuk menilai apakah suatu aset pantas dijadikan jaminan atau tidak, diantaranya :

1. Punya nilai ekonomis, di mana aset dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.

2. *Marketable*, di mana kepemilikan barang dapat dipindahtangankan dari pemilik awal kepada pihak lain.

3. Punya nilai yuridis, maksudnya dapat diikat secara sempurna berdasarkan ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga bank memiliki hak didahulukan terhadap hasil likuidasi aset tersebut.

Jaminan menurut bentuknya terdiri atas dua jenis, yaitu sebagai berikut :

1. Jaminan Berwujud

   Jaminan berwujud dibagi lagi menjadi 2 yaitu jaminan bergerak dan jaminan tidak bergerak. Jaminan bergerak, seperti kendaraan bermotor dan mesin. Jaminan tidak bergerak, seperti tanah tempat didirikannya bangunan atau mesin besar yang biasa dimiliki oleh pabrik untuk dijaminkan ke bank ketika mengajukan kredit.

2. Jaminan Tidak Berwujud

   Jaminan tidak berwujud, seperti hak paten, hak atas kekayaan intelektual, surat-surat berharga, obligasi, deposito, dan lain-lain.

Sebenarnya, ada banyak aset yang bisa dijadikan jaminan. Sementara di Indonesia sendiri, ada beberapa jenis aset yang dianggap bank layak dijaminkan, yaitu :

1. Rumah

   Ada banyak jenis properti yang bisa diagunkan di Indonesia, seperti rumah dan tanah. Debitur cukup menyerahkan sertifikat tanah, rumah atau ruko. Nilainya akan disesuaikan dengan kondisi aset saat ini dan situasi lingkungan yang ada disekitarnya

2. Mobil dan Kendaraan Lainnya

   Di Indonesia, kendaraan sudah sangat umum dijadikan agunan Kredit Multiguna. Biasanya, kendaraan yang sering diagunkan adalah motor, mobil, truk, dan lainnya. Untuk persyaratannya, bank sering meminta jaminan BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) asli, STNK (Surat Tanda Nomor Kendaraan), dan kunci kendaraan.

3. Logam Mulia

   Logam mulia, terutama emas merupakan salah satu jenis agunan kredit yang paling sering digunakan di Indonesia. Pada umumnya, masyarakat menjaminkan emasnya di pegadaian milik pemerintah untuk mendapat sejumlah dana. Selain bunganya yang ringan, emas juga mudah diuangkan. Karena sudah ada ukuran harganya. Namun, bagi debitur yang ingin menggadaikan mas kawin,

biasanya nilainya hanya sekitar 70-80% dari harga asli saja. Karena biasanya pegadaian hanya menghitung berat emasnya saja, tidak desain atau lainnya.

4. Kapal dan Pesawat

Jenis agunan ini bisa dibilang cukup mencengangkan. Karena yang diberikan bukanlah barang murah, tetapi sangat mahal yaitu kapal dan pesawat. Namun, transaksi semacam ini biasanya hanya dilakukan antara bank dan sebuah perusahaan untuk transaksi berskala besar. Kapal dan pesawat terbang yang bisa dijadikan agunan kredit adalah yang bervolume bruto minimal 20 meter kubik dan berbobot bruto maksimal 20 meter kubik.

5. Mesin Pabrik

Selain pesawat, perusahaan juga sering mengajukan aset lain berupa mesin pabrik. Untuk aset ini, bank biasanya melihat aspek umur dan kelayakan teknis lainnya, seperti kesehatan mesin. Plafon tertinggi yang diberikan kreditur ketika ada pihak yang memberikan aset tersebut rata-rata di atas Rp5 miliar, tergantung seberapa besar skala barang yang diberi.

6. Hasil Kebun dan Ternak

Pemberian aset ini biasanya berlaku bagi para petani atau peternak saja. Meski terdengar tidak umum, suku bunga yang ditawarkan sangat kompetitif. Untuk perkebunan, bank sering menerima produk kopi. Namun yang diterima hanya yang berkualitas tinggi. Untuk ternak, yang sering dijaminkan adalah sapi. Namun, yang diterima biasanya hanya sapi betina produktif, tapi ada pula yang menerima sapi hamil dan sapi siap hamil.

E. Kerangka Konseptual

Konsep merupakan alat yang dipakai oleh hukum disamping penggunaan asas dan standar, karena itu kebutuhan untuk membentuk konsep merupakan hal yang sangat penting dalam pembentukan hukum. Konsep juga dapat diartikan sebagai suatu konstruksi mental, yaitu sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analisis.[27] Kerangka konsep mengungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum.[28] Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang dipergunakan

[27]Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.58.
[28]Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Raja Grafindo, 1995), hlm.7.

dalam penelitian ini maka diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai berkaitan dengan judul penelitian tesis ini, yaitu sebagai berikut:

a) Jaminan menurut Adrian Sutedi membedakan jaminan menjadi dua yaitu jaminan yang lahir dari undang-undang yaitu jaminan umum dan jaminan yang lahir karena perjanjian.[29] Jaminan umum adalah jaminan yang adanya telah ditentukan undang-undang, contohnya ada pada Pasal 1311 dan Pasal 1232 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa kekayaan debitur, baik berupa benda bergerak dan tidak bergerak, yang telah ada dan yang akan datang dikemudian hari, walaupun tidak diserahkan sebagai jaminan, maka akan secara hukum menjadi jaminan seluruh utang Debitur. Sedangkan, Jaminan Khusus adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian terlebih dahulu, yaitu perjanjian yang ada antara Debitur dengan pihak Perbankan atau pihak ketiga yang menanggung utang Debitur.

b) Eksekusi adalah sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.[30]Menurut R. Subekti, Eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan

---

[29]Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.29.
[30]H.S Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2004), hlm 53.

bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan putusan, lebih lanjut dikemukakannya bahwa pengertian Eksekusi atau pelaksanaan putusan, mengandung arti, bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan putusan tersebut secara sukarela,sehingga putusan itu harus dipaksakan padanya dengan bantuan dengan kekuatan hukum.[31]

c) Hak Tanggungan adalah Hak-hak penguasaan atas tanah yang beraspek perdata yang memberi kewenangan kepada kreditur untuk menjual lelang tanah tertentu yang dijadikan agunan, jika dalam hubungan utang piutang tertentu debitur ingkar janji, kreditur berwenang untuk mengambil seluruh atau sebagian hasil pelelangan tersebut guna melunasi piutangnnya, dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya.[32]

d) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditur sebagai penerima hak tanggungan untuk membebankan hak tanggungan atas objek hak tanggungan, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan merupakan surat kuasa khusus yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk membebankan

[31]Mardani, *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syari'ah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.142.
[32]I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah Dan Hak Tanggungan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm.14.

hak tanggungan, surat ini wajib dibuat dengan akta Notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

e) Akta Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 5 Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisipemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untukpelunasan piutangnya.

F. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah salah satu cara yang ditempuh oleh peneliti dalam memecahkan masalah yang menjadi objek penelitian. Untuk membahas permasalahan tersebut diatas maka digunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penulisan tesis ini adalah dengan menggunakan tipe penelitian normatif dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lapangan untuk melihat secara langsung penerapan perundang-undangan atau aturan hukum yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan beberapa responden yang dianggap dapat memberikan informasi mengenai Pelaksanaan

Penegakan Hukum tersebut.[33] Penelitian Hukum Normatif bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum didalam masyarakat, penelitian hukum normatif sebagai hasil interaksi antara ilmu hukum dengan disiplin ilmu-ilmu lainnya terutama sekali sosiologi dan antropologi melahirkan sosiologi hukum dan antropologi hukum.[34] Penelitian ilmu hukum normatif adalah fenomena hukum masyarakat atau fakta sosial yang terdapat dalam masyarakat, yang lebih menekankan pada segi observasinya hal ini berkaitan dengan sifat obyektif dan empiris dari ilmu pengetahuan itu sendiri.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode pendekatan penelitian, yang dilakukan dengan menelaah beberapa undang-undang (legalisasi) dari regulasi yang berkaitan dengan permasalahan/isu yang dibahas, yakni:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari semua peraturan perundang-undangan dan

[33]Rinakusniawati, *Konseptualisasi Masalah Penelitian* (Bandung, 2003), hlm.40.
[34]Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: CV Mandar Maju, 2008), hlm l.92.

regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.[35]

b. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), dilakukan dengan bertitik tolak pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan tujuan menemukan ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan permasalahan hukum yang dikaji.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkrit yang terjadi dilapangan, tentunya kasus tersebut erat kaitannya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi di lapangan. Untuk itu biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan

[35]Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Preneda Media Grup, 2005), hlm.87.

keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di :

1) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Unit Dwikora Palembang yang merupakan salah satu unit di bawah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Palembang A Rivai, dimana korespondennya adalah kepala unit dan staf kredit kupedes.

2) Tempat tinggal, tempat usaha dan lokasi jaminan dari 3 (tiga) orang debitur (pada contoh kasus).

3) Kantor Pertanahan Kota Palembang.

4) Kantor Notaris Yandes Effriady.

5) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Palembang.

4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum Peneltian

Jenis penelitian dalam tesis ini merupakan penelitian normatif, maka bahan yang digunakan dalam tesis ini adalah

bahan pustaka yaitu bahan yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan dan data kasus. Untuk mendapatkan teori-teori hukum yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan hukum yang mempunyai otoritas (*autoritatif),*[36] bahan buku yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan dalam kaitannya dengan permasalahan yang dibahas meliputi:

   1) Undang-Undang Hak Tanggungan nomor 4 tahun 1996
   2) Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960
   3) Undang-Undang Perbankan nomor 10 tahun 1998
   4) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
   5) Perkaban No 22 Tahun 2017
   6) SK Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir Tanggal 29 Mei 1993
   7) Dan peraturan perundang – undangan lainnya yang berkaitan dengan tesis ini.

[36]Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.107.

b. Bahan Hukum Sekunder yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi, publikasi tersebut terdiri atas:

a) Buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum;

b) Kamus-kamus hukum;dan

c) Jurnal-jurnal hukum

Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, jurnal, surat kabar, dan sebagainya.[37]

c. Bahan Hukum Tersier yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, surat kabar dan sebagainya.[38]

5. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Teknik pengumpulan bahan dalam tesis ini dilakukan dengan teknik wawancara*(interview)* dan teknik wawancara

[37]Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Raja Grafindo, 1995), hlm.66.
[38]Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.108.

dilakukan bukan sekedar bertanya kepada seseorang melainkan juga dibarengi dengan pertanyaan-pertanyaan yang diperuntukkan kepada narasumber atau *informan*, itu dirancang untuk mendapatkan jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian ini, hal ini dilakukan agar hasil wawancara nantinya memiliki nilai validitas[39] serta melalui studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan di publikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.[40]

6. Teknik Pengolahan Penelitian

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diolah, dilakukan dengan cara dianalisis dalam bentuk penafsiran (interpretasi) terutama penafsiran sistematis, dengan cara mempersatukan adanya hubungan atau keterkaitan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu undang-undang. Dengan teknik pengolahan tersebut diharapkan akan diperoleh gambaran yang komprehensif mengenai cara

[39]Ade Saptomo, *Pokok - Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni* (Jakarta: Trisakti), hlm.72.
[40]Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hlm.25.

penyelesaian permasalahan yang dibahas, serta ditemukan kesimpulan dari permasalahan tersebut.

7. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Penelitian ini dianalisis dengan menggunakan metode penelitian bersifat deskriptif analitis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Deskriptif tersebut, meliputi isi dan struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian.[41]

8. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan merupakan kristalisasi dari fakta dan analisis yang telah dilakukan dengan menggunakan kerangka pemikiran. Teknik penarikan kesimpulan yang akan digunakan oleh penulis adalah Induktif adalah proses berpikir untuk menarik suatu kesimpulan yang bersifat umum dari berbagai kasus yang bersifat khusus (individual). Proses berpikir induktif dimulai dengan mengemukakan pernyataan-pernyataan yang mempunyai ruang lingkup yang khas dan

[41]Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.110.

terbatas dalam menyusun argumentasi yang diakhiri dengan pernyataan yang bersifat umum.[42]

[42]Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 93.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adjie, Habib. *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)*. Bandung: CV Mandar Maju. 2019.

Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis Dan Sosiologis)*. Jakarta: Toko Gunung Agung. 2002.

Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: PT Alumni. 2005.

Bahsan, Muhammad. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2010.

Darmawi, Herman. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT . Bumi Aksara. 2011.

Djumhana, Muhammad. *Hukum Perbankan Di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dan Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2001.

Gazali, Djoni S. *Hukum Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2012.

H.S, Salim. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo. 2016.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: PT.Bina Ilmu. 1987.

Hasanah, Uswatun. *Hukum Perbankan*. Malang: Setara Press. 2016.

Hs, Salim. *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.

Kasmir. *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007.

Llyoid, Lord. *Introduction to Jurisprudence*. London: The Garden City Press. 1985.

Lubis, Irsyad. *Bank Dan Lembaga KeuanganLain*. Medan: USU Press. 2010.

Mardani. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama Dan Mahkamah Syari'ah*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Preneda Media Grup. 2005.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. 1993.

Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2004.

Mulyono, Teguh Pudjo. *Bank Budgeting : Profit Planning and Control*. Edisi Pert. Yogyakarta: BPFE. 1996.

Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV Mandar Maju. 2008.

Ngadenan. "Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur Di Mungkid." Universitas Diponegoro Semarang. 2009.

Niwan, Lely. *Hukum Perjanjian, Dewan Kerjasama Ilmu Hukum Belanda Dengan Indonesia Proyek Hukum Perdata*. Yogyakarta. 1987.

Parik, Purwahid. *Dasar – Dasar Hukum Perikatan*. Bandung: Maju Mundur. 1994.

Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Asuransi Di Indonesia*. Jakarta : PT. Pembimbing Masa. 1993.

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1996.

Rato, Dominikus. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo. 2010.

Rinakusniawati. *Konseptualisasi Masalah Penelitian*. Bandung. 2003.

Salim, H.S. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo. 2004.

Saptomo, Ade. *Pokok - Pokok Metodologi Penelitian Hukum Empiris Murni*. Jakarta: Trisakti.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Pendaftaraan Tanah Dan Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2019.

Sidabariba, Burhan. *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Meniscayakan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak*. Jakarta: Papas Sinar Sinanti. 2019.

Soekanto, Soerjono. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Raja Grafindo. 1995.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. 2014.

Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika. 2010.

Syahrani, Riduan. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1999.

Widjanarto. *Hukum Dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia,*. Jakarta: Pustaka Umum Grafiti. 1993.

Wuisman, J.J.J.M. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*. Jilid I. ed. M.Hisyam. Jakarta: UI Press. 1996.

B. Perundang – Undangan

Indonesia. *Kitab Undang – Undang Hukum Perdata*. 2010.

———. *Perkaban No 22 Tahun 2017*.

———. *SK Bank Indonesia No. 26/24/KEP/Dir Tanggal 29 Mei 1993*.

———. *Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun1996*.

———. *Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Pasal 3 Tentang Perbankan*.

———. *Undang – Undang Perbankan, UU No,10 Tahun 1998.*

C. Jurnal Hukum

Badriyah, Siti Malikhatun. "Implikasi Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah." *Law, Development & Justice Review Journal* 2. 2019.

Cahayani, Sri Endah. "Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tanpa Diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan." *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 3. 2019.

Putra, Oky Ditya Argo. "Prinsip-Prinsip Hukum Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Benda-Benda Yang Berkautan Dengan Tanah,." *Jurnal Repertorium*: 43. 2014.