



Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Pengikatan Jaminan Perjanjian Kredit Pada Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar

Ferri Sandy^{1*}, M. Hasbi², Misnar Syam³

¹ Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia

² Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia

³ Fakultas Hukum Universitas Andalas, Indonesia

*Corresponding Author: ferrisandy11@gmail.com

Artikel Histori

Direvisi: 26-02-2026

Diterima: 20-03-2026

Diterbitkan: 11-04-2026

Abstrak: Penggunaan Akta Surat Kuasa Jual Beli sebagai Penjaminan Perjanjian Kredit yang Mengikat di Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang, Kabupaten Kampar tidak sejalan dengan peraturan yang ada. Hak ketergantungan adalah satu-satunya jaminan atas tanah yang diakui sebagai jaminan pelunasan utang. Oleh karena itu, kreditur atau bank harus memasang hak ketergantungan atas jaminan yang telah dibuat oleh perjanjian kredit, sebagai kepastian hukum untuk memperoleh hak eksekutori yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Objek Terkait Tanah dalam hal kredit macet. Penelitian pertama adalah untuk mengetahui apa yang dipertimbangkan oleh Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang dalam menggunakan surat kuasa untuk menjual sebagai jaminan suatu perjanjian kredit, kedua untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum dari penggunaan surat kuasa untuk menjual sebagai jaminan perjanjian kredit oleh Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar. Metode penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris. Hasil penelitian ini adalah pengikatan jaminan perjanjian kredit menggunakan akta surat kuasa penjualan notaris dilakukan oleh Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang, Kabupaten Kampar dengan mempertimbangkan persaingan harga antar bank yang semakin ketat. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang, Kabupaten Kampar mempertimbangkan penggunaan surat kuasa untuk menjual lebih efisien dan hemat biaya bagi debitur. Surat kuasa untuk menjual memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang terlibat. Artinya, pihak yang memberikan surat kuasa dan pihak penerima surat kuasa terikat dengan ketentuan dan kewajiban yang tercantum dalam surat kuasa. Namun, surat kuasa untuk penjualan tidak bersifat eksekutori sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang berarti surat kuasa tidak dapat digunakan secara langsung sebagai dasar pelaksanaan hukum tanpa melalui proses tambahan.

Kata Kunci: Perjanjian Kredit, Kuasa Penjualan, Hak Tanggungan

Abstract: The use of the Deed of Power of Attorney to Sell as a Binding Credit Agreement Guarantee at Bank Riau Kepri Syariah Bangkinang Branch, Kampar Regency is not in line with existing regulations. The right of dependency is the only guarantee for land that is recognized as a guarantee for debt repayment. Therefore, the creditor or bank should install the right of dependency on the guarantee that has been made by the credit agreement, as a legal certainty to obtain the executory rights regulated in Law Number 4 of 1996 concerning Dependent Rights on Land and Land-Related Objects in the event of bad credit. The first research is to find out what is considered by Bank Riau Kepri Syariah Bangkinang Branch in using the power of attorney to sell as a guarantee for a credit agreement, secondly to find out how legal certainty is from the use of a

power of attorney to sell as a guarantee for a credit agreement by Bank Riau Kepri Syariah Bangkinang Branch Kampar Regency. This research method is empirical juridical law research. The result of this study is that the binding of credit agreement guarantees using a notary sale power of attorney deed is carried out by Bank Riau Kepri Syariah Bangkinang Branch, Kampar Regency with consideration of increasingly tight interbank price competition. Bank Riau Kepri Syariah Bangkinang Branch, Kampar Regency considers the use of power of attorney to sell more efficiently and cost-effectively for debtors. The power of attorney to sell has binding legal force for the parties involved. This means that the party giving the power of attorney and the party receiving the power of attorney are bound by the provisions and obligations contained in the power of attorney. However, the power of attorney for sale does not have an executory nature as stipulated in Law Number 4 of 1996 concerning Dependent Rights on Land and Objects Related to Land which means that the power of attorney cannot be used directly as a basis for legal execution without going through additional processes.

Keywords: Credit Agreement, Power of Sale, Dependent Rights

PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi yang semakin meningkat membuat masyarakat membutuhkan dana untuk menjadi modal dalam membuka usaha ataupun mengembangkan usahanya. Kebutuhan dana ini menjadi hal yang diperhatikan oleh pemerintah dalam mencapai tujuan peningkatan ekonomi sehingga bank lahir sebagai salah satu lembaga pembiayaan yang menyediakan kebutuhan dana oleh masyarakat. Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (2) tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit tentunya melakukan perjanjian dengan masyarakat sebagai kesepakatan untuk mentaati apa yang tertuang dalam perjanjian tersebut.

Perjanjian antara pihak bank dengan masyarakat disebut dengan perjanjian kredit. Pengertian tentang perjanjian kredit belum secara eksplisit tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Namun demikian dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 angka 11 Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit diartikan sebagai 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. Berdasarkan pengertian tersebut, perjanjian kredit dapat diartikan sebagai kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, dimana pihak peminjam berkewajiban untuk melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan tambahan bunga.

Dalam perjanjian kredit, dimana bank sebagai krediturnya memberikan pinjaman kepada debitur dengan adanya jaminan terlebih dahulu. Dalam memberikan kredit ini, bank memerlukan jaminan sebagai perjanjian tambahan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pelunasan utang dikemudian hari jika debitur menjadi *wanprestasi* sebagaimana di atur dalam pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta. Pasal 1131 KUHPerduta menyatakan bahwa segala kebendaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan atas segala perikatan pribadi debitur tersebut. Fungsi jaminan dalam pemberian kredit bank merupakan *source of the last resort* bagi pelunasan kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitur. Artinya, bila ternyata sumber utama pelunasan nasabah debitur yang berupa hasil keuangan yang diperoleh dari usaha debitur (*first way out*) tidak memadai, sebagaimana yang diharapkan, maka hasil

eksekusi dari jaminan itu (*second way out*) diharapkan menjadi sumber pelunasan alternatif terakhir yang dapat diharapkan oleh bank dari debitur tersebut.¹

Salah satu yang menjadi objek sebagai jaminan kebendaan adalah tanah. Tanah sebagai property merupakan jaminan yang dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis relatif tinggi dan stabil, sehingga dapat diterima di berbagai lembaga jaminan baik itu perbankan maupun lembaga lainnya. Keberadaan tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah diatur dalam Undang-Undang, yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa, 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan merupakan satu-satunya jaminan atas tanah yang di akui sebagai jaminan pelunasan hutang. Objek hak tanggungan adalah benda atau hak apa saja yang dapat dikaitkan dengan hak tanggungan yaitu:²

1. Hak milik atas tanah
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai atas tanah negara, sepanjang hak pakai tersebut didaftarkan dan hak pakai tersebut mempunyai sifat yang dapat di alihkan
5. Hak pakai di atas tanah hak milik
6. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau yang akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
7. Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun
8. Bawah tanah, sepanjang secara fisik ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas tanah.

Bank Riau Kepri Syariah yang disingkat menjadi BRK Syariah adalah satu-satunya perbankan syariah daerah milik Pemerintah Provinsi Riau dan Kepulauan Riau yang berkantor pusat di Pekanbaru Riau. Bank ini mempunyai cabang yang tersebar di seluruh wilayah Provinsi Riau dan Kepulauan Riau. Salah satu cabangnya terletak di daerah Kota Bangkinang Kabupaten Kampar. Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar juga melakukan kegiatan perbankan pada umumnya termasuk penyaluran dana kepada Masyarakat dalam bentuk perjanjian kredit. Pengikatan jaminan kredit oleh Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang dilaksanakan dengan menggunakan akta otentik yang di buat oleh Notaris. Ada dua macam akta notaris yang di jadikan sebagai jaminan pengikatan kredit yaitu akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan akta Surat Kuasa Menjual (SKM) serta perjanjian kredit di bawah tangan yang di buat oleh pihak bank.

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah persetujuan dengan nama seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk membebaskan hak tanggungan. Sedangkan surat kuasa menjual (SKM) adalah surat kuasa yang dimemberikan persetujuan kepada penerima kuasa untuk menjual objek yang ada dalam kuasa tersebut. Suatu akta kuasa menjual tidak dapat dijadikan dasar hukum atau jaminan atas pelunasan hutang debitur. Hal ini karena, hak untuk menjual, mengalihkan, atau memindah tangankan suatu hak atas tanah merupakan kewenangan mutlak debitur selaku pemilik tanah tersebut. Ketika kuasa menjual dijadikan sebagai jaminan atau suatu hutang, kuasa menjual tersebut tidak memiliki

¹ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 202

² Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 72

kekuatan eksekutorial untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan, menjual dan/atau melepaskan hak kepada siapapun, meskipun akta kuasa menjual dibuat oleh pejabat umum yang berwenang.³

Berdasarkan hal tersebut terdapat salah satu kebijakan di Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar bahwa untuk nilai kredit di bawah Rp. 200.000.000 (dua ratus juta) kebawah hanya dilakukan pengikatan dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual tanpa menggunakan akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan tanpa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).⁴ Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan rumusan masalah Pertama, Apa yang menjadi pertimbangan Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar dalam menggunakan akta kuasa menjual sebagai pengikatan jaminan perjanjian kredit? Kedua, Bagaimana kepastian hukum dari penggunaan akta kuasa menjual sebagai pengikatan jaminan perjanjian kredit oleh Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar?

KAJIAN LITERATUR

Beberapa teori yang akan digunakan dalam tulisan ilmiah berupa tesis ini. Teori tersebut adalah: **Teori Kepastian Hukum**, Perlindungan hukum merupakan suatu bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindunginya. Sedangkan yang dimaksud dengan teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud, bentuk atau tujuan dari perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.⁵

Satjipto Rahardjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo 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.⁶

Untuk menjalankan dan memberikan perlindungan hukum, diperlukan suatu tempat atau wadah yang sering disebut sebagai sarana perlindungan hukum dalam pelaksanaannya. Sarana perlindungan hukum terbagi menjadi dua macam yang dapat dipahami, sebagai berikut:⁷

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan hukum yang bersifat pencegahan. Perlindungan hukum ini diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta memberikan rambu-rambu ataupun batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.

³ Khalifah Nur Maulidan, "Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang", *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 1 April 2021: 11-20, hlm. 16

⁴ Hasil Wawancara dengan Andri, Admin Legal Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar, Senin 27 Februari 2024, bertempat di Kota Bangkinang

⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 262

⁶ Tedi Sudrajat dan Endra Wijaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 96

⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, *Op. Cit*, hlm. 264

Teori Kepastian Hukum, Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, 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.⁸

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.⁹

Kepastian hukum diwujudkan melalui aturan-aturan yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan hukum menunjukkan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mencapai keadilan atau kemanfaatan, melainkan fokus pada kepastian. Kepastian hukum merujuk pada penerapan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak terpengaruh oleh keadaan subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.¹⁰

Metode Penelitian

Dalam menjawab permasalahan sebagaimana dikemukakan di atas digunakan pendekatan yuridis empiris yaitu suatu pendekatan masalah melalui penelitian hukum dengan melihat peraturan hukum yang berlaku dan akan menghasilkan teori-teori tentang eksistensi dan fungsi hukum dalam masyarakat. Penelitian ini juga menekankan pada praktek dilapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian yang dibahas dan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian dihubungkan dengan fakta-fakta yang terdapat dalam masyarakat. Sifat penelitian ini adalah bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian.¹¹ Bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut dengan permasalahan yang di teliti dalam tesis ini. Penelitian ini hanya melakukan analisis sampai taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistematis sehingga mudah untuk dipahami atau disimpulkan.

Adapun jenis-jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui wawancara, yang sebelumnya telah dipersiapkan dengan merumuskan pokok-pokok pertanyaan (*guide interview*) yang berkaitan dengan penelitian ini sebagai panduan, serta menyesuaikannya dengan situasi saat wawancara berlangsung. Dalam hal ini penulis memperoleh data melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara kepada responden, yaitu yang menjadi responden dalam penelitian ini Pihak Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang yang dalam hal ini bagian legal, analis kredit dan bagian aset managemant. Data Sekunder data sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai sumber data primer yang berkaitan dengan penggunaan akta

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2017, hlm. 137

⁹ <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum>, (diakses tanggal 15 Februari 2024)

¹⁰ Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 2009, hlm. 385

¹¹ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 105

kuasa menjual sebagai pengikatan jaminan oleh Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar. Data sekunder diperoleh dari penelitian kepustakaan berupa buku-buku, jurnal hukum dan hasil penelitian serta peraturan perundang-undangan. Sumber data sekunder berasal dari bahan hukum yang meliputi: Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan yang isinya mengikat dan mempunyai kekuatan hukum, seperti peraturan perundang-undangan. Bahan Hukum Sekunder yakni semua bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Meliputi jurnal, buku-buku referensi, hasil karya ilmiah para sarjana, hasil-hasil penelitian ilmiah yang relevan. Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan yang memberikan informasi atau petunjuk serta penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dan Kamus Hukum serta Ensiklopedia.

HASIL PENELITIAN

Hasil

Hasil penelitian merupakan representasi data yang diperoleh berdasarkan pertanyaan penelitian yang diajukan. Hasil harus menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam pertanyaan penelitian. Penyajian hasil penelitian harus tegas dan ringkas. Selain menguraikan data secara mendetail, hasil penelitian juga seharusnya merangkum temuan ilmiah.

Hasil penelitian di Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar perjanjian kredit terbagi dua macam yaitu:¹²

1. Kredit komersil yaitu fasilitas pinjaman dari bank kepada nasabah atau debitur untuk membiayai usaha yang sedang dijalankan. Kredit ini biasanya digunakan untuk membiayai modal kerja, pembelian inventaris, pengadaan peralatan, ekspansi usaha, atau kebutuhan lain yang berkaitan dengan aktivitas komersial. Pengikatan jaminan kredit ini dilakukan dengan pemberian hak tanggungan pada jaminan tersebut.
2. Kredit mikro kecil dan menengah adalah pinjaman yang diberikan kepada debitur atau masyarakat menengah kebawah untuk memulai usahanya dengan kategori mikro kecil dan menengah. Pengikatan jaminannya dilakukan dengan menggunakan akta kuasa menjual notaris jika nilainya Rp. 200.000.000 (dua ratus juta) kebawah dan jika nilai kreditnya diatas Rp. 200.000.000 (dua ratus juta) keatas maka pengikatan jaminannya dilakukan dengan pemberian hak tanggungan.

Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar menetapkan kategori bagi debitur kredit mikro, kecil, dan menengah berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2008 tentang Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah. Dengan menerapkan pedoman tersebut, bank memastikan bahwa setiap debitur ditempatkan pada kategori yang sesuai, sehingga penyaluran kredit dapat dilakukan dengan lebih akurat dan proporsional sesuai dengan skala usaha debitur. Langkah ini membantu bank dalam mengelola risiko kredit dengan lebih baik dan memastikan bahwa dukungan finansial yang diberikan benar-benar sesuai dengan kebutuhan dan kapasitas usaha debitur.¹³

Berikut rekap jumlah pengikatan di Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar dapat digambarkan sebagai berikut :

¹² Hasil Wawancara dengan Leksi Satria, Leader Pembiayaan Mikro Kecil dan Menengah Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar, Pada hari Kamis, tanggal 11 Juli 2024, bertempat di Kota Bangkinang.

¹³ Hasil Wawancara dengan Leksi Satria, Leader Pembiayaan Mikro Kecil dan Menengah Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar, Pada hari Kamis, tanggal 11 Juli 2024, bertempat di Kota Bangkinang.

Tabel 1. Daftar Komposisi Pengikatan Jaminan

No	Jenis Kredit	Jumlah	
		2024	2023
1	Kredit Komersil	60 Debitur	63 Debitur
2	Kredit Mikro Kecil dan Menengah	124 Debitur	107 Debitur

Sumber : Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang

Leksi Satria selaku Leader Pembiayaan Mikro Kecil dan Menengah Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar menjelaskan bahwa pengikatan jaminan kredit dengan menggunakan akta kuasa menjual untuk kredit mikro kecil dan menengah dengan kategori nilai kredit Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) kebawah adalah berdasarkan pertimbangan persaingan harga antar bank dalam menetapkan biaya potongan bank pada saat memberikan kredit atau pembiayaan kepada nasabah, karena hal ini sangat berpengaruh terhadap nasabah bila nilai kredit yang hanya bernilai kecil terdapat potongan administrasi yang besar dan dengan menggunakan akta kuasa menjual sebagai pengikat jaminan kredit tersebut di harapkan dapat menyederhanakan proses akad kredit yang lebih sederhana sehingga bisa dilaksanakan dengan cepat dan efisien.¹⁴

Berikut daftar harga penetapan biaya administrasi bank dan biaya pengikatan jaminan di Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar.

Tabel 2. Daftar Harga Administrasi dan Biaya Pengikatan Jaminan

No	Jenis	Harga
1	Administrasi Bank	Rp 1.000.000
2	Surat Kuasa Menjual	Rp 350 000
3	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan	Rp 350.000
4	Akta Pemberian Hak Tanggungan	Rp 1% dari Nilai Kredit
5	Ploting Sertifikat	Rp 500 000
6	Pindah Wilayah Sertifikat	Rp 500 000
7	Roya Sertifikat	Rp 500 000
8	Penghapusan BPHTB Terhutang	Rp 500 000

Sumber : Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang 2024

Berdasarkan daftar tabel harga administrasi dan biaya pengikatan jaminan tersebut dapat dilihat besaran biaya administrasi dan biaya pengikatan jaminan yang akan dilimpahkan kepada debitur yang akan melakukan kredit. Daftar tersebut juga menggambarkan bahwa biaya pengikatan jaminan dengan menggunakan akta kuasa menjual jauh lebih murah dibandingkan dengan pengikatan jaminan hak tanggungan.

Andri selaku Admin Legal Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar mengatakan bahwa bank menerima jaminan sebagai agunan adalah tanah dengan jenis hak atas tanah yang berstatus sebagai berikut:¹⁵

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Surat Keterangan Tanah
4. Surat Keterangan Ganti Rugi

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Leksi Satria, Leader Pembiayaan Mikro Kecil dan Menengah Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar, Pada hari Kamis, tanggal 11 Juli 2024, bertempat di Kota Bangkinang.

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Andri, Admin Legal Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar, Senin 27 Februari 2024, bertempat di Kota Bangkinang.

Pengikatan jaminan perjanjian kredit dengan jaminan berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan (melekat) dengan tanah harus dilakukan dengan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah tersebut. Dari berbagai jenis jaminan tersebut, hanya dua yang dapat dibebani hak tanggungan, yaitu Hak Milik dan Hak Guna Bangunan. Jenis agunan lainnya, seperti Surat Keterangan Tanah dan Surat Keterangan Ganti Rugi, tidak dapat dibebani hak tanggungan. Hal ini dikarenakan kedua jenis agunan tersebut tidak memenuhi syarat hukum yang ditetapkan untuk pembebanan hak tanggungan.

Pembahasan

1. Pertimbangan Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar Dalam Menggunakan Akta Kuasa Menjual Sebagai Pengikatan Jaminan Perjanjian Kredit

Penerapan Akta Kuasa Menjual sebagai bentuk pengikatan jaminan dalam perjanjian kredit telah menjadi praktik yang umum di kalangan bank-bank, baik yang tergolong dalam Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Sebagai perbandingan, Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Bangkinang di Kabupaten Kampar juga memanfaatkan akta kuasa menjual dalam proses pengikatan jaminan untuk perjanjian kredit yang mereka tawarkan. Hal ini mengindikasikan bahwa meskipun terdapat berbagai opsi lain, penggunaan akta kuasa menjual tetap menjadi pilihan strategis yang diandalkan untuk melindungi kepentingan bank dalam pengelolaan kredit yang diberikan.

Penggunaan akta kuasa menjual yang dilakukan melalui notaris memang menguntungkan dari segi ekonomi. Prosedur ini lebih sederhana dan biaya yang diperlukan pun lebih rendah dibandingkan metode lain dalam pengikatan jaminan. Hal ini membuatnya menjadi pilihan yang menarik bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi ekonomi, terutama dalam konteks pembiayaan atau perjanjian kredit. Namun, apabila dianalisis dari perspektif hukum, khususnya terkait teori perlindungan hukum, muncul sejumlah masalah yang signifikan. Teori perlindungan hukum menekankan pentingnya keamanan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam suatu transaksi, termasuk perlindungan dari resiko-resiko yang dapat merugikan hak-hak mereka. Perlindungan hukum mencakup aspek-aspek seperti regulasi yang jelas, kepastian hukum, dan penegakan hukum yang efektif.

Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo yang 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, Satjipto Rahardjo mengartikan perlindungan hukum sebagai upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut. Berdasarkan teori perlindungan hukum yang dikemukakan Satjipto Rahardjo maka akta kuasa menjual tidak menyediakan perlindungan hukum yang sama kuatnya dibandingkan dengan instrumen pengikatan jaminan lain seperti hak tanggungan yang. Hak tanggungan memiliki dasar hukum yang kuat dan diatur dengan jelas dalam undang-undang, memberikan perlindungan yang lebih pasti bagi kreditur, seperti bank. Sebaliknya, akta kuasa menjual tidak diatur secara mendetail dalam peraturan perundang-undangan, sehingga menciptakan ketidakpastian yang dapat merugikan kreditur, terutama ketika terjadi sengketa atau wanprestasi.

Meskipun akta kuasa menjual terlihat efisien dari segi ekonomi, penggunaannya sebagai jaminan justru bisa bertentangan dengan prinsip dasar teori perlindungan hukum, yaitu kepastian dan keamanan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Ketidakpastian ini bisa menyebabkan resiko hukum yang cukup besar bagi bank sebagai pemberi pembiayaan, karena mereka tidak mendapatkan perlindungan yang setara dengan jaminan yang diatur secara ketat seperti hak tanggungan.

Teori perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya yaitu :

- a. Perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa.
- b. Perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh negara kepada semua pihak untuk dapat melaksanakan hak dan kepentingan hukum yang dimilikinya dalam kapasitas sebagai subjek hukum.

Perlindungan hukum represif yang dijelaskan oleh Philipus M. Hadjon bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan yang timbul setelah terjadinya pelanggaran hukum atau wanprestasi. Namun, apabila akta kuasa menjual digunakan sebagai sarana pengikatan jaminan kredit, tetapi tidak mampu memberikan perlindungan hukum represif yang efektif, maka hal ini menimbulkan permasalahan. Akta kuasa menjual tersebut tidak memiliki prosedur dan alur yang jelas dalam menghadapi situasi di mana debitur gagal memenuhi kewajibannya. Akibatnya, pihak bank sebagai kreditor mungkin akan menghadapi tantangan dalam mengeksekusi jaminan dan menyelesaikan sengketa, yang berpotensi merugikan semua pihak yang terlibat.

Perjanjian kredit juga disebut perjanjian pokok yang mendasari terjadinya kesepakatan pinjam meminjam uang antara bank dan debitur, dan biasanya diikuti dengan perjanjian pemberian *Collateral* (jaminan) yang merupakan perjanjian *accessoir* (perjanjian ikutan) yang sifatnya mengikuti perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit. Jaminan merupakan kebutuhan kreditor untuk memperkecil risiko apabila debitur tidak mampu menyelesaikan segala kewajiban yang berkenaan dengan kredit yang telah dikururkan. Dengan adanya jaminan apabila debitur tidak mampu membayar maka debitur dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya.¹⁶

Sebagaimana objek jaminan utang yang lazim digunakan dalam suatu utang-piutang adalah tanah dan benda-benda yang berkaitan (melekat) dengan tanah seperti rumah tinggal, gedung kantor, gudang, hotel dan sebagainya.¹⁷ Tanah sebagai jaminan diatur secara tegas dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada lima jenis hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Hak Milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai, baik Hak Milik maupun hak atas tanah Negara
- 5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan

Pengikatan jaminan perjanjian kredit dengan jaminan berupa tanah dan benda-benda yang berkaitan (melekat) dengan tanah harus dilakukan dengan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah tersebut. Proses pembebanan hak tanggungan tersebut dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, secara rinci dapat diuraikan sebagai berikut:

¹⁶ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 67

¹⁷ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 108

- a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan
Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian Hak Tanggungan merupakan kunci terjadinya proses pelimpahan kepada pihak ketiga, karena didalamnya terdapat janji pelunasan hutang. Tata cara ini di atur dalam Pasal 10 Ayat (2) UUHT.¹⁸
- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan
Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:¹⁹
 - 1) Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu;
 - 2) Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
 - 3) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Aturan lanjut mengenai pemberian Hak Tanggungan atas tanah juga diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu. Dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu yang berbunyi:

Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit/pembiayaan/pinjaman berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok yaitu sebagai berikut:

- a. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang diberikan kepada nasabah Usaha Mikro dan Usaha Kecil, dalam lingkup pengertian usaha produktif milik perorangan dan/atau badan usaha perorangan.
- b. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman yang ditujukan untuk pengadaan perumahan yaitu:
 - 1) Kepemilikan atau perbaikan rumah inti, rumah sederhana atau rumah susun dengan luas tanah maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dan luas bangunan tidak lebih dari 70 m² (tujuh puluh meter persegi); dan
 - 2) Kepemilikan atau perbaikan Kapling Siap Bangun (KSB) dengan luas tanah 54 m² (lima puluh empat meter persegi) sampai dengan 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan kredit yang diberikan untuk membiayai bangunannya.
- c. Kredit/Pembiayaan/Pinjaman produktif lainnya dengan plafon sampai dengan Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

¹⁸ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 193

¹⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 2009, hlm 144-145

Aturan tersebut dapat diartikan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dapat menjadi alternatif untuk pemberian hak tanggungan atas tanah yang bisa dilakukan pada saat debitur wanprestasi karena berlaku sampai perjanjian pokok berakhir. Dengan demikian pengikatan jaminan dengan menggunakan akta kuasa menjual notaris pada Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar tidak sesuai dengan aturan yang di tentukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit.

2. Kepastian Hukum Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Pengikatan Jaminan Perjanjian Kredit Oleh Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar

Kedudukan akta notaris sebagai perjanjian tambahan dalam kredit bank memiliki peran penting, terutama dalam hal memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Dalam perjanjian kredit, biasanya terdapat dua jenis perjanjian, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian tambahan (*accessoir*). Perjanjian pokok adalah perjanjian utama yang mengatur pokok pinjaman antara debitur dan kreditur yaitu perjanjian kredit itu sendiri, sedangkan perjanjian tambahan dibuat untuk memberikan jaminan atau memperkuat hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian pokok.

Kedudukan dan fungsi akta kuasa menjual notaris sebagai perjanjian tambahan dalam kredit bank adalah bahwa akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga apabila timbul sengketa di kemudian hari, akta ini dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dan diakui di pengadilan tanpa perlu pembuktian lebih lanjut mengenai kebenaran isinya, kecuali ada klaim bahwa akta tersebut dibuat dengan penipuan atau kekeliruan. Akta kuasa menjual notaris mengikat para pihak nya serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Terdapat 3 jenis kekuatan pada akta notaris yaitu:²⁰

- a. Kekuatan pembuktian lahir (mengikat), di mana suatu akta yang memang berwujud surat atau akta harus diperlakukan sebagaimana mestinya akta notaris asalkan tidak terbukti sebaliknya. Notaris harus menerangkan dan menguatkan bahwa tanda tangan pihak otentik dan mempunyai kekuatan bukti terhadap pihak ketiga.
- b. Kekuatan pembuktian formil, di mana pihak yang bertanda tangan menerangkan bahwa tandatangannya adalah benar keterangannya
- c. Kekuatan materil, bahwa isi di dalam akta notaris tersebut dan untuk siapa akta tersebut adalah benar untuk menjadi bukti bagi dirinya sendiri atau dengan kata lain adanya keinginan agar orang lain melihat perbuatan hukum di dalam akta tersebut adalah benar.

Meskipun akta kuasa menjual notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan dapat menjadi alat bukti yang kuat di pengadilan, penggunaannya dalam perjanjian kredit bank seringkali menimbulkan masalah hukum. Hal ini dikarenakan akta kuasa menjual tidak memberikan perlindungan hukum yang setara dengan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Mengacu pada prinsip kepastian hukum, aturan mengenai pemberian kuasa dalam KUHPerdata menjadi landasan bagi individu untuk memahami batasan serta wewenang yang dimilikinya.

Kepastian hukum menurut Kelsen hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan

²⁰ Febriandini, T. S. “Studi Kekuatan Pembuktian Surat pada Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri”, *Jurnal Verstek*, Nomor 1, 2014, 176-187

beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, 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.

Akta kuasa menjual tidak memiliki pengaturan yang jelas dalam Undang-Undang jika dijadikan sebagai pengikat jaminan kredit, sehingga tidak bisa dijadikan pedoman bagi bank dalam menjalankan perannya sebagai kreditur. Ketidakjelasan ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian kredit, yang berpotensi merugikan semua pihak yang terlibat. Sebagaimana diungkapkan oleh Kelsen, kepastian hukum sangat bergantung pada adanya aturan yang jelas dan terperinci. Tanpa ketentuan yang tegas, bank mungkin akan mengalami kesulitan dalam menegakkan hak-haknya ketika terjadi wanprestasi, yang pada akhirnya dapat mengganggu stabilitas dan keamanan transaksi keuangan.

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. Berdasarkan pemahaman mengenai kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht, dapat disimpulkan bahwa akta kuasa menjual tidak memberikan kepastian hukum yang memadai. Hal ini disebabkan oleh ketidakmampuan akta tersebut untuk memenuhi standar hukum yang diperlukan sebagai pengikat jaminan kredit. Dalam kerangka kepastian hukum, suatu instrumen hukum harus memiliki dasar yang jelas dan dapat diandalkan untuk melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat. Namun, karena akta kuasa menjual tidak dirancang untuk berfungsi sebagai pengikat jaminan kredit, penggunaannya dalam konteks ini menimbulkan resiko hukum yang signifikan dan dapat menyebabkan ketidakpastian dalam penegakan hak kreditur jika terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, seharusnya akta kuasa menjual tidak digunakan sebagai pengikatan jaminan kredit

Hasil wawancara dengan Roni selaku staff special aset management Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar mengatakan bahwa kuasa menjual adalah sebagai dasar kekuatan yang dimiliki oleh bank untuk memberikan tekanan kepada debitur yang *wanprestasi* untuk memaksa debitur melaksanakan kewajiban pembayaran hutangnya dengan ancaman menjual jaminan jika tidak membayar hutangnya. Apabila terdapat nasabah atau debitur yang kreditnya macet maka akan dilakukan beberapa tahapan untuk penyelesaiannya :²¹

1. Surat peringatan pertama dengan jangka waktu 14 hari kerja
2. Surat peringatan kedua dengan jangka waktu 14 hari kerja
3. Surat peringatan ketiga dengan jangka waktu 14 hari kerja
4. Apabila surat peringatan tidak direspon oleh debitur maka debitur dipanggil untuk menghadap ke pihak bank dalam rangka musyawarah untuk mencari solusi terhadap kredit macet tersebut.
5. Dalam hal debitur tidak datang maka akan dilakukan eksekusi jaminan, baik itu melalui lelang untuk jaminan yang dibebankan hak tanggungan dan penjualan di bawah tangan

²¹ Hasil Wawancara dengan Roni, Staff Special Aset Management Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar, Pada hari Kamis, tanggal 12 Juli 2024, bertempat di Kota Bangkinang

untuk jaminan yang pengikatannya menggunakan akta kuasa menjual atau yang dikenal SKM Notarial.

Proses penyelesaian kredit macet mengalami beberapa kendala dalam prakteknya. Kendala yang sering dialami oleh pihak bank adalah pihak debitur yang tidak kooperatif sehingga penyelesaian kredit macet akan menjadi lebih sulit dan memakan waktu yang lebih lama. Berdasarkan keterangan dari pihak bank, apabila debitur tidak bersikap kooperatif dalam memenuhi kewajibannya, bank memiliki opsi untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atas dasar wanprestasi. Meskipun demikian, pihak bank menyatakan bahwa mereka belum pernah benar-benar melangkah ke tahap pengajuan gugatan. Hal ini karena ancaman bahwa jaminan akan dijual selalu cukup untuk menimbulkan ketakutan pada debitur, mendorong mereka untuk segera memenuhi kewajiban mereka tanpa harus melibatkan proses hukum. Kendala lain yang dialami pihak bank adalah kesulitan mencari pembeli jaminan yang dijual di bawah tangan oleh pihak bank berdasarkan akta kuasa menjual notaris.²²

Kuasa menjual yang dibuat oleh bank sebagai bentuk pengikatan jaminan kredit mempunyai isi atau substansi berupa pemberian kuasa kepada bank, kuasa mana diberikan dengan ketentuan yang tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan, dan karena itu tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang disebut dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara atau sebab-sebab apapun, karena pemberian kuasa adalah bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian kredit yang terjadi antara debitur dengan bank. Kuasa menjual juga merupakan jenis kuasa yang bersifat *lastgeving*, yang berarti kuasa tersebut bersifat khusus dan diberikan untuk tujuan tertentu. Jika suatu akta yang dibuat di hadapan notaris ingin dibatalkan secara sepihak, maka pembatalan tersebut tidak sah secara hukum. Pembatalan hanya dapat dilakukan jika kedua belah pihak setuju dan bersama-sama datang ke notaris untuk membuat akta pembatalan atau pencabutan. Jika salah satu pihak tidak setuju dengan pembatalan tersebut, maka pihak yang ingin membatalkan harus mengajukan gugatan ke pengadilan.²³

Surat kuasa menjual memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat. Artinya, pihak yang memberikan kuasa dan pihak yang menerima kuasa terikat oleh ketentuan dan kewajiban yang termuat dalam surat kuasa tersebut. Namun, surat kuasa menjual tidak memiliki sifat eksekutorial. Ini berarti surat kuasa tersebut tidak dapat digunakan langsung sebagai dasar untuk eksekusi hukum tanpa melalui proses tambahan.²⁴ Salah satu alasan utama mengapa surat kuasa menjual tidak bersifat eksekutorial adalah karena surat kuasa ini tidak dapat didaftarkan seperti halnya pendaftaran hak tanggungan terhadap jaminan. Dalam pendaftaran hak tanggungan, jaminan atas properti atau aset tertentu didaftarkan secara resmi pada lembaga atau instansi yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga memiliki kekuatan hukum yang jelas dan dapat dieksekusi jika diperlukan.

KESIMPULAN

Adapun kesimpulan dalam penelitian ini pertama, pertimbangan Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar dalam menggunakan akta kuasa menjual sebagai pengikatan jaminan kredit adalah untuk bersaing dengan bank lain dalam hal biaya

²² Hasil Wawancara dengan Roni, Staff Special Aset Management Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar, Pada hari Kamis, tanggal 12 Juli 2024, bertempat di Kota Bangkinang

²³ Taufiq Utomo dkk, "Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2017, hlm 26

²⁴ Syifa Septiriani Indrayadi Putri & Akhmad Budi Cahyono, "Tanah Sebagai Jaminan Hutang Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Studi Putusan-Putusan Pengadilan", *Jurnal Indonesian Notary*, Volume 3 Article 34, 2021, hlm 766

administrasi, terutama karena nasabah dengan jumlah kredit kecil sering terbebani oleh potongan administrasi yang besar. Dengan menggunakan akta kuasa menjual, proses kredit diharapkan menjadi lebih cepat dan efisien berkat prosedurnya yang lebih sederhana dan biayanya yang lebih rendah. Namun, jika dilihat dari perspektif hukum yang dikaitkan dengan teori perlindungan hukum yang menekankan pentingnya memberikan keamanan hukum bagi semua pihak dalam transaksi, termasuk perlindungan hak-hak dari resiko yang merugikan, maka penggunaan akta kuasa menjual ini tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi bank, karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial seperti hak tanggungan yang diatur secara jelas dalam Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Kedua, Akta kuasa menjual yang digunakan oleh Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang terlibat. Artinya, pihak yang memberikan kuasa dan pihak yang menerima kuasa terikat oleh ketentuan dan kewajiban yang termuat dalam surat kuasa tersebut. Akta kuasa ini memuat berbagai hak dan tanggung jawab yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak, sehingga setiap tindakan yang diambil berdasarkan surat kuasa tersebut memiliki legitimasi hukum yang sah. Meskipun akta kuasa menjual memiliki kekuatan hukum yang mengikat, surat kuasa ini tidak memiliki sifat eksekutorial. Ini berarti surat kuasa tersebut tidak dapat memberikan kepastian hukum untuk digunakan langsung sebagai dasar untuk eksekusi hukum tanpa melalui proses tambahan. Proses tambahan ini Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar mengadopsi pendekatan kekeluargaan dengan mengutamakan musyawarah mufakat dalam menangani kredit macet.

Adapun saran dalam penelitian ini adalah meskipun dengan pertimbangan persaingan harga serta mempercepat dan menyederhanakan proses bagi nasabahnya, Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar harusnya tetap memperhatikan resiko yang akan ada apabila terjadi kredit macet jika menggunakan akta kuasa menjual yang tidak mempunyai alur eksekusi jaminan yang jelas. Sehingga akan lebih baik jika bank menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang biayanya relatif sama dengan akta kuasa menjual sebagai alternatif untuk pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang bisa dilakukan pada saat debitur wanprestasi karena berlaku sampai perjanjian pokok berakhir. Kedua, Bank Riau Kepri Syariah Cabang Bangkinang Kabupaten Kampar harusnya melakukan semua pengikatan jaminan dengan pembebanan Hak Tanggungan. Undang-undang hak tanggungan memberikan kekuatan eksekutorial kepada kreditur ketika terjadi kredit macet. Dengan membebaskan hak tanggungan atas jaminan perjanjian kredit, proses eksekusi menjadi lebih terstruktur dan jelas secara hukum. Hal ini memberikan kepastian kepada pihak bank dalam menyelesaikan kredit macet dan mengurangi resiko yang mungkin timbul.

REFERENSI

- Badriyah Harun, (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, (2009). *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta
- Febriandini T. S. (2014). "Studi Kekuatan Pembuktian Surat pada Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri", *Jurnal Verstek*, Nomor 1, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-kepastian-hukum>, (diakses tanggal 15 Februari 2024)
- Khalifah Nur Maulidan, "Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang", *Jurnal Hukum*, No. 1 Vol. 1 April 2021: 11-20
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*)
- M. Bahsan, (2008). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

- Munir Fuady, (2013). *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta
- Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, (2017). *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Sinar Grafika, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, (2017). *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Supriadi, (2018). *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta,
- Sutan Remy Sjahdeini, (2009). *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung
- Syifa Septiriani Indrayadi Putri & Akhmad Budi Cahyono, (2021). “Tanah Sebagai Jaminan Hutang Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Studi Putusan-Putusan Pengadilan”, *Jurnal Indonesian Notary*, Volume 3 Article 34
- Taufiq Utomo dkk, (2017). “Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa”, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*
- Tedi Sudrajat dan Endra Wijaya, (2020). *Perlindungan Hukum Terhadap Tindakan Pemerintah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Zainuddin Ali, (2011). *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta