KEDUDUKAN DAN AKIBAT HKUM SURAT KUASA MENJUAL BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN



SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Program Sarjana

OLEH:

MAHRAN HADI NIM: 50 2015 291

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG FAKULTAS HUKUM 2020

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG FAKULTAS HUKUM

PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI

: KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MENJUAL BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN



NAMA : Mahran Hadi NIM : 50 2015 291

PROGRAM STUDI : Hukum Program Sarjana

PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Perdata

Pembimbing, Mona Wulandari, SH., MH

Palembang,

Februari 2020

(E. S.)

PERSETUJUAN OLEH TIM PENGUJI:

Ketua

: Dr. Muhammad Yahya Selma, SH., MH

Anggota

:1. Burhanuddin, SH., MH

2. Rusniati, SE., SH., MH

DISAHKAN OLEH
DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

Nur Husni Emilson, SH., Sp.N., MH NBM/NIDN: 858994/021708620

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama

: Mahran Hadi

NIM

: 502015291

Program Studi

: Hukum Program Sarjana

Program Kekhususan: Hukum Perdata

Menyatakan bahwa karya ilmiah / skripsi saya yang berjudul :

KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MENJUAL BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN 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,

Februari 2020

Yang menyatakan,

Mahran Ha

MOTTO:

"Barang siapa menginginkan kebahagiaan didunia maka haruslah dengan ilmu, barang siapa yang menginginkan kebahagiaan di akhirat haruslah dengan ilmu, dan barang siapa yang menginginkan kebahagiaan pada keduanya maka haruslah dengan ilmu.

(H.R Ibnu Asakir)

Ku Persembahkan untuk:

- Kedua orang tuaku tersayang yang selalu memberikan do'a dan dukungan serta doa yang tulus demi masa depanku.
- Seluruh keluarga besarku yang tidak bisa kusebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungannya.
- > Almamaterku.

ABSTRAK

KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MENJUAL BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

Oleh Mahran Hadi

Surat Kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. (Pasal 1792 KUH Perdata).

Adapun permasalahan dalam skripsi ini adalah Bagaimanakah kedudukan surat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan? Apakah akibat hukum darisurat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan? Jenis penelitian hukum ini adalah penelitian hukum Normatif yang bersifat *deskriptif*, yaitu menggambarkan.

Sejalan dengan judul dan beberapa permasalahan yang telah dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa: Kedudukan Surat Kuasa Menjual dalam konstruksi hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, merupakan pemberian kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit yang terjadi antara Debitur dengan Bank yang harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga sepanjang memenuhi unsur-unsur syarat sahnya perjanjian baik secara subyektif maupun secara obyektif, maka surat kuasa menjual tersebut dapat diberlakukan dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan jaminan antara nasabah dengan Bank, sehingga Surat Kuasa Menjual harus atau wajib dibuat, untuk dipergunakan bila debitur macet atau wanprestasi. Dan Akibat hukum Surat Kuasa Menjual dalam konstruksi hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, yaitu :Melindungi kepentingan Kreditur selama hak preferen belum ada atau hak tanggungan belum lahir; Memberikan kewenangan terhadap Bank apabila Debitur wanprestasi untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi HakTanggungan.

Kata Kunci: Surat Kuasa, Menjual Benda Jaminan, Kredit Perbankan.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Segala puji dan syukur senantiasa dipanjatkan kehadirat Allah SWT, serta sholawat dan salam kepada nabi Muhammad Saw., karena atas rahmat dan nikmat Nya jualah skripsi dengan judul: KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MENJUAL BENDA JAMINAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.

Dengan segala kerendahan hati diakui bahwa skripsi ini masih banyak mengandung kelemahan dan kekurangan. semua itu adalah disebabkan masih kurangnya pengetahuan dan pengalaman penulis, karenanya mohon dimaklumi.

Kesempatan yang baik ini penulis ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dorongan dan bantuan, khususnya terhadap:

- Bapak Dr. Abid Djazuli, SE., MM., Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang beserta jajarannya;
- Bapak Nur Husni Emilson, SH, SpN, MH., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;
- Bapak/Ibu Wakil Dekan I, II, III dan IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;
- Bapak Mulyadi Tanzili, SH., MH selaku Ketua Prodi Hukum Program Sarjana
 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Palembang;

5. Ibu Mona Wulandari, SH, MH. Selaku Pembimbing I dalam penulisan skripsi

ini;

6. Ibu Rusniati, SE., SH., MH Selaku Pembimbing II dalam penlisan skripsi ini;

7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah

Palembang;

8. Kedua orang tuaku tercinta dan saudara-saudaraku terkasih.

Semoga segala bantuan materil dan moril yang telah menjadikan skripsi

ini dapat selesai dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menempuh

ujian skripsi, semoga kiranya Allah Swt., melimpahkan pahala dan rahmat kepada

mereka.

Wassalamu'alaikum wr.wb.

Palembang, Februari 2020

Penulis,

Mahran Hadi

Viii

DAFTAR ISI

| Halaman |
|--|
| HALAMAN JUDUL i |
| HALAMAN PENGESAHAN ii |
| SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI iv |
| HALAM AN MOTTO DAN PERSEMBAHAN v |
| ABSTRAK vi |
| KATA PENGANTAR vii |
| DAFTAR ISI ix |
| BAB I : PENDAHULUAN |
| A. Latar Belakang` 1 |
| B. Permasalahan 9 |
| C. Ruang Lingkup dan Tujuan9 |
| D. Definisi Konseptual 10 |
| E. Metode Penelitian 11 |
| F. Sistematika Penulisan |
| BAB II : TINJAUAN PUSTAKA |
| A. Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian Kredit 14 |
| B. Pengertian dan Asas-asas Hak Tanggungan 20 |
| C. Obyek Hak Tanggungan 22 |
| D. Pengertian Surat Kuasa Menjual |

BAB III: PEMBAHASAN

| | A. Kedudukan surat kuasa menjual benda jaminan dalam | | | | | |
|----------|--|---|----------------|--------------|----|--|
| | perjanjian kr | perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun | | | | |
| | 1996 tentang Hak Tanggungan | | | | | |
| | B. Akibat hukur | n darisurat ku | asa menjual be | nda jaminan | | |
| | dalam perjan | jian kredit me | nurut Undang- | Undang No. 4 | | |
| | Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan | | | | | |
| | | | ~ | | | |
| BAB IV : | PENUTUP | | | | | |
| | A. Kesimpulan. | | | | 55 | |
| | B. Saran-saran | | | | 56 | |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional, yang bertitik berat pada bidang ekonomi yang mengelola kekuatan potensi ekonomi menjadi kekuatan ekonomi rill dengan memanfaatkan sarana permodalan yang ada, sebagai sarana pendukung utama, membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Peran perbankan dalam pembiayaan akan semakin besar, hal tersebut disebabkan dana yang diperlukan dalam pembangunan berasal atau dihimpun dari masyarakat melalui perbankan, yang kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat berupa pemberian kredit guna menuju ke arah yang lebih produktif. Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank.

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

²Joni Emirson, 1998, *Hukum Perbankan Indonesia*, Kelompok Study Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang, hlm. 109

¹ Mariam Darus Badrulzaman, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm. 87

antara debitur dan kreditur. Kreditur berkewajiban mencairkan pinjaman sebesar pinjaman yang disetujui dan debitur berkewajiban mengembalikan pinjaman sesuai jadwal waktu yang ditetapkan dalam perjanjian kredit. Pinjaman uang yang telah dicairkan kepada debitur tersebut mempunyai risiko 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.

Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan, bahwa bank adalahbadan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuksimpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka untuk meningkatkantaraf hidup rayat banyak.³

Menurut Undang-undang No. 10 tahun 1998, Fungsi bank di Indonesia adalah:

- a. sebagai tempat penghimpun dana dari masyarakat Bank bertugas mangamankan uang tabungan masyarakat seperti: simpanan giro, simpanan tabungan, simpanan deposito.
- b. Sebagai penyalur dana atau pemberi kredit pada Bank memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkan terutama untuk usaha-usaha produktif.
 seperti:menyalurkan dana melalui kredit investasi, kredit modal kerja, kerdit perdangan, kredit produktif, kerdit konsumtif, keredit profesi adapun Fungsi Bank menghimpun dan menyalurkan dana itu berkaitan erat dengan kepentingan umum. Perbankan harus dapat menyalurkan

³Sentosa Sembiring, 2000, *Hukum Perbangkan*. Mandar Maju. Bandung, hlm 2

dana tersebut ke bidang- ke bidang-bidang yang produktif, bagi pencapaian sasaran pembangunan.⁴

Bank dalam memberikan kredit harus melakukannya berdasarkan analisis pemberian kredit yang memadai, agar kredit-kredit yang diberikan oleh bank itu adalah kredit-kredit yang tidak mudah menjadi kredit-kredit macet. Bila kredit-kredit yang diberikan oleh suatu bank banyak mengalami kemacetan, sudah barang tentu akan melumpuhkan kemampuan bank dalam melaksanakan kewajibannya terhadap para penyimpan dananya. Kemampuan bank untuk dapat membayar kembali simpanan dana masyarakat banyak tergantung pula dari kemampuan bank untuk memperoleh pembayaran kembali kredit-kredit yang diberikan oleh bank tersebut kepada para nasabah debiturnya.

Dalam memberikan kredit, bank mengacu pada prinsip *Five* "C", yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral*, dan *Condition of Economy* Berkaitan dengan prinsip *collateral* (jaminan), yang dimaksud dengan jaminan berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Hartono Hadisoeprapto berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa

⁴www. Fungsi Bank. Com, Tanggal 11 Oktober 2019

 $^{^5\}mathrm{Gatot}$ Supramono, 2002, Tindak Pidana Korupsi di Bidang Perkreditan, Alumni, Bandung, hlm.40

debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.⁶

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.

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 tidak membayar hutangnya pada waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Apabila di dalam hubungan perhutangan debitur tidak memenuhi prestasi, kreditur mempunyai hak untuk menentukan pemenuhan hutangnya,

-

⁶Hartono Hadisoeprapto, 2002, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, hlm.50

⁷Joni Emirson, Op.Cit., hlm. 109

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.

Kegunaan jaminan kredit adalah untuk:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang dijaminkan kepada bank.⁸

Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya. Jaminan yang baik (ideal), menurut Subekti adalah:

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;

⁸Thomas Suyatno, 2004, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm.67

c. Memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila diperlukan dapat dengan mudah digunakan untuk melunasi utang si penerima (pengambil) kredit.⁹

Dalam praktek perbankan, seringkali bank, menerima jaminan kredit berupa Hak Tanggungan yaitu hak atas tanah. Pengertian dari Hak Tanggungan dapat dilihat pada Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Dengan Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu:

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

Pemberian hak tanggungan tersebut merupakan perjanjian *accesoir*.sedangkan perjanjian pokoknya sendiri adalah perjanjian kredit. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

Pihak Bank disamping membuat perjanjian *accesoir* berupa pemberian Hak Tanggungan juga membuat Surat Kuasa Menjual pada saat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, sedangkan Surat Kuasa Menjual itu tidak ada hubungannya dengan pelaksanaan perjanjian kredit itu sendiri. Surat Kuasa

_

⁹Rachmadi Usman, 2003, *Hukum Perbankan*, Grafindo Persada, Jakarta, hlm.25.

¹⁰ Sentosa Sembiring, Op.Cit., hlm.28.

Menjual itu baru akan berlaku pada saat terjadinya wanprestasi dari si debitur. Menurut pasal 6 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Dengan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu: "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan Atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut".

Dari pasal tersebut jelaslah bahwa pihak bank tanpa adanya Surat Kuasa Menjual dapat mengeksekusi obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Menurut Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Dengan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu: "Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak".

Dari pengertian Pasal 20 tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Surat Kuasa Menjual itu baru dapat dibuat setelah debitor wanprestasi dan ada kesepakatan untuk menjual obyek Hak Tanggungan dibawah tangan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis hal yang bersangkut paut dengan kedudukan surat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit, untuk maksud tersebut selanjutnya dirumuskan dalam skripsi ini yang berjudul : KEDUDUKAN DAN AKIBAT HUKUM SURAT KUASA MENJUAL BENDA JAMINAN

DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.

B. Permasalahan

Adapun permasalahan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut :

- 1. Bagaimanakah kedudukan surat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?
- 2. Apakah akibat hukum dari surat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan?

C. Ruang Lingkup dan Tujuan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, sehingga sejalan dengan permasalahan yang dibahas, maka yang menjadi titik berat pembahasan dalam penelitian ini yang bersangkut paut dengankedudukan surat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui dan mendapatkan pengetahuan yang jelas tentang :

- Kedudukan surat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Akibat hukum darisurat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

D. Defenisi Konseptual

- 1. Kedudukanberarti status, dalam Kamus Besar bahasa Indoneisa kedudukan sering dibedakan antara pengertian kedudukan (Status) dan Kedudukan sosial. Kedudukan diartikan sebagai tempat atau posisi seseorang dalam suatu kelompok sosial, sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan peragulannya, serta hak-hak dan kewajibannya.
- Surat Kuasa adalah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. (Pasal 1792 KUH Perdata).
- 3. Benda adalah semua obyek hak yang dapat menjadi obyek hak milik, baik dalam arti benda berwujud maupun tidak berwujud.¹²
- 4. Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi Kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.¹³
- 5. Perjanjian Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi uangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. (Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan)
- Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

_

¹¹digilib.unila.ac.id/10605/18/BAB%20II.pdf, diakses tanggal 6 Oktober 2019.

http://www.leutikaprio.com/main/media/sample/Dasar%20-%20Dasar%20
 Hukum
 20 Bisnis_ISBN.pdf., diakses tanggal 6 Oktober 2019.

¹³ http://www.leutikaprio.com/main/media/sample/Dasar%20-%20Dasar%20 Hukum % 20 Bisnis ISBN.pdf., diakses tanggal 6 Oktober 2019

Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. (Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Dengan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah jenis penelitian hukum yang dipandang dari sudut tujuan penelitian hukum yaitu penelitian hukum normatif, yang bersifat *deskriptif* atau menggambarkan.

2. Jenis dan Sumber data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdapat dalam kepustakaan, yang berupa peraturan perundang-undangan yang terkait, jurnal, hasil penelitian, artikel dan buku-buku lainnya

Data yang berasal dari bahan-bahan hukum sebagai data utama yang diperoleh dari pustaka, antara lain :

- a. Bahan hukum primer
- 3. Bahan hukum yang mempunyai otoritas (*authoritatif*) yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, antara lain, Kitab Undang-undang Hukum

Perdata, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 10 Tahunm 1998 tentang Perbankan.

b. Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasilnya dari kalangan hukum, dan seterusnya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian hukum ini teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu melalui studi kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian untuk mendapatkan data sekunder yang diperoleh dengan mengkaji dan menelusuri sumber-sumber kepustakaan, seperti literatur, hasil penelitian serta mempelajari bahan-bahan tertulis yang ada kaitannya dengan permasalahannya yang akan dibahas, buku-buku ilmiah, surat kabar, perundang-undangan, serta dokumen-dokumen yang terkait dalam penulisan skripsi ini.

4. Teknik Analisa Data

Data yang diperoleh dari sumber hukum yang dikumpulkan diklasifikasikan, baru kemudian dianalisis secara kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, sistematis, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interprestasi data dan pemahaman hasil analisis. Selanjutnya hasil dari sumber hukum tersebut dikonstruksikan berupa kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir induktif, yakni penalaran yang berlaku

khusus pada masalah tertentu dan konkrit yang dihadapi. Oleh karena itu hal-hal yang dirumuskan secara khusus diterapkan pada keadaan umum, sehingga hasil analisis tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Skripsi ini terdiri dari empat bab dengan sistematika sebagai berikut :

Bab I, merupakan pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, Permasalahan, Ruang Lingkup dan Tujuan Penelitian, Defenisi Operasional, Metode Penelitian, serta Sistematika Penulisan.

Bab II, merupakan tinjauan pustaka yang berisikan landasan teori yang erat kaitannya dengan obyek penelitian, yaitu : Pengertian dan Syarat Sahnya Perjanjian Kredit, Pengertian dan asas-asas Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Pengertian Surat Kuasa Menjual.

Bab III, merupakan pembahasan yang berkaitan denganKedudukan surat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Akibat hukum darisurat kuasa menjual benda jaminan dalam perjanjian kredit menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Bab IV berisikan Kesimpulan dan saran

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Achmad Sanusi, 2001, Pengantar Ilmu Hukum dan Pengantar Tata Hukum Indonesia, Tarsito, Bandung.
- Gatot Supramono, 2002, *Tindak Pidana Korupsi di Bidang Perkreditan*, Alumni, Bandung.
- Hartono Hadisoeprapto, 2002, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta.
- Joni Emirson, 1998, *Hukum Perbankan Indonesia*, Kelompok Study Hukum dan Bisnis FH UNSRI, Palembang.
- Kartini Muljadi, dan Gunawan Widjaja, 2006, *Hak Tanggungan*, Preneda Media, Jakarta.
- Kasmir, 2001, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Malaya S.P.Hasibuan, 2008, Dasar-dasar Perbankan, Bumi Aksara, Jakarta.
- Mariam Darus Badrulzaman, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Muhammad Djumhana, 2003, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Munir Fuady, 2001, *Hukum Perbankan Modern*, Buku I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2003, Hukum Perbankan, Grafindo Persada, Jakarta.
- Ruddy Tri Santoso, 1998, Mengenal Dunia Perbankan, Andi Offset, Yogyakarta.
- Salim H.S., 2004, *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sentosa Sembiring, 2000, Hukum Perbangkan. Mandar Maju. Bandung.
- Sutarno. 2005. Aspek-aspek Hukum Perkreditan Pada Bank. Alfabeta, Bandung.

Thomas Suyatno, 2004, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Internet:

www. Fungsi Bank. Com,

digilib.unila.ac.id/10605/18/BAB%20II.pdf,

http://www.leutikaprio.com/main/media/sample/Dasar%20-%20Dasar%20 Hukum % 20 Bisnis_ISBN.pdf.,