

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Pembangunan banyak dilakukan baik di daerah perkotaan maupun daerah pedesaan. Pembangunan tersebut dilakukan secara berkelanjutan dan mencakup keseluruhan kehidupan masyarakat, bangsa dan negara. Hal ini dilakukan guna merealisasikan tujuan regional seperti tertuang dalam UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga kebutuhan tersedianya dana modal yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dana modal merupakan faktor yang paling penting dalam kegiatan usaha khususnya di bidang kewiraswastaan. Dalam dunia usaha seringkali kita jumpai permasalahan mengenai pengusaha-pengusaha yang berkeinginan mengembangkan usahanya namun terbentur dengan modal yang tidak mencukupi, yang mana persediaan dana tersebut dapat diperoleh melalui kredit perbankan.¹

Kegiatan usaha sebagaimana disebutkan diatas diatur dalam pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yaitu *Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.*² Pemberian suatu kredit oleh lembaga pembiayaan dan/atau perorangan didasari dengan perjanjian yaitu dengan perjanjian kredit. Dalam melakukan perjanjian kredit melibatkan 2 (dua) pihak,

¹ M.Kn Dr. Rio Christiawan, S.H., M.Hum. and M.M Dr. Januar Agung Saputera, S.H.,M.H., *Jaminan Hak Tanggungan*, Pertama (Bandung: PT Refika Aditama, 2021).

² Undang-Undang nomor 7 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

yaitu pihak pemberi pinjaman atau yang dikenal sebagai kreditur, dan pihak peminjam atau yang dikenal sebagai debitur.

Pemberian kredit oleh bank sebagai kreditur kepada debitur sudah merupakan praktik sejak berabad-abad yang lalu dalam kehidupan masyarakat. Sulit ditemukan pada zaman sekarang ini untuk menemukan orang atau perusahaan yang tidak mengambil pinjaman, baik berupa utang jangka pendek maupun utang jangka panjang. Utang sudah merupakan faktor yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan bisnis. Pemberian kredit berarti kepercayaan. Seorang nasabah yang mendapatkan kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Adapun pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan

*“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.*³

Secara yuridis terdapat 2 (dua) jenis perjanjian kredit yang digunakan bank dalam memberikan kreditnya, yaitu perjanjian atau pengikatan kredit dibawah tangan atau dengan menggunakan akta dibawah tangan dan perjanjian atau pengikatan kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris atau akta autentik.⁴ Akta perjanjian kredit dibawah tangan yaitu perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang dibuat hanya diantara kreditur dan debitur tanpa adanya notaris. Akta di bawah tangan bentuknya bebas dan pembuatannya cukup dengan ditandatangani oleh pembuatnya. Akta ini mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta autentik apabila para pihak mengakui isi dan tanda tangan yang

³ M.Hum Prof. Johannes Ibrahim Kosasih S.H., *Akses Perkreditan Dan Ragam Fasilitas Kredit Dalam Perjanjian Kredit Bank*, ed. by Kurniawan Ahmad (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

⁴ Budi Untung H, *Kredit Perbankan Di Indonesia* (Yogyakarta, 2000).

tercantum di dalam akta (Pasal 1875 KUH Perdata). Sedangkan akta perjanjian notaris (otentik) adalah perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabahnya yang hanya dibuat oleh atau dihadapan notaris.⁵

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak yang lain terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Berbicara mengenai jaminan pelunasan hutang, maka obyek jaminan merupakan salah satu bentuk pengamanan dalam perjanjian hutang piutang. Tanpa adanya obyek jaminan maka pelunasan utang akan dirasakan sulit diperoleh oleh kreditur sebab dengan adanya obyek jaminan maka salah satu perlindungan bagi kreditur untuk bisa kembali memperoleh pelunasan utang yang menjadi haknya. Dengan adanya jaminan pada perjanjian hutang piutang tersebut, akan memberikan jaminan perlindungan bagi keamanan dan kepastian hukum kreditur bahwa kreditnya akan tetap kembali walaupun debiturnya wanprestasi, yakni dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit yang bersangkutan. Apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji dalam memenuhi kewajiban pengembalian kredit sesuai dengan perjanjian kredit, dan menimbulkan kredit macet, maka bank dapat melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan menggunakan Lembaga Jaminan Hak tanggungan atas tanah yang dimiliki oleh bank sebagai penerima jaminan.⁶

Definisi hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, yang berbunyi: 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 tersebut dalam Undang-Undang

⁵ Gatot Supramono, *Hukum Yayasan Di Indonesia* (Jakarta: Rineka Cipta, 2007).

⁶ ADI WIDJAJA, 'Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan', *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3.1 (2018), 1–7 <<https://doi.org/10.17977/um019v3i12018p001>>.

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.”

Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang diatur dengan undang-undang. Hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Salah satu perjanjian pokok bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan utang yang dijamin. Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang piutang atau perjanjian lain maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.⁷

Dua kedudukan istimewa yang ada pada pemegang HT tersebut mengatasi dua kelemahan perlindungan yang diberikan secara umum kepada setiap kreditor oleh Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal tersebut seluruh harta kekayaan debitor merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya kepada semua debitornya. Kalau hasil penjualan harta kekayaan debitor tidak cukup untuk melunasi piutang semua kreditornya, tiap kreditor hanya memperoleh pembayaran sebagian seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing. Jika seluruh harta kekayaan tersebut dipindahkan kepada pihak lain, karena bukan lagi kepunyaan debitor, bukan lagi merupakan jaminan bagi pelunasan utangnya.⁸

⁷ M.H. Prof. Dr. H.M. Arba, S.H., M.Hum., Diman Ade Mulada, S.H., *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya* (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021).

⁸ Ibid, hlm.510

Pada prakteknya, realisasi kredit diiringi dengan pengikatan jaminan berupa Tanah atau benda tidak bergerak, maka akan diterbitkan APHT oleh Notaris/PPAT yang berwenang dan didaftarkan ke kantor Badan Pertanahan setempat sehingga terbitlah Sertifikat Hak Tanggungan. Hal ini merupakan bentuk kehati-hatian dari Kreditur untuk mencegah terjadinya kredit macet sehingga Bank selaku Kreditur akan cepat memperoleh pengembalian dana yang di berikan kepada Debitur, karena Bank cukup dengan membawa sertifikat Hak Tanggungan yang telah memakai irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, dan langsung dapat mengajukan permohonan eksekusinya kepada Ketua Pengadilan Negeri dimana tanah atau obyek jaminan tersebut berkedudukan. Hal tersebut merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh Pihak Bank dalam menyelesaikan kredit macet.⁹

Kala memperoleh sarana kredit atau pinjaman uang melalui kredit perbankan, pada umumnya akan di dahului dengan menandatangani suatu perjanjian utang-piutang yang sering disebut dengan perjanjian kredit. Perjanjian kredit berupa pembentukan kesepakatan yang menjadi dasar adanya kaitan hukum antara pihak bank dan debitur selaku nasabahnya. Perjanjian kredit tersebut tidak hanya semata memuat tentang perjanjian pokok, akan tetapi juga harus memuat terkait dengan pemberian HT sebagai jaminan hutang. Setelah perjanjian kredit tersebut maka akan dilanjutkan dengan pemberian HT terhadap hak atas tanah oleh debitur atau pemilik kepada pihak kreditur atau bank. Pemberian HT harus dilakukan oleh pemilik hak atas tanah sehingga diperlukannya kehadiran pemberi HT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), agar dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) guna untuk pemberian HT tersebut. Namun dalam rutinitas sehari-hari, sering kali terjadi kendala yang menyebabkan berhalangan hadirnya

⁹ Tria Agustia, Yulia Mirawati, and Busyra Azheri, 'Kepastian Hukum Menyangkut Objek Hak Tanggungan Belum Terdaftar Yang Dijadikan Jaminan', *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 14.2 (2019), 235–51 <<https://doi.org/10.33059/jhsk.v14i2.1525>>.

pihak pemberi HT di hadapan PPAT untuk menandatangani APHT. Apabila terjadi hal seperti itu maka dalam hukum memberikan solusi yaitu dengan dilakukannya pemberian kuasa kepada pihak lain untuk pembebanan HT dengan bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (untuk selanjutnya disebut “SKMHT”) In Original yang bentuknya telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (untuk selanjutnya disebut “BPN”). SKMHT berguna untuk menjadi jembatan dalam mewujudkan pembuatan APHT di kemudian hari, dikarenakan pada saat itu APHT belum bisa dibuat.¹⁰

Dalam pemberian kredit juga dibuatkan oleh notaris akta surat kuasa menjual antara bank dengan nasabah debitur. Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat oleh pihak Kreditur dengan asumsi agar terjaminnya kualitas kredit yang baik sehingga Debitur beranggapan apabila wanprestasi maka jaminan milik Debitur sewaktu-waktu dapat jual oleh pihak Kreditur untuk menutupi utang itu sendiri.¹¹ Hal ini sebagai bentuk langkah awal bagi Kreditur untuk melakukan tindakan pencegahan apabila dikemudian hari pihak Debitur mengalami gagal bayar sehingga kredit menjadi macet. Sejalan dengan itu Instruksi Kementrian dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Hal ini bertentangan dengan kebijakan yang dibuat oleh pihak Bank itu sendiri. Penulis menemukan bahwa terdapat Bank yang masih menggunakan Surat Kuasa Menjual walaupun Jaminannya sudah dijamin di Lembaga Penjaminan Hak Tanggungan. Bahwa, dengan adanya Surat Kuasa Menjual maka memudahkan untuk melakukan tindakan secara mudah dan cepat tanpa proses berbeli-belit yang memakan waktu dan biaya, kuasa menjual ini biasanya sangat

¹⁰ Trisa Mardeta Putri, Paramita Prananingtyas, and Anggita Doramia Lumbanraja, ‘Implementasi Objek Jaminan Kredit’, *Notarius*, 13.2 (2020), 667–81 <<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31087>>.

¹¹ Bersubsidi Kepada and Debitur Wanprestasi, ‘Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dengan Objek Rumah Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi Kepada Debitur Wanprestasi’, 2022.

terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:¹²

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwewenang karena dalam keadaan sakit;
- b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwewenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitor kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih diberlakukan dalam praktek. Sebagaimana pengaturan dalam UUHT, jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan memberikan suatu keistimewaan pada krediturnya sebagai kreditur preferen. Namun penggunaan surat kuasa menjual dalam kegiatan pinjam meminjam uang tidak serta merta merupakan alternatif yang mudah dan tepat dalam penyelesaian atas masalah kredit macet, walaupun penggunaan surat kuasa menjual dalam undang-undang tidak dilarang tetapi akan menimbulkan masalah baru apabila diantara debitor, kreditur atau bahkan pihak ketiga yang terkait dengan objek jaminan utang tersebut tidak sepakat untuk menjual atau mengalihkan hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan tersebut dengan berdasar surat kuasa menjual.

Selain itu penggunaan surat kuasa menjual dapat disalahgunakan oleh penerima kuasa dan juga kurang adil apabila nilai tanah dari objek jaminan utang lebih besar daripada pokok utang dan bunga nya, Karena adanya surat kuasa menjual tersebut, tidak sedikit kreditor yang menyalahgunakan surat kuasa menjual untuk memiliki hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan pelunasan utang atau melakukan penjualan objek jaminan utang dengan pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan kesepakatannya dengan debitor. Hal tersebut merugikan

¹² Tria Agustia, Yulia Mirawati, and Busyra Azheri.

debitor apabila harga tanah yang dijadikan objek jaminan pelunasan utang melampaui jumlah utang pokok dan bunga yang seharusnya dibayarkan oleh debitor, sehingga hal tersebut merupakan itikad buruk dari kreditor dan juga melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga timbul adanya perbuatan melawan hukum, tidak menutup kemungkinan Notaris/PPAT adalah sebagai pihak yang ikut serta atau turut membantu melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga karena kelalaiannya serta perbuatan yang secara disengaja dilakukan berakibat akta yang dibuat oleh Notaris dan/atau PPAT batal demi hukum.¹³ Melihat dinamika tersebut diatas, maka penulis merasa perlu untuk mengkaji dan meneliti lebih dalam secara akademik (teoritis) terkait dengan ketentuan dan aturan berkaitan dengan eksekusi serta akibat hukum dalam penggunaan surat kuasa menjual tersebut.

2. Rumusan Masalah

Dari uraian yang telah penulis kemukakan diatas maka penulis mengangkat pokok permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana penggunaan surat kuasa jual terhadap objek jaminan yang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan
2. Perlindungan hukum dalam penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang bagi Kreditor (perbankan) dan Debitur.

3. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan seperti yang telah dirumuskan sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

¹³ Alfis Setyawan1, 'Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet', *Jurnal Cahaya Keadilan*, 4.1 (2016), 1 <<https://doi.org/10.33884/jck.v4i1.939>>.

1. Untuk mengetahui penggunaan dalam penggunaan surat kuasa jual terhadap objek jaminan dibebani hak tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit dalam praktek.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi para pihak dalam penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan.

4. Manfaat Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang menjadi fokus kajian penelitian ini dan tujuan yang ingin dicapai, maka diharapkan penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

4.1 Manfaat Praktis

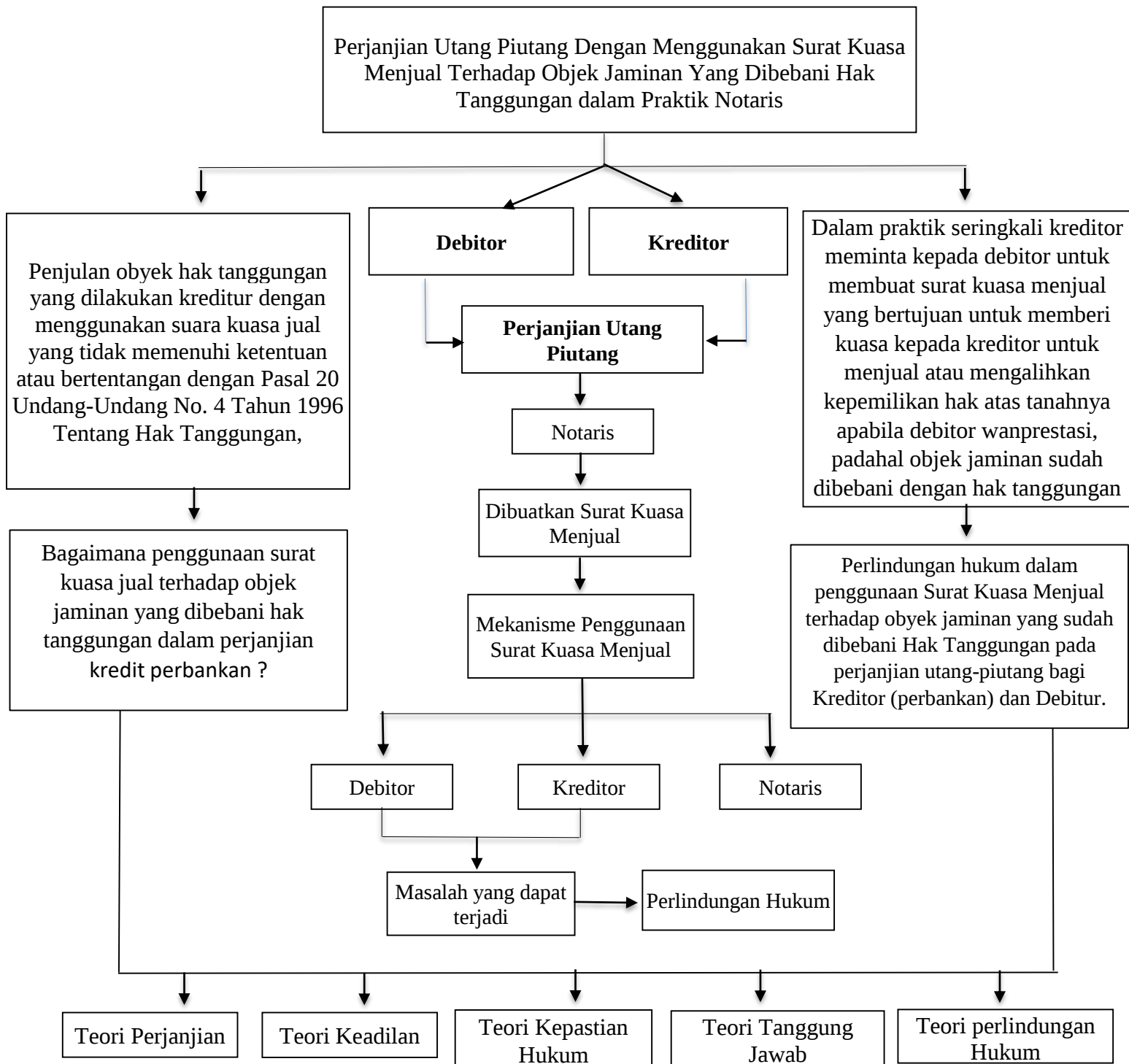
- a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara umum dan berguna bagi bahan masukan terhadap Notaris dan calon Notaris, debitur maupun kreditur tentang penggunaan dalam pelaksanaan surat kuasa jual terhadap objek jaminan dibebani hak tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit dalam praktek.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dan ilmu pengetahuan di bidang hukum mengenai perlindungan hukum bagi kreditor dalam pelaksanaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan.

4.2 Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan cukup jelas bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan tentang kuasa jual yang terkait dengan perjanjian utang piutang dalam praktek

5. Kerangka Pemikiran

5.1 Alur Pemikiran



5.2 Kerangka Konseptual

1) Konsep Perjanjian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan parameter terkait dengan teori perjanjian, sebagai landasan teori untuk mengkaji lebih dalam dan sebagai tolak ukur keabsahan para pihak dalam bertindak untuk melakukan sebuah perbuatan hukum. Menurut buku ke-III KUHPerdara Bab II Pasal 1313, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.¹⁴ Sedangkan menurut pendapat Subekti, bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal tertentu.¹⁵

Saat ini, dasar hukum perjanjian diatur dalam KUH Perdata. Adapun ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata mengatur asas kebebasan berkontrak yang berbunyi: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak dalam kontrak bebas untuk membuat perjanjian, apapun isinya dan bagaimanapun bentuknya. Dengan kata lain, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang dan bagi mereka yang membuatnya.¹⁶

Pada umumnya suatu perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa

¹⁴ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010).

¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2022).

¹⁶ <https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc/>, diakses pada tanggal 1/9/2023, jam 15.40

perjanjian undang-undang menentukan bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.¹⁷

Perjanjian adalah landasan awal dari lahirnya suatu ikatan perkreditan, dimana perkreditan yaitu suatu penyediaan uang atau yang dipersamakan dengannya, yang didasari atas perjanjian pinjam meminjam antara , kreditur (bank, perusahaan atau perorangan) dengan pihak debitur atau peminjam, yang mewajibkan pihak debitur untuk melunasi hutangnya dalam waktu tertentu, dimana sebagai imbalan jasanya, kepada pihak kreditur (pemberi pinjaman) diberikan hak untuk mendapatkan bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan selama masa kredit itu berlangsung. Perjanjian utang piutang digolongkan pada perjanjian riil, dimana disamping adanya persetujuan yang tercapai diantara para pihak di perlukan penyerahan benda objek dari perjanjian tersebut.

2) Konsep Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak.¹⁸

Kredit dilihat dari sudut bahasa berarti kepercayaan, dalam arti bahwa apabila seseorang mendapatkan fasilitas kredit maka orang atau badan

¹⁷ Subekti.*Ibid*

¹⁸ Herry Sulistyio Gentur Cahyo Setiono and Satriyani Cahyo Widayati, 'Cidera Janji Dalam Perjanjian Kredit Jaminan Fidusia', *Jurnal Transparansi Hukum*, 4.1 (2021), 62–76.

usaha tersebut telah mendapatkan kepercayaan dari pemberi kredit. Pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 ("UU Perbankan") adalah sebagai berikut :

"Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga."

Sebagaimana diketahui, perjanjian kredit (*credit/loan agreement*) merupakan salah satu perjanjian yang dilakukan antara bank dengan pihak ketiga, yang dalam hal ini adalah nasabahnya. Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang-piutang umumnya dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait dengan bank.¹⁹

3) Konsep Jaminan

Hukum jaminan di Indonesia yang pada awalnya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku II Tentang Benda, yang membagi jaminan dalam bentuk gadai (Pasal 1150-1160) KUH Perdata dan Hipotek (Pasal 1162 – 1232) serta Jaminan Perorangan . Dalam perkembangannya telah diatur di luar KUH Perdata dan tunduk pada undang-undang jaminan tersebut Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang fidusia dan undang-undang lainnya yang

¹⁹ Puspa Pasaribu and Eva Achjani Zulfa, 'Akibat Hukum Identitas Palsu Dalam Akta Perjanjian Kredit Yang Melibatkan Pihak Ketiga Pemberi Jaminan', *Jurnal Usm Law Review*, 4.2 (2021), 535 <<https://doi.org/10.26623/julr.v4i2.4050>>.

memberikan jaminan dalam tindakan hukum seperti perjanjian pinjaman bank dan sekuritas.²⁰

4) Konsep Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.²¹

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Selain itu, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik. Suatu objek hak

²⁰ Sp.N Prof.Dr.Ir.J.Andy Hartanto, S.H., M.H., MMT., *Bunga Rampai Hukum Pertanahan, Hukum Jaminan Dan Hukum Perusahaan*, ed. by M.H Dian Afrilia, S.H. (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2022). Hlm 84

²¹ M.Hum Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., *BUKU AJAR HUKUM JAMINAN* (Semarang: Yoga Pratama, 2020).

tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang. Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Peringkat hak tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan.

5) Konsep Kuasa

Pemberian kuasa diatur di dalam Buku ketiga Bab XVI mulai dari Pasal 1792 KUHPdata sampai dengan Pasal 1819 KUHPdata. Menurut Pasal 1792 KUHPdata, pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan hukum, yaitu suatu perbuatan yang mempunyai akibat hukum.²²

Pemberian Kuasa pada dasarnya merupakan suatu perjanjian sepihak. Kewajiban untuk melaksanakan prestasi terdapat pada salah satu pihak saja yaitu Penerima Kuasa. Menurut Herlien Budiono, unsur-unsur yang terdapat pada Pemberian Kuasa adalah sebagai berikut :

- a. Persetujuan
- b. Memberikan kekuasaan kepada Penerima Kuasa
- c. Atas nama Pemberi Kuasa menyelenggarakan suatu urusan. Penerima Kuasa melakukan tindakan hukum untuk dan atas nama Pemberi Kuasa, baik yang dirumuskan secara umum maupun yang dinyatakan dengan kata-kata tegas.

²² Kepada and Wanprestasi.

Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus mengenai satu kepentingan tertentu saja, atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan si Pemberi Kuasa. Untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu itu, maka diperlukan suatu pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan-perbuatan khusus itu, misalnya kuasa untuk menjual sebuah rumah, kuasa untuk mencari seorang partner dalam usaha perdagangan, dan lain sebagainya

5.3 Kerangka Teoretis

1) Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²³

Teori Kepastian yang dimaksud dalam teori ini adalah tentang kepastian hukum, artinya adalah setiap perbuatan hukum yang dilakukan seharusnya menjamin sebuah kepastian hukum. Soejono dan H. Abdulrahman berpendapat bahwa dalam hal benda jaminan khususnya pendaftaran hak atas tanah misalnya, masalah kepastian yang dimaksud terdapat dua hal yaitu; Kepastian mengenai pengertian, isi, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial

²³ Peter Mahmud marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008).

hak milik atas tanah dan kepastian mengenai cara-cara memperoleh, mempergunakan dan menikmati hak milik yang serasi dan seimbang dengan asas dan tujuan hak milik.²⁴

2) Teori Keadilan

Keadilan merupakan salah satu tujuan hukum yang paling banyak dibicarakan sepanjang perjalanan sejarah filsafat hukum. Tujuan hukum bukan hanya keadilan, tetapi juga kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Idealnya, hukum memang harus mengakomodasikan ketiganya. Putusan hakim misalnya, sedapat mungkin merupakan resultant dari ketiganya. Sekalipun demikian, tetap ada yang berpendapat, bahwa di antara ketiga tujuan hukum tersebut, keadilan merupakan tujuan hukum yang paling penting, bahkan ada yang berpendapat, bahwa keadilan adalah tujuan hukum satu-satunya.²⁵

Keadilan menurut Prof. Satjipto Rahardjo adalah keadilan substantif. Keadilan yang didasarkan pada nilai – nilai keseimbangan atas persamaan hak dan kewajiban. Nilai – nilai keadilan tersebut berasal langsung dari masyarakat dan bukan nilai – nilai keadilan yang tekstual dan hitam putih yang memiliki makna terbatas. Bukan keadilan prosedur yang didapat melalui berbagai macam prosedur – prosedur yang terkadang mengaburkan nilai – nilai keadilan itu sendiri.²⁶

3) Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian yang dimaksud dalam teori ini adalah tentang kepastian hukum, artinya adalah setiap perbuatan hukum yang dilakukan seharusnya menjamin sebuah kepastian hukum. Soejono dan H. Abdulrahman berpendapat bahwa dalam hal benda jaminan khususnya pendaftaran hak atas tanah misalnya, masalah kepastian yang

²⁴ Soejono dan H Abdulrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1998).

²⁵ Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum* (Bandung: Nusa Media, 2009).

²⁶ Munir Fuady, *Dinamika Teori Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010).

dimaksud terdapat dua hal yaitu; Kepastian mengenai pengertian, isi, batas-batas hak milik atas tanah dalam kaitannya dengan fungsi sosial hak milik atas tanah dan kepastian mengenai cara memperoleh, mempergunakan dan menikmati hak milik yang serasi dan seimbang dengan asas dan tujuan hak milik. Usaha mencari dan menentukan kehendak pembuat undang-undang itulah maka dalam ilmu hukum dikembangkan beberapa metoda atau cara menafsirkan peraturan perundang-undangan yang dapat digunakan seorang ahli hukum.

4) Teori Kerugian

Kesepakatan itu mengikat karena para pihak telah menyatakan dirinya untuk mengandalkan para pihak yang menerima janji dengan akibat adanya kerugian. Dengan kata lain pelanggaran kesepakatan akan menimbulkan kerugian. Kontrak perjanjian yang merupakan persetujuan para pihak melahirkan hak dan kewajiban yang dipenuhi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Akibat dari pertukaran hak dan kewajiban tersebut akan menimbulkan tanggung jawab para pihak. Terkait dengan tanggung jawab tersebut, terdapat teori tentang tanggung jawab yang berpedoman pada undang-undang yang berlaku.

5) Teori Tanggung Jawab

Berdasarkan teori ini, tanggung jawab dilihat dari hubungan para pihak didalam perjanjian, dimana setiap hubungan hukum antara para pihak diawali dengan suatu perikatan atau perjanjian yang berakibat adanya tanggung jawab masing-masing atas perjanjian pembebanan jaminan atas saham apabila debitur wanprestasi. Debitur dianggap wanprestasi apabila dia tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilaksanakan sebagai kewajibannya untuk memenuhi prestasinya. Melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan, melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, atau melakukan sesuatu

yang menurut kontrak atau perjanjian tidak boleh dilakukan. Setiap orang harus bertanggung jawab atas perbuatannya, dengan demikian bertanggung jawab dalam pengertian hukum, berarti adanya keterikatan, ini berarti tanggung jawab hukum (*legal responsibility*) dimaksudkan sebagai keterikatan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, dalam hal ini keterikatan antara pihak debitor dengan bank sebagai kreditor

6) Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo ini terinspirasi dari tujuan hukum yang dikemukakan Fitzgerald. Tujuan hukum menurut Fitzgerald adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan cara mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap berbagai kepentingan tersebut. Dari konsep itu, Rahardjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.

Perlindungan hukum menurut Soekanto pada dasarnya merupakan perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Selanjutnya, Soekanto menerangkan bahwa selain peran penegak hukum, ada lima lain yang mempengaruhi proses penegakan hukum dan perlindungannya sebagai berikut.²⁷

1. Faktor undang-undang, yakni peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa yang sah.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang terlibat dalam penegakan hukum, baik langsung dan tidak langsung.

²⁷ <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/?page=2>

3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, seperti sumber daya manusia yang terampil atau alat-alat yang memadai.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan tempat hukum berlaku dan diterapkan. Penerimaan dalam masyarakat akan hukum yang berlaku diyakini sebagai kunci kedamaian.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.

6. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan karena penelitian bertujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dengan suatu kerangka tertentu. Inti daripada metodologi dalam setiap penelitian, seperti juga pada penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilaksanakan. Uraian tentang tata cara (teknik) penelitian yang harus dilakukan, melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang dikumpulkan dan diolah.²⁸

Dalam penelitian ini supaya pembahasan lebih akurat dan terarah dan dapat dipertanggung jawabkan maka penulis menggunakan metode metode sebagai berikut :

6.1 Metode Pendekatan

²⁸ Soerjono dan Siti Mamudji Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 1990).

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif dan pendekatan kualitatif penelitian hukum empiris. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang berkaitan dengan asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Penelitian hukum normatif ini juga merupakan penelitian yang mempergunakan sumber data sekunder yang penekanannya pada teoritis dan analisis kualitatif yang dapat juga disebut dengan penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Dalam penelitian ini penekanannya pada fungsi dan perlindungan hukum penggunaan surat kuasa menjual terhadap objek jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan.²⁹

Penelitian hukum empiris merupakan suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis ataupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Dalam metode penelitian empiris ini juga mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya disetiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Misalnya mengkaji implementasi perjanjian kredit. Pokok kajiannya adalah pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini, penulis juga melakukan wawancara terhadap notaris dan pihak bank terkait hambatan yang didapat dalam proses menjual terhadap objek yang sudah dibebankan hak tanggungan serta pembatasan kewenangan dalam penggunaan surat kuasa jual oleh bank.

6.2 Spesifikasi Penelitian

²⁹ Efendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit* (Jakarta: Rajawali Pers, 1991).

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian deskriptif analitis. Analisis deskriptif adalah analisis dimana menggunakan kata - kata atau bahasa verbal untuk analisis dan bukan angka untuk analisis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini, penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai penggunaan surat kuasa jual terhadap objek jaminan dibebani hak tanggungan yang berkaitan dengan perjanjian kredit dalam praktek dan perlindungan hukum bagi para pihak terkait penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan.

6.3 Sumber dan Jenis Data

Sebagaimana jenis penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian hukum normatif dan empiris, maka sumber data dan bahan hukum penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut

1) Sumber Data

Dalam penelitian hukum terdapat dua jenis data yang diperlukan, jenis data yang pertama disebut sebagai data primer dan jenis data yang kedua disebut data sekunder.

a. Data Primer

Data Primer dalam penelitian hukum adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat. Sumber data primer yaitu data yang diambil dari sumbernya atau dari lapangan, melalui wawancara dengan pihak berkepentingan atau responden yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

b. Data Sekunder

Data sekunder berfungsi sebagai pelengkap atau pendukung data primer. Menurut Soerjo Soekanto menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, bahkan hasil-hasil penelitian yang bersifat laporan. Soerjono Sukanto menyatakan bahwa data sekunder merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.

2) Sumber Bahan Hukum Penelitian

Terdapat tiga macam bahan pustaka yang digunakan penulis dalam penelitian, yakni :

A. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis yaitu :

- a. Undang-Undang Dasar 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 Tentang Perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 Tentang perbankan
- e. UUPA; Pasal 25,33,39 dan 51 mengenai HM, HGU dan HGB sebagai objek HT dan perintah pengaturan HT lebih lanjut dengan undang-undang
- f. Peraturan pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Menteri 3/1997)

- h. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk menjamin Pelunasan Kredit-Kredit tertentu.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa :

- a. Buku-buku Hukum dan ilmiah yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- b. Jurnal-jurnal Hukum dan sosial yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- c. Hasil Penelitian yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- d. Makalah-makalah, artikel-artikel, dan karya tulis yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.
- e. Internet yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

C. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu, bahan hukum yang memberikan petunjuk merupakan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari:

- 1) Kamus Hukum.
- 2) Kamus Bahasa Indonesia

6.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Dalam Penelitian Hukum Normatif

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, bahwa teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.

2) Dalam Penelitian Hukum Empiris

Dalam penelitian hukum empiris, teknik pengumpulan data terdapat 2 (dua) teknik yang dapat digunakan, baik gunakan secara sendiri-sendiri maupun digunakan secara bersama-sama sekaligus. Kedua teknik tersebut adalah wawancara.

A. Wawancara

Wawancara adalah melakukan tanya jawab secara langsung antara peneliti dengan responden atau narasumber untuk mendapat informasi. Wawancara merupakan salah satu teknik yang sering dan paling lazim digunakan dalam penelitian hukum empiris. Karna tanpa wawancara, peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan dalam bertanya secara langsung oleh responden atau narasumber. Responden yang diwawancarai, meliputi:

- 1) Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Setiaty Solichah, S.H.,M.Kn Kabupaten Batang.
- 2) Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Suyanto, S.H.,M.Kn Kota Semarang

B. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan pengumpulan data dengan cara menggunakan dan mempelajari dokumentasi atau dokumen yang berupa arsip-arsip catatan, maupun tabel, tempat yang dijadikan penelitian, dimana dengan dokumen yang ada akan memberikan gambaran yang terkait dengan permasalahan yang akan diteliti.

6.5 Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian terhadap hasil pengolahan data. Adapun analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan sifat deskriptif, yaitu penulis dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan penulis. Serta menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu suatu cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.

6.6 Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pembahasan dan pemahaman dalam tesis ini maka peneliti akan mengelompokkan menjadi 4 (empat) bab, kesemuanya itu merupakan suatu pembahasan yang utuh, saling berkesinambungan antara satu dengan yang lainnya guna mempermudah pemahaman terhadap keseluruhan hasil penelitian yang penulis paparkan. Adapun sistematika dan kerangka penulisan secara keseluruhan tesis ini adalah sebagai berikut:

BAB 1 : Dalam bab ini berisi tentang Pendahuluan yang merupakan uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, juga diuraikan metode penelitian yang terdiri dari: Jenis Penelitian, Pendekatan Penelitian, Bahan Hukum Penelitian, Teknik Pengumpulan Bahan Hukum, Analisis Bahan Hukum, serta Sistematika Penulisan;

BAB 2 : Di dalam bab ini akan menyajikan tinjauan pustaka tentang teori-teori tentang surat kuasa menjual yang terdiri dari tinjauan tentang Kedudukan Surat Kuasa Jual Setelah Diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Hukum Jaminan dan tinjauan umum perjanjian kredit;

BAB 3 : Hasil Penelitian dan Pembahasan, terdiri dari Hasil Penelitian dan Pembahasan yang meliputi 1) pembahasan penggunaan surat kuasa jual terhadap objek jaminan yang dibebani hak tanggungan dalam perjanjian kredit perbankan dan, 2) Perlindungan hukum dalam penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan pada perjanjian utang-piutang bagi Kreditor (perbankan) dan Debitur.

BAB IV : Penutup, terdiri dari Kesimpulan dan Saran

Tesis ini disertai dengan Daftar Pustaka.

7 Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan oleh peneliti mengenai “PELAKSANAAN PENGGUNAAN SURAT KUASA MENJUAL PADA OBJEK JAMINAN YANG SUDAH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN” peneliti menemukan beberapa hasil yang telah dipublikasikan, meskipun dengan demikian didalamnya tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam penelitian hukum yang paling mendekati penelitian yang dilakukan penulis. Adapun penelitian tersebut diantaranya adalah:

NAMA PENELITI	Zul Vical Mokoginta Universitas Brawijaya malang tahun 2018	Ahmad, Fachri (2020) Universitas Andalas	Lukita amalia hakim, universitas mataram	Alfis Setyawan Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Internasional Batam
JUDUL PENELITIAN	Tesis. Keabsahan jual beli objek jaminan hak tanggungan oleh kreditur berdasarkan surat kuasa menjual dari debitur yang dibuat pada saat pengikatan kredit.	Pelaksanaan penggunaan surat kuasa jual terhadap tanah yang telah dijadikan jaminan hutang	Eksekusi obyek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan surat kuasa menjual	Tinjauan yuridis penggunaan surat kuasa jual terhadap penjualan objek hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet
PERSAMAAN	Persamaan penelitian ini sama-sama meneliti, menganalisis tentang objek jaminan hak tanggungan berdasarkan kuasa menjual	Persamaan penelitian ini sama-sama meneliti, menganalisis tentang objek jaminan hak tanggungan	Persamaan dalam penelitian ini yaitu membahas tentang eksekusi penggunaan Surat Kuasa Menjual terhadap obyek jaminan yang sudah	Persamaan dalam penelitian ini yaitu sama-sama meneliti tentang penggunaan surat kuasa jual

		dengan kuasa menjual	dibebani Hak Tanggungan	
PERBEDAAN	Mengkaji tentang Bagaimana Keabsahan Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Oleh Kreditur Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dari Debitur Yang Dibuat Pada Saat Pengikatan Kredit dan Apa Akibat Hukum Dari Penjualan Objek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Dari Debitur Kepada Kreditur Yang Dibuat Pada Saat Pengikatan Kredit	Penelitian yang dikasi yaitu tentang Apa alasan dibuat surat kuasa jual dan Bagaimana pola penjualan objek tanah yang telah di jadikan jaminan hutang dengan menggunakan surat kuasa jual	Penelitian yang dikaji oleh Lukita Amalia Hakim yaitu membahas Bagaimanakah legalitas eksekusi yang dilakukan oleh Pihak Bank terhadap obyek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan? 2. Apa dasar pertimbangan hakim dalam mengadili dan menjatuhkan putusan terhadap eksekusi obyek jaminan hak tanggungan dengan	Penelitian yang dikaji oleh Alfis Setyawati yaitu tentang Kedudukan Surat Kuasa Jual Setelah Diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Perlindungan Hukum Kepada Kreditur Dan Pembeli, terhadap Transaksi Jual Beli Objek Hak Tanggungan Yang Menggunakan Surat Kuasa Jual