KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Hukum

Oleh:

AJAS RENALDI
NIM: 50.2017.219

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS HUKUM

2021

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : **KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**

Nama : **Ajas Renaldi**

NIM : **502017219**

Program Studi : **Hukum Program Sarjana**

Program Kekhususan : **Hukum Perdata**

Pembimbing,

1. Yudistira Rusydi, SH., M.Hum. ( )

2. Mona Wulandari, SH., MH. ( )

Palembang, September 2021

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI :

Ketua : **Nur Husni Emilson, SH., SpN., MH.** ( )

Anggota : **1. M. Soleh Idrus, SH., MS.** ( )

2. H. Saifullah Basri, SH., MH. ( )

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH
NBM/NIDN : 858994/0217086201

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ajas Renaldi

NIM : 50.2017.219

Program Studi : Hukum Program Sarjana

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Adalah bukan merupakan karya tulis orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah kami sebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, kami bersedia mendapatkan sanksi akademis.

Palembang, September 2021

Yang menyatakan,

Ajas Renaldi

MOTTO :

"Barang Siapa Menempuh Jalan Dalam Rangka Menuntut Ilmu, Allah Akan Memudahkan Baginya Jalan Menuju Surga"

(Q.S Ibrahim Ayat : 5)

Kupersembahkan Kepada :

- ***Kedua Orang Tuaku tersayang yang Selalu memberikan do'a dan dukungan serta do'a yang tulus demi masa depanku***
- ***Seluruh keluarga besarku yang tidak bias kesebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungannya***
- ***Almamater Tercinta***

ABSTRAK

KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Oleh
AJAS RENALDI

Selaras dengan ruang lingkup dan tujuan penelitian ini, maka pembahasan kedudukan dan akibat hukum surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan Apakah akibat hukum surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan digolongkan dalam jenis penelitian hukum normatif yang bersifat *deskriptif s*ehingga tidak perlu menguji Hipotesa.

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Dalam penelitian kepustakaan data yang diperoleh adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang relevan dengan permasalahan. Analisis data dilakukan dengan cara *content analisys* (analisis isi) terhadap data tekstual, untuk selanjutnya dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan.

Berdasarakan pada pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan. Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah akta otentik yang dibuat oleh notaris atau Pejabat Pembuat Akta tanah, Apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yaitu kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya.

Kata Kunci: hak tanggungan, surat kuasa dan Akta Otentik .

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

Assalamualaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan begitu banyak nikmat dan hidayahnya, shalawat serta salam kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW dan para sahabat-sahabatnya hingga akhir zaman, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi tepat pada waktunya, skripsi ini berjudul: KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.

Skripsi ini ditulis sebagai salah satu syarat untuk menempuh ujian sarjana hukum di Universitas Muhammadiyah Palembang. Dengan segala kerendahan hati di akui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan, Pada kesempatan ini juga, penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah banyak membantu penulis, baik secara moril maupun materil sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, untuk itu ucapan terimakasih ini penulis sampaikan kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr Abid Djazuli, SE., MM. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang.
2. Bapak Nur Husni Emilson, SH., SpN, MH. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
3. Bapak dan Ibu Wakil Dekan I, II, III dan IV Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.

4. Bapak Yudistira Rusydi, SH., M.Hum. Selaku ketua prodi Ilmu Hukum.
5. Bapak Burhanuddin, SH., MH. Selaku Pembimbing Akademik yang telah membimbing penulis dalam hal akademik.
6. Yudistira Rusydi, SH., M.Hum Selaku Pembimbing 1 Skripsi yang telah banyak memberikan arahan dan masukan dalam Penulisan skripsi ini.
7. Ibu Mona Wulandari,S.H.,M.H. Selaku Pembimbing 2 Skripsi yang telah banyak memberikan arahan dan masukan dalam Penulisan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta Staf Karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang.
9. Kedua orang tuaku tercinta yang telah memberikan semangat serta Doa agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh Keluarga besar yang telah memberi semangat dalam studiku.

Serta semua pihak yang turut membantu, yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan semoga jasa-jasa baik tersebut di atas mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT, dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, September 2021

Penulis,

Ajas Renaldi

DAFTAR ISI

Halaman

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

HALAMAN PERSETUJUAN DAN PENGESAHA ..... **ii**

HALAMAN PENYATAAN ORISINIL SKRIPSI ..... **iii**

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN ..... **iv**

ABSTRAK ..... **v**

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

DAFTAR ISI ..... **viii**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Permasalahan 10

C. Ruang Lingkup dan Tujuan 10

D. Kerangka Konseptual 11

E. Metode Penelitian 12

F. Sistematika Penulisan 14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian Kredit 16

B. Pengertian Jaminan 21

C. Pengertian Hak Tanggungan dan Unsur Hak Tanggungan. . 23

D. Objek Hak Tanggungan 32

E. Pengertian Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan .. 33

BAB III HASIL PEMBAHASAN

A. Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996 36

B. Akibat Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan..... 44

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 50

B. Saran 50

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 33 ayat (1) perekonomian dibangun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan, dalam hal ini pembangunan ekonomi didasarkan kepada demokrasi ekonomi menentukan bahwa masyarakat harus memegang peranan aktif dalam kegiatan pembangunan. Oleh karenanya maka pemerintah berkewajiban memberikan pengarahan dan bimbingan terhadap pertumbuhan ekonomi serta menciptakan iklim yang sehat bagi perkembangan dunia usaha, sebaliknya dunia usaha perlu memberikan tanggapan terhadap pengarahan dan bimbingan serta menciptakan iklim yang sehat dengan kegiatan yang nyata.

Dalam pembangunan ekonomi Indonesia, bidang hukum yang mendapat perhatian yang serius diantaranya adalah Lembaga Jaminan, dimana perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit. Ini memerlukan jaminan demi keamanan dalam melepas uang. Peningkatan kegiatan ekonomi, selalu dibarengi dengan kegiatan dibidang perkreditan. Sedangkan kegiatan perkreditan ini pada hakekatnya adalah suatu kegiatan hutang piutang. Pihak kreditur meminjamkan uangnya dengan memperoleh keuntungan berupa bunga dari uang tersebut. Demikian pula pihak debitur, dengan modal kredit itu ia dapat menjalankan usahanya.

Adanya hubungan pinjam meminjam tersebut diawali dengan perbuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata. Perjanjian tersebut terbuka dengan siapapun sesuai dengan salah satu asasnya yaitu kebebasan berkontrak yang mengandung arti bahwa setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum. Asas kebebasan berkontrak ini terdapat didalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Ketentuan ini berbunyi: "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

> Didalam hukum perjanjian nasional, asas kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab, yang mampu memelihara keseimbangan ini tetap perlu dipertahankan. Yaitu "pengembangan kepribadian" untuk mencapai kesejahteraan dan kebahagian hidup lahir dan batin yang serasi, selaras dan seimbang dengan kepentingan masyarakat.[1)]

Perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Menurut Hukum Perdata Indonesia perjanjian kredit adalah "salah satu bentuk perjanjian pinjam meminjam. Oleh karena itu, perjanjian ini tunduk pada ketentuan KUHPerdata pada pasal 1754 sampai dengan pasal 1769 tentang perjanjian pinjam meminjam".[2)] Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok atau perjanjian induk yang mengatur hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur. Kreditur berkewajiban mencairkan pinjaman sebesar pinjaman yang disetujui dan debitur berkewajiban

---

[1)] Mariam Darus Badrulzaman, 2001,, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung, Hlm. 87

[2)] Joni Emirson, 1998 *Hukum Perbankan Indonesia,* Kelompok Study Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang, Hlm. 109

mengembalikan pinjaman sesuai jadwal waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit. Pinjaman uang yang telah dicairkan kepada debitur tersebut mempunyai resiko berupa debitur tidak dapat mengembalikan baik hutang pokok maupun bunga tepat pada waktunya bahkan sama sekali, karena suatu hal debitur tidak mampu lagi membayar hutangnya meskipun telah diberikan keringanan dan kemudahan untuk mengembalikan pinjaman.

Dalam praktek perbankan setiap pemberian kredit bank wajib menggunakan *akad perjanjian kredit secara tertulis* sebagai alat bukti. Biasanya perjanjian tersebut berbentuk baku atau standart yaitu perjanjian yang telah dibuat secara sepihak oleh bank, sedangkan debitur hanya menyetujui atau menyepakati isi perjanjian tersebut. Perjanjian kredit dapat dibuat secara autentik maupun dibawah tangan. Akta perjanjian kredit sangat penting dan mempunyai beberapa fungsi. Yaitu diantaranya:

1. Sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan mengenai hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.
3. Sebagai alat untuk melakukan monitoring.[3)]

Selanjutnya, untuk menjamin pembayaran kembali hutang yang telah diberikan tersebut, maka kreditur mensyaratkan agar debitur menyediakan dan memberikan jaminan berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak yang memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dengan menjual/melelang barang-barang tersebut bila debitur

---

[3)] CH. Gatot Wardoyo, 1998, *Hukum Perbankan Indonesia*, Kelompok Studi Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang, Hlm. 109

tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Apabila di dalam hubungan perutangan debitur tidak memenuhi prestasi, kreditur mempunyai hak untuk menentukan pemenuhan hutangnya, bila hutang tersebut sudah dapat ditagih, yaitu terhadap harta kekayaan debitur yang dipakai sebagai jaminan. Hak pemenuhan dari kreditur itu dilakukan dengan cara menjual benda-benda jaminan dari debitur, yang kemudian hasil dari penjualan tersebut digunakan untuk memenuhi hutang debitur.

Untuk dapat melaksanakan pemenuhan haknya terhadap benda-benda tertentu dari debitur yang dijaminkan tersebut yaitu dengan cara melalui eksekusi benda jaminan, maka kreditur harus mempunyai atas hak untuk melakukan eksekusi melalui penyitaan eksekutorial.

Syarat adanya title eksekutorial ini diadakan demi perlindungan bagi kreditur terhadap perbuatan yang melampaui batas dari debitur. Title eksekutorial dapat timbul berdasarkan putusan hakim yang telah dibuat dalam bentuk eksekutorial yang memutuskan bahwa debitur harus membayar sejumlah tertentu atau prestasi tertentu atau dapat juga berdasarkan akta notaris yang sengaja dibuat dalam bentuk eksekutorial, dalam bentuk grosse akta.

> Sebagaimana kita ketahui bahwa tujuan Perbankan Indonesia yaitu menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak, maka bank juga menyediakan berbagai macam produk perbankan yang memberikan kemudahan-kemudahan bagi masyarakat untuk

memperlancar proses perekonomian khususnya dalam dunia usaha diantara produk tersebut adalah kredit.[4)]

Pada prakteknya, kredit berfungsi sebagai alat untuk memperbaiki atau mengembangkan kinerja (*performance*) usaha debitur, bahkan mungkin memberikan efek ganda yang bersifat positif bagi perekonomian mereka.

Kredit merupakan sumber utama pendapatan bank, sehingga dalam pelaksanaan pemberiannya, bank harus memiliki dasar-dasar pemberian kredit yang harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip kehati-hatian berdasarkan prinsip syariah maksudnya pihak bank wajib memiliki keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Permohonan kredit kepada suatu bank harus di *back up* oleh unsur yuridis dan unsur ekonomis, agar antara hak dan tanggung jawab kedua belah pihak menjadi jelas dan pasti sehingga dikemudian hari tidak timbul penyimpangan-penyimpangan yang akan merugikan kedua belah pihak tentunya.

Hak dan tanggung jawab calon debitur adalah menerima fasilitas kredit dan membayar kembali pada waktu jatuh tempo, termasuk bunga dan biayanya. Sedangkan, hak dan tanggung jawab pihak bank adalah menerima kembali fasilitas kredit, termasuk bunga dan biayanya, serta memberikan fasilitas kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

[4)] M. Djumhana, 2008, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung, hlm. 12.

> Kenyataanya, dalam penyalurannya, pihak bank masih menemui permasalahan-permasalahan dalam kredit tersebut sehingga dapat mempengaruhi tingkat kesehatan bank pada khususnya serta pada akhirnya berpengaruh pada bidang perekonomian Negara. "Krisis ekonomi yang terjadi pun tidak lepas dari andil kredit macet diperbankan yang harus dibayar mahal dengan obligasi rekapitalisasi dan menjadi beban ekonomi nasional hingga saat ini".[5)]

Besarnya tingkat kredit bermasalah ini merupakan beban yang berat bagi pihak bank karena mempengaruhi tingkat kesehatan bank yang bersangkutan. Kondisi tersebut secara tidak langsung akan membahayakan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya di bank, serta dapat menjadi faktor penghambat bagi perkembangan usaha bank selanjutnya.

> Bank harus membuat system dan prosedur atau tata cara penilaian kolektibilitas kredit yang harus dimuat dalam Kebijaksaaan Perkreditan Bank (KPB) setiap bank dan harus sesuai dengan ketentuan BI dalam SE No.23/12/BPPP- 28 februari 1991, yang menetapkan kolektibilitas kredit sebagai keadaan pembayaran pokok/angsuran pokok, bunga, biaya-biaya dan kemungkinan diterima kembali dana yang di tanamkan dalam surat-surat berharga ataupun lainnya.[6)]

Ketentuan di atas menyatakan, waktu yang dipakai sebagai ukuran (tepat waktu pembayaran) kolektibilitas kredit tersebut. Dengan demikian, bank dapat menyusun jenjang kolektifitas kredit bermasalah yaitu sebagai berikut :

1. Kredit lancar,
2. Kredit dalam perhatian khusus,
3. Kredit kurang lancar,

[5)] Ibid., Hlm.27.

[6)] Moh.Tjoekam, 1998, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, Hlm.16

4. Kredit diragukan dan
5. Kredit macet

Resiko kerugian timbul dari kelompok kredit yang tergolong kredit kurang lancar, diragukan, dan macet, dan disebut kredit bermasalah (*problem loan*). Sehingga jaminan pemberian kredit merupakan unsur pokok dalam pemberian kredit. Tanpa jaminan, bank tidak diperkenankan memberikan kredit kepada siapapun.[7)]

Jaminan pemberian kredit tersebut dapat diperoleh melalui penilaian berdasarkan *5C Principles* atau *5P principles*. 5C *Principles* adalah kajian yang difokuskan pada *Character* (kepribadian), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal/kekayaan), *Collateral* (jaminan), *Condition of economy* (keadaan ekonomi usaha debitur). Sedangkan 5P *Principles* adalah kajian yang difokuskan kepada *People* (calon debitur), *Purpose* (maksud dari pemohonan kredit), *Payment* (sumber pelunasan), *Protection* (perlindungan bagi pihak bank), *Perspective* (Posisi usaha debitur dimasa yang akan datang).

Setelah ditemukannya *variabel* penyebab dari timbulnya kredit bermasalah, selanjutnya pihak bank dapat melakukan upaya dalam penyelamatan kredit yaitu dengan melakukan tindakan penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*) dan penataan kembali (*restructuring*). Upaya tersebut dilakukan dengan harapan kegiatan usaha debitur dimasa mendatang akan berjalan lancar sehingga debitur mampu memenuhi kewajibannya.

[7)] *Ibid*, hlm.93

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran suatu negara. Bank juga merupakan lembaga keuangan yang eksistensinya tergantung mutlak pada kepercayaaan pada nasabahnya yang mempercayakan dana dan jasa-jasa lain yang dilakukan mereka melalui bank.

Integritas Pengurus, kemampuan pengurus baik berupa kemampuan menejerial dan kemampuan teknis Perbankan, kesehatan bank yang bersangkutan, kepatuhan bank terhadap kewajiban rahasia bank, kesemuanya itu merupakan faktor yang sangat mempengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank.[8)]

Bank adalah suatu lembaga keuangan yang eksistensinya tergantung mutlak pada kepercayaan dari para nasabahnya yang mempercayakan dana simpanan mereka pada bank. Oleh karena itu bank sangat berkepentingan agar kadar kepercayaan masyarakat, yang telah maupun yang akan menyimpan dananya, terpelihara dengan baik dalam tingkat yang tinggi. Mengingat bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran, yang masyarakat luas berkepentingan atas kesehatan dari sistem-sistem tersebut, sedangkan kepercayaan masyarakat kepada bank merupakan unsur paling pokok dari eksistensi suatu bank, maka terpeliharanya kepercayaan masyarakat lepada perbankan adalah juga kepentingan masyarakat banyak.

Ada beberapa faktor yang sangat mempengaruhi tingkat kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank. Faktor-faktor tersebut adalah:

[8)] www.oocities.com/hukum97/*rahasiabank*.pdf, di akses 23 Juni 2012

a. Integritas pengurus
b. Pengetahuan dan Kemampuan pengurus baik berupa pengetahuan kemampuan manajerial maupun pengetahuan dan kemampuan teknis perbankan
c. Kesehatan bank yang bersangkutan
d. Kepatuhan bank terhadap kewajiban rahasia bank.[9)]

Sebagaimana dikemukakan di atas, salah satu faktor untuk dapat memelihara dan meningkatkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap suatu bank pada khususnya dan perbankan pada umumnya ialah kepatuhan bank terhadap kewajiban rahasia bank.

Maksudnya adalah menyangkut "dapat atau tidaknya bank dipercaya oleh nasabah yang menyimpan dananya pada bank tersebut untuk tidak mengungkapkan simpanan nasabah identitas nasabah tersebut kepada pihak lain". Dengan kata lain, tergantung kepada kemampuan bank itu untuk menjunjung tinggi dan mematuhi dengan teguh "rahasia bank".[10)]

Rahasia bank akan dapat lebih dipegang teguh oleh bank apabila ditetapkan bukan sekedar hanya sebagai kewajiban kontraktual di antara bank dan nasabah, tetapi ditetapkan sebagai kewajiban pidana. Bila hanya ditetapkan sebagai kewajiban kontraktual belaka, maka kewajiban bank itu menjadi kurang kokoh karena kewajiban kontraktual secara mudah dapat disimpangi.

Hal itulah yang telah melandasi ditetapkannya ketentuan rahasia bank dalam Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana

---

[9)] *Ibid*., Hlm.15

[10)] Remi Sutan Sjahdeini, 1998, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, Hlm. 48

kemudian telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 tahun 1998 sebagai tindak pidana bagi pelanggarannya. Rahasia bank akan dapat lebih dipegang teguh oleh bank apabila ditetapkan bukan sekedar hanya sebagai kewajiban kontraktual di antara bank dan nasabah, tetapi di tetapkan sebagai kewajiban publik.

Keinginan untuk mengetahui lebih jauh segala sesuatu yang berhubungan dengan hal-hal tersebut di atas, telah menjadi latar belakang permasalahan dalam penelitian ini, yang hasilnya dituangkan dalam skripsi ini dengan judul : **KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MEMBEBANKAN HAK TANGGUNGAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.**

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut, maka yang menjadi permasalahannya dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah kedudukan surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan ?
2. Apakah akibat hukum surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan ?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Ruang lingkup penelitian dalam skripsi ini terutama dititik beratkan pada penelusuran terhadap kedudukan surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak

tanggungan, tanpa menutup kemungkinan menyinggung pula hal-hal yang ada kaitannya.

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui hal-hal yang bersangkut paut dengan :

1. Kedudukan surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan.
2. Akibat hukum surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan

Hasil penelitian diharapkan bermanfaat sebagai tambahan informasi bagi ilmu pengetahuan, khususnya bidang bisnis, sekaligus merupakan sumbangan pemikiran yang telah dipersembahkan kepada almamater.

D. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual atau definisi operasional adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi-definsi atau konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Untuk itu guna memudahkan pembahasan dalam penelitian iniperlu dikemukakan beberapa definisi operasional sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalah, antara lain :

1. Pengertian kredit kredit adalah suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa uang.
2. Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi Kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

3. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
4. Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang memberikan kepada pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa bahwa pihak belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula

F. Metode Penelitian

Selaras dengan ruang lingkup dan tujuan penelitian ini, maka pembahasan kedudukan dan akibat hukum surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan digolongkan dalam jenis penelitian hukum normatif yang bersifat *deskriptif s*ehingga tidak perlu menguji Hipotesa.

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Dalam penelitian kepustakaan data yang diperoleh adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang relevan dengan permasalahan.

Dari data yang diperoleh dengan melakukan penelitian kepustakaan (library research). Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan menjadi : [27]

a. Bahan Hukum Primer

[27] Soejono Soekamto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia Press*, Jakarta, Hal. 52.

Adalah bahan hukum yang mengikat, yang digunakan dalam penelitian ini adalah perundang- undangan yang berlaku;

b. Bahan Hukum Sekunder

Adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah karya ilmiah, tulisan ilmiah, surat kabar, dan buku-buku pedoman hukum;

c. Bahan Hukum Tertier

Adalah bahan hukum yang memberikam petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Pengolahan data dilakukan dengan cara menganalisis data tektual baik data berasal dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun hukum tertier untuk kemudian dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan, dan diajukan saran-saran.

F. SISTEMATIKA PENULISAN

Rencana penulisan skripsi ini akan disusun secara keseluruhan dalam 4 (empat) Bab dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Yang menguraikan latar belakang, permasalahan, ruang lingkup dan tujuan, kerangka konseptual, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II :TINJAUAN PUSTAKA

Yang berisi paparan tentang kerangka teori yang erat kaitannya dengan permasalahan yang akan dibahas.

BAB III : PEMBAHASAN

Kedudukan surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan dan Akibat hukum surat kuasa mebebankan hak tanggungan menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan

BAB IV : PENUTUP

Bab ini penulis menarik kesimpulan dari uraian-uraian yang dijabarkan pada skripsi ini, serta memberikan saran.

DAFTAR PUSTAKA

L A M P I R A N

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

CH. Gatot Wardoyo, 1998, , *Hukum Perbankan Indonesia*, Kelompok Studi Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang.

Djumhana, M., 2008, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung.

Huyasro dkk, 1998, Ga*ransi Bank Menjamin Berhasilnya UsahaAnda*, Balai Aksara, Jakarta.

Joni Emirson, 1998, *Hukum Perbankan Indonesia,* Kelompok Study Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang.

Kartini Muljadi, 2005, *Hak Tanggungan*, Preneda Media, Jakarta.

Kasmir, 2002, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

-------, 2001, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya,* Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Mariam Darus Badrulzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung.

-------, *Kompilasi Hukum Jaminan*,CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.

M. Djumhana, 2009, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti Bandung.

Moh.Tjoekam, 1998, *Perkreditan Bisnis Inti Bank Komersial*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Muchdarsyah Sinungan, 2001, *Dasar-Dasar dan Teknik Management Kredit,* Bina Aksara, Jakarta.

Purwahid Patrik, dkk, 2002, *Hukum Jaminan*, Semarang : Pusat Studi Hukum Perdata dan Pembangunan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Supriadi, 2009, *Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Remi Sutan Sjahdeini, 1998, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank Indonesia***,** Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Sutarno, 2003, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Jakarta.

Thomas Suyatno, 2007, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan