

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan masyarakat manusia secara individu maupun kelompok selalu berkembang dengan dipengaruhi oleh berbagai macam factor, baik faktor internal dan faktor eksternal yang berdampak pada kehidupan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Tanah adalah salah satu sarana bagi masyarakat untuk memenuhi kehidupannya yang tidak dapat tergantikan yang dapat memenuhi kehidupan seperti sebagai media utama dalam pertanian sebagai pemenuhan kebutuhan pangan hingga kebutuhan pokok lain seperti sebagai sebuah dasar berdirinya suatu bangunan.

Tanah sebagai objek yang dimiliki haknya dapat menimbulkan banyak peristiwa hukum seperti jual-beli, sewa menyewa, dan lain sebagainya. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sebagai subjek hukum manusia dapat melakukan perbuatan hukum baik secara sepihak maupun kedua belah pihak, perbuatan hukum sepihak dapat berupa pemberian hibah ataupun pembuatan surat wasiat, sedangkan perbuatan hukum yang dilakukan kedua belah pihak dapat berupa perjanjian.

Kepemilikan tanah sebagai sebuah objek hukum merupakan salah satu objek yang dapat dijamin dalam sebuah perjanjian peminjaman kredit bank yang diatur dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Pembebanan terhadap hak jaminan kepemilikan hak atas tanah diatur dalam pasal 25 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria "*Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.*" Hal ini diperkuat lagi dalam pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :

- a. Hak milik.
- b. Hak guna usaha dan
- c. Hak guna bangunan.

Pembebanan hak tanggungan ini tidak terlepas dari pendaftaran objek hak tanggungan yang akan mengeluarkan akta hak tanggungan terhadap objek hak tanggungan sebagaimana disebutkan dalam pasal 4 ayat (4). (Bahsan, 2012)

Perjanjian dalam kehidupan saat ini sangat sering dilakukan salah satunya adalah perjanjian kredit bank, perjanjian kredit bank merupakan salah satu pemberian layanan bank terhadap nasabahnya yang memerlukan suntikan dana bank bagi kebutuhannya seperti kebutuhan jual-beli, peminjaman dana usaha dan lain sebagainya. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 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.”*

Perauran Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 mengenai pengertian kredit yang merupakan 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. (Christiawan Rio & Saputera Januar Agung, 2021)

Pelaksanaan peminjaman kredit bank biasanya akan memberikan skim kredit yang sesuai dengan kebijakannya, yang ditawarkan kepada masyarakat yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh peminjaman kredit tersebut. Dalam prakteknya demi terlindunginya bank selaku kreditur atau pemberi kredit, bank selalu meminta jaminan sebagai resiko jika dikemudian hari nasabah selaku debitur mengalami kredit macet atau wanprestasi.

Jaminan erat kaitannya dengan masalah utang, biasanya dalam perjanjian pinjam-meminjam uang, pihak kreditur akan meminta kepada debitur untuk menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan utang apabila dalam jangka waktu yang sudah ditentukan debitur tidak melunasi utangnya (wanprestasi).

Jaminan dari perjanjian kredit yang berupa objek tanah seharusnya dibebani oleh hak tanggungan sebagaimana pasal 14 Undang-undang hak tanggungan menjelaskan mengenai pentingnya pendaftaran hak tanggungan karena pendaftaran hak tanggungan akan menghasilkan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti adanya hak tanggungan terhadap suatu objek hak tanggungan dengan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat hak tanggungan yang telah terbit sebagaimana dijelaskan dalam pasal 14 ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Sertifikat dan irah-irah yang tercantum dalam sertifikat hak tanggungan ini bertujuan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada hak tanggungan jika pada kemudian hari debitur wanprestasi, objek hak tanggungan siap dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh hukum tetap melalui tata cara hukum acara perdata dengan menggunakan Lembaga parate eksekusi. (Dr. Rio Christiawan. S. H. & Dr. Januar Agung Saputera. S. H., 2021)

Akan tetapi dalam peristiwa perjanjian kredit PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Ihsan dengan debitur atas nama Sofian Supriatna Iskandar dalam perjanjian akad kredit dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah dengan nomor sertifikat 668, dengan luas tanah 270m² dan bangunan 90m², atas nama Supartini yang merupakan ibu kandungnya, beralamat di Jl. Pangeran Kolonel, Kel. Pasanggrahan baru, Kecamatan Selatan, Kab. Sumedang, dengan No akad 013.39.0685. Yang dijadikan sebagai objek jaminan dalam perjanjian kredit, tidak dilakukan pembebanan hak tanggungan terhadap objek jaminan tersebut oleh bank pembiayaan rakyat syariah al-ihсан.

Diketahui dalam berita acara transaksi dan pembiayaan objek jaminan tanah dan bangunan yang dibuat oleh kreditur yaitu BPR Syariah Al Ihsan bersama debitur yaitu Sofian Supriatna Iskandar, bahwa perjanjian akad kredit telah dilakukan pada tanggal 13 Agustus 2019 dengan perjanjian pembiayaan dan pelunasan utang sebesar Rp.165.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah), dengan mejaminkan sertifikat hak milik atas tanah No.668, atas nama Supartini selaku ibu kandungnya, objek tanah

dan bangunan yang dijadikan jaminan oleh Sofian terhadap BPR Al Ihsan ini ternyata tidak dilakukan pembebanan hak tanggungan, hal ini dibuktikan dengan tidak adanya sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan kantor pertanahan terhadap sertifikat hak milik atas tanah No. 668 yang dijamin oleh Sofian terhadap BPR Al Ihsan.

Padahal Undang-Undang telah menganjurkan setiap bank untuk melakukan pembebanan terhadap objek tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit agar pihak bank dapat mempunyai kekuatan hukum yang jelas dan tetap jika sewaktu-waktu debitur melakukan cidera janji, sebagaimana disebutkan dalam pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda yang Berkaitan Dengan tanah yang menyatakan bahwa sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial, yang berarti bahwa jika debitur melakukan cidera janji bank sebagai kreditur mempunyai kekuatan eksekutorial melalui lembaga lelang setelah diputuskan oleh pengadilan untuk mengeksekusi objek jaminan dari perjanjian kredit untuk memulihkan kembali keuangan bank akibat debitur cidera janji.

Tetapi dalam peristiwa perjanjian ini BPR Al Ihsan hanya melampirkan surat kuasa menjual diluar lelang dan surat penyerahan secara sukarela terhadap objek jaminan berupa tanah dengan sertifikat hak milik No. 668 tersebut yang ditandatangani oleh notaris dan Sofian selaku debitur, yang dimana kekuatannya berbeda dengan hak tanggungan karena surat kuasa menjual hanya memiliki kewenangan menjual objek tanah melalui surat kuasa, berbeda jika objek tanah dan bangunan di bebaskan hak tanggungan yang mana bank mempunyai hak dan kewenangan melalui pengadilan untuk mengeksekusi jaminan untuk dilelang dan mendapatkan harga yang wajar untuk memulihkan keuangan bank akibat cidera janji dari perjanjian kredit yang dilakukan bersama Sofian selaku debitur.

Dengan adanya keharusan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Objek-Objek Di Atasnya, seharusnya bank dapat menjalankan anjuran tersebut, karena hal ini merupakan salah satu langkah Undang-Undang untuk melindungi bank jika sewaktu-waktu debitur atau objek jaminan

mengalami masalah, dalam peristiwa ini diketahui bahwa sertifikat hak milik No. 668 berupa tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan oleh debitur dan bank mengalami permasalahan yaitu objek jaminan ditengah perjalanan akad kredit dijadikan objek waris oleh keluarga debitur karena yang mempunyai tanah yaitu supartini yang tak lain adalah ibu kandung dari debitur meninggal dunia pada 2020. Jika mengacu pada Undang-Undang objek yang telah dibebani hak tanggungan seharusnya tidak bisa dibebani sebagai objek waris, tetapi dalam peristiwa ini bank tidak melakukan pendaftaran objek jaminan tanah untuk dibebankan terhadap hak tanggungan, maka terjadilah permasalahan dalam peristiwa ini karena bank tidak melakukan pembebanan hak tanggungan sedangkan objek jaminan dijadikan sebagai objek waris sehingga menimbulkan kebingungan.

Dalam perjanjian kredit seperti ini seharusnya bank dapat menjalankan anjuran Undang-Undang Hak Tanggungan untuk mendaftarkan objek jaminan untuk dibebankan hak tanggungan ke kantor pertanahan untuk meminimalisir permasalahan yang terjadi sehingga peristiwa seperti diatas dapat diminimalisir dan bank dapat melakukan eksekusi terhadap objek jaminan sesuai dengan perintah undang-undang dengan berkekuatan hukum tetap, akhirnya sampai saat ini PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Al Ihsan belum bisa melakukan penjualan objek jaminan atas perjanjian kredit dengan Nomor akad 013.39.0685, sertifikat hak milik atas tanah No. 668 karena objek jaminan tidak dibebani hak tanggungan dan telah dijadikan sebagai objek waris karena pewaris (supartini) meninggal dunia.

Berdasarkan uraian diatas, peneliti tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut mengenai **KEKUATAN SURAT KUASA UNTUK MENJUAL TERHADAP JAMINAN DEBITUR DI BPR SYARIAH AL-IHSAN DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis menemukan rumusan masalah berupa:

1. Bagaimana surat kuasa menjual dalam perjanjian kredit bank perkreditan rakyat syariah al-ihsan tanpa adanya hak tanggungan?
2. Bagaimana akibat hukum surat kuasa menjual yang diberikan debitur kepada kreditur yang dicantumkan dalam suatu perjanjian pokok?
3. Bagaimana penyelesaian pemberian kuasa dari debitur kepada kreditur dengan surat kuasa jual?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk meneliti surat kuasa menjual dalam perjanjian kredit bank perkreditan rakyat syariah al-ihsan tanpa adanya hak tanggungan.
2. Untuk meneliti dan mengkaji akibat hukum surat kuasa menjual yang diberikan debitur kepada kreditur yang dicantumkan dalam suatu perjanjian pokok.
3. Untuk menganalisis upaya penyelesaian dari pemberian kuasa dari debitur terhadap kreditur dengan surat kuasa menjual.

D. Kegunaan Penelitian

Penyusun berharap hasil penelitian yang dilakukan dapat memberikan manfaat serta kegunaan yang dapat diambil sehingga bisa dijadikan sebagai rujukan maupun hal lainnya yang dapat berguna dalam berbagai bidang, manfaat yang diharapkan.

E. Manfaat Secara Teoritis

a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas ilmu pengetahuan bagi penulis tentang berbagai aspek di bidang hukum perdata khususnya mengenai

hak tanggungan serta akibat hukum dari perjanjian kredit bank tanpa hak tanggungan.

b. Bagi Fakultas Hukum Universitas Pasundan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih pemikiran, menambah referensi dan pengetahuan baru bagi Fakultas Hukum Universitas Pasundan dalam rangka memperkaya kepustakaan karya ilmiah mengenai Hukum Perdata khususnya dalam hak tanggungan.

c. Bagi Peneliti Lain

Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menjadi sumber rujukan bagi peneliti lain yang ingin mendalami bidang Hukum Perdata khususnya hak tanggungan.

F. Manfaat Secara Praktis

a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pengetahuan serta pemahaman kepada masyarakat mengenai Hukum Perdata mengenai perikatan khususnya mengenai hak tanggungan. Tentang apa dan bagaimana kedudukan eksekutorial dalam perjanjian kredit tanpa hak tanggungan.

b. Bagi Instansi

Penelitian yang dilakukan ini diharapkan mampu menjadi referensi, pedoman ataupun rujukan bagi Instansi terkait agar dalam memberikan suatu pertimbangan dalam pengambilan kebijakan maupun keputusan dalam membuat suatu perikatan dan pelaksanaannya dapat relevan dalam kehidupan masyarakat.

G. Kerangka Pemikiran

Kerangka teori merupakan salah satu hal penting dalam penelitian, menurut Rony Hanitijo Setiap penelitian haruslah disertai dengan pemikiran-pemikiran teoritis. Karena teori serta kegiatan pengumpulan data, pengoahan data, kontruksi data dan analisis data mempunyai hubungan timbal balik. (Hanitijo Soemitro, 2009)

Indonesia merupakan negara hukum, hal ini tercatat dalam perubahan ketiga Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) “Negara Indonesia adalah negara hukum” hal ini menjadi konsep dasar dan norma tertinggi secara tata hukum bahwa Indonesia merupakan negara hukum (*rechtstaat*), sebagai negara hukum tentunya mempunyai gagasan untuk mengembangkan sistem hukum mulai dari supra struktur hingga infra struktur yang teratur dalam kehidupan bermasyarakat.

Hukum sebagai sebuah kaidah yang mengatur kehidupan masyarakat harus dapat memberikan perlindungan terhadap masyarakat demi kepentingan umum, sebagaimana dikemukakan oleh E. Utrecht “hukum sebagai kaidah merupakan himpunan petunjuk hidup, perintah dan larangan yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat yang seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan. Karena pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan oleh pemerintah atau penguasa masyarakat itu.”(Deliarnoor, 2019)

Pendapat dari E. Utrecht diatas dapat dipahami bahwa hukum merupakan suatu aturan yang mengikat untuk mengatur kehidupan masyarakat karena hukum selalu bersinggungan dengan masyarakat baik dari bagaimana hukum itu tercipta, tujuan, serta dampak yang akan terjadi pasti akan selalu bersentuhan dengan masyarakat maka dari itulah hukum sebagai suatu peraturan yang mengikat serta mengatur masyarakat harus dapat melindungi masyarakat itu sendiri seiring dengan perkembangan zaman demi kepentingan umum.

Hukum sebagai sebuah peraturan untuk mengatur masyarakat dalam perbuatan tetapi bukan ununtuk menyempurnakan manusia tetapi untuk menertibkan masyarakat agar dalam kehidupan dalam masyarakat tidak terjadi kejahatan ataupun jatuhnya korban dari kejahatan atau peristiwa hukum, dengan begitu penerapan dari kaidah

hukum ini membuat masyarakat secara resmi dapat memberikan hukuman kepada pelanggar kaidah hukum melalui lembaga pengadilan untuk menjatuhkan hukuman. (Syamsuddin, 2019)

Hukum harus selalu mengikuti perkembangan zaman maka tidak akan terlepas dari segala aspek yang berkembang di masyarakatnya baik dalam segi ketertiban, ekonomi, social, budaya, politik, dan agama, hal ini merupakan kenyataan dalam masyarakat yang pasti akan terjadi secara cepat atau lambat karena aspek masyarakat tersebut dapat berkembang baik secara internal yang berasal dari masyarakat itu sendiri bisa juga dari pengaruh eksternal seperti kemajuan teknologi yang tidak dapat dihindari dewasa ini yang menimbulkan perubahan dalam bidang hukum.

Faktor yang membuat hukum itu harus selalu berkembang, yaitu:

1. Adanya ketidakmampuan system hukum yang ada sebagai sebuah sarana dalam masyarakat pada peristiwa tertentu, misalnya seperti perubahan keadaan social politik di sebuah negara, sehingga cengkaman hukum kepada masyarakat melemah.
2. Adanya keinginan masyarakat untuk membuat sebuah tatanan hidup yang baru, hal ini dapat terjadi karena adanya proses transformasi pada masyarakat sehingga adanya perubahan masyarakat pada setiap waktu, karena hal ini hukum harus dapat turut serta dalam membangun tatanan masyarakat baru yang dicita-citakan tersebut.

Perkembangan hukum sebagai sebuah kenyataan dalam masyarakat tidak sepraktis yang dibayangkan, hal ini karena perubahan merupakan sebuah hal yang sensitif karena melibatkan aspek kehidupan masyarakat yang tidak menutup kemungkinan akan menimbulkan reaksi dari masyarakat atas perubahan tersebut.

Reaksi yang timbul dari masyarakat tersebut perlu disikapi dengan baik, sebagai negara hukum pembuatan norma merupakan sebuah produk sebagai pedoman bagi masyarakat baik secara kelompok atau individu dalam bertingkah laku, norma-norma tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam berperilaku untuk menciptakan kepastian hukum. Sebagai negara hukum untuk menciptakan kepastian hukum dimasyarakat, peraturan-peraturan yang dibuat mesti dibukukan dan mengatur secara jelas dan logis agar tidak menimbulkan keraguan, karena kepastian hukum menunjuk

pada pemberlakuan hukum yang jelas, dimana setiap peraturan perundang-undangan itu tidak berbenturan satu sama lain sehingga dapat berjalan secara konsisten.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. (Syahrani, 1999)

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.

Teori kepastian hukum erat kaitannya dengan hukum positif karena tujuan dari kepastian hukum ini adalah pemberian kejelasan sehingga mutlak memberikan perlindungan kepentingan umum yang dicapai melalui hukum positif sebagai penegak keadilan dalam masyarakat melalui penguasa, sehingga hukum positif dan kepastian hukum menciptakan suatu hukum yang konkret sehingga menjamin para pencari keadilan dapat menggunakan hukum yang konkret untuk memecahkan peristiwa hukum. Sebagaimana dikatakan oleh John Austin bahwa kepastian hukum merupakan tujuan paling akhir dari positivisme hukum, dimana untuk mencapai kepastian hukum, maka diperlukan pemisahan antara hukum dari moral sehingga menghasilkan suatu sistem yang logis, tetap, dan bersifat tertutup (closed logical system). (Julyano et al., 2019)

Sejalan dengan itu untuk menciptakan kehidupan yang teratur dari hukum yang pasti, perlulah masyarakat untuk mentaati hukum tersebut, sebagaimana dikemukakan oleh Rudolf Stamler apa yang dikehendaki manusia dalam kehidupan sosial adalah hidup bersama yang teratur. Untuk menjamin hidup (bersama) yang teratur itu, dibutuhkan “perbuatan”, yakni pengaturan segala hal yang terdapat dalam kehidupan

bersama tersebut. Perbuatan mengatur itu, wujudnya adalah hukum. Jadi hukum merupakan materi yang diberi bentuknya oleh tujuan menciptakan hidup bersama yang teratur. (Tanya et al., 2010)

Melihat dari segi hukum perdata, hukum sebagai kenyataan dalam masyarakat tentu akan selalu bersinggungan dengan masyarakat, dalam bentuk yang lebih kecil hal ini dapat terjadi antara individu dengan individu yang melakukan perbuatan hukum, tetapi jika perbuatan hukum ini dilakukan oleh banyak orang di suatu daerah yang tentunya membentuk suatu kelompok masyarakat maka disitulah kenyataan hukum akan nampak dalam kehidupan masyarakat tersebut.

Hukum perdata seorang individu (manusia) dapat melakukan perbuatan hukum dengan individu lain (naturlijk person) ataupun dengan badan hukum seperti Perseroan Terbatas (PT), Koperasi dan Yayasan (recht person), ataupun antar badan hukum dengan badan hukum lain, tetapi badan hukum ini dalam melaksanakan hak dan kewajibannya atas perbuatan hukum tersebut tetap diwakili oleh seseorang yang dianggap bertanggung jawab atas kegiatan perusahaan tersebut misalnya seperti direktur perusahaan.

Kredit merupakan praktik yang dikenal dalam kehidupan masyarakat yaitu pinjam-meminjam, biasanya pinjaman itu berupa sejumlah uang yang harus dikembalikan dalam jangka waktu tertentu. KUH Perdata mengatur perjanjian secara umum dengan berdasarkan pada pasal 1313 yang mana perjanjian merupakan 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 pihak dalam perjanjian. Dalam hal perjanjian kredit adalah nasabah sebagai debitur yang mempunyai kewajiban membayar piutangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.

Perjanjian kredit bank biasanya akan menimbulkan jaminan sebagai resiko bank jika di kemudian hari nasabahnya melakukan wanprestasi. Bank sebagai kreditur penyalur dana kepada nasabah yang membutuhkan suntikan dana bagi kepentingannya pertama-tama akan menentukan nilai kredit serta jaminannya yang kemudian

disepakati dalam sebuah perjanjian, jika jaminannya berupa tanah, bangunan atau hak guna usaha disebut hak tanggungan, jika jaminannya berupa benda bergerak seperti kendaraan disebut fidusia. Disinilah timbul utang-piutang antara debitur dan kreditur, dimana debitur mempunyai kewajiban membayar piutangnya sebagaimana telah diperjanjikan dan kreditur berhak menerima hak tanggungan berupa sertifikat hak tanggungan yang telah didaftarkan melewati Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang kemudian didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan, yang menjadi sebuah bukti bahwa objek yang dijaminan nasabah selaku debitur kepada bank selaku kreditur sedang dibebani hak tanggungan.

Hak tanggungan sebagai suatu jaminan yang timbul atas perjanjian kredit bank merupakan sebuah perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan karena perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit atau utang piutang itu sendiri, pada dasarnya jaminan bukanlah syarat yang harus ada dalam sebuah perjanjian sebagaimana diatur pada pasal 1320 KUH Perdata, akan tetapi jaminan lahir untuk memberikan rasa aman terhadap kreditur jika sewaktu-waktu debitur melakukan wanprestasi.

Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah menyebutkan bahwa "*Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.*" Sehingga jelas dari perjanjian utang-piutang dengan jaminan hak tanggungan atas tanah merupakan suatu perjanjian yang tak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya yang bertujuan untuk melindungi kreditur. Ini sejalan sebagaimana disebutkan pada pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah untuk melindungi kreditur bahwa "*Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.*" Jika diperhatikan lebih lanjut

hak tanggungan berusaha seadil mungkin, dimana penjualan objek hak tanggungan ini akan dilelang melalui pelelangan umum dengan tetap melakukan komunikasi dan kesepakatan dengan pihak debitur bahwa objek yang dijaminakan akan dilelang oleh kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang akan didaftarkan ke kepala kantor lelang, karena hak eksekutorial (*Parate Executie*) lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan ini bersifat hukum tetap sama dengan putusan pengadilan, sehingga kreditur bisa mengambil biaya pelunasan utang debitur dari hasil penjualan objek lelang tersebut dan jika bersisa debitur berhak menerima sisa hasil lelang tersebut. (Kosasih & Haykal, 2021)

Penjelasan diatas merupakan sebuah perjanjian dibawah tangan antara kreditur dengan debitur pada objek jaminan yang telah dibebani hak tanggungan, tetapi dalam praktek dewasa ini biasanya bank menginginkan cara yang lebih cepat untuk melakukan penjualan terhadap objek jaminan tanpa melalui badan lelang, hal ini biasanya disiasati oleh bank-bank kecil seperti bank perkreditan rakyat demi menjaga stabilitas keuangannya. Biasanya pada saat perjanjian kredit bank perkreditan rakyat selaku debitur akan memberikan surat kuasa menjual kepada nasabah selaku debitur, dengan tujuan jika pada suatu waktu debitur wanprestasi, surat kuasa menjual yang telah ditanda tangani oleh debitur dijadikan sebuah dasar oleh bank perkreditan rakyat untuk menjual objek jaminan tersebut secara sepihak.

Praktek perjanjian kredit bank terutama di bank kecil seperti Bank Pembiayaan Rakyat, seringkali dijumpai surat kuasa menjual yang diberikan kreditur kepada debitur, dengan tujuan agar kreditur bisa menjadikan akta kuasa jual sebagai dasar penjualan jaminan jika debitur wanprestasi kepada kreditur. Sehingga terlihat bahwa kreditur bisa memiliki objek jaminan debitur tanpa memalui lembaga hak tanggungan untuk melakukan penjualan jaminan. Dengan dibiarkannya peristiwa seperti ini dikhawatirkan akan berulang terus-menerus di masyarakat, sehingga menimbulkan kendala baik dari bank sebagai kreditur maupun nasabah selaku debitur.

H. Metode Pemikiran

Penulis menggunakan metode penulisan yuridis empirik, yaitu merupakan suatu penelitian yaitu hukum sebagai gejala masyarakat, sebagai institusi sosial atau perilaku yang mempola. Langkah-langkah yang ditempuh penulis dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini merupakan deskriptif-analitis, maksudnya adalah memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan dengan dihubungkan terhadap Undang-Undang yang berlaku, teori-teori dan praktek pelaksanaan hukum yang menyangkut permasalahan. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1988)

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-normatif, yaitu analisis terhadap hukum sebagai sesuatu disiplin ilmu yang hidup, tumbuh dan berkembang di masyarakat.

Soerjono Soekanto mengidentikan penelitian hukum normative dengan penelitian hukum kepustakaan jika dilihat dari sumber data yang relevan pada penelitian jenis ini. (Depri Liber Sonata, 2014)

3. Tahap Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan penelitian kepustakaan dan lapangan, dalam pembuatan skripsi ini menggunakan bahan hukum normatif dengan menganalisa, membaca, serta mempelajari buku-buku, jurnal-jurnal dan peraturan yang berhubungan dengan topik skripsi yang dibahas, sementara penelitian dilapangan dengan melakukan wawancara praktisi hukum yang bersangkutan.

a. Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak terkait topik kali ini diantaranya seperti norma dasar, Undang-Undang

Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggunan.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan penjelasan terhadap hukum primer. Buku-buku, jurnal-jurnal, dan peraturan atau undang-undang yang berhubungan dengan permasalahan penelitian ini.

c. Bahan Hukum tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang melengkapi bahan hukum yang lainnya. Dapat berupa literatur, internet, kamus dan lain sebagainya yang dapat menunjang dalam pembahasan yang berkaitan dengan topik skripsi yang dikaji.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan teknik kualitatif, dengan melakukan pengumpulan data terhadap bahan hukum berupa wawancara terhadap kuasa hukum terkait yang dilakukan oleh debitur terhadap Bank Perkreditan Rakyat Syariah Al-Ihsan.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data merupakan sarana bagi penulis dalam melakukan pengumpulan data terhadap penelitian yang dilakukan. Penulis menggunakan alat pengumpulan data kualitatif, dengan melakukan indepth wawancara terhadap praktisi hukum yang berkaitan dengan topik penelitian yang dibahas dengan menggunakan catatan harian dan rekaman sebagai penunjang penelitian yang kemudian akan dikaitkan dengan aturan yang berlaku mengenai hubungan hukum terkait topik yang dibahas. (Muhaimin, 2020)

6. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan ini menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu analisis dengan penguraian deskriptif-analitis dan preskriptif (bagaimana seharusnya). Dalam melakukan analisis kualitatif yang bersifat deskriptif dan preskriptif ini, penganalisan bertitik tolak dari analisis

yuridis sistematis. Analisis dilakukan terhadap system hukum yang berlaku dan perjanjian kredit yang terjadi pada Bank Perkreditan Rakyat Syariah Al-Ihsan.

7. Lokasi Penelitian

- a. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan. Alamat Jl. Lengkong Dalam, No. 17, Bandung.
- b. Dinas Perpustakaan Kearsipan Daerah Provinsi Jawa barat (DISPUSIPDA JABAR). Alamat, Jl. Kawalayaan Indah II, No. 4, Soekarno Hatta, Bandung.
- c. Saviora Law Office, Perumahan Hegarmanah Indah, Rt. 01, Rw. 10, Kec. Cikancung, Kab. Bandung. (40396)