

Perlindungan Hukum Pada Pemberi Jaminan terhadap Jaminan yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan

Suci Saulia Afifah Z.A^{1*}, Siti Mahmudah²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

*Suciafifah459@gmail.com

ABSTRACT

People's Business Credit (KUR) is an affordable financing solution to support micro-business development and the national economy. This study aims to examine the legal protection for guarantors when the encumbrance rights are not registered. The research employs a normative juridical method with a descriptive-analytical approach, using primary data from legislation and secondary data from literature. The findings reveal that legal protection for creditors lies within a valid agreement, which acts as binding law for the parties involved. In cases of default, creditors can seek judicial intervention to compel debtors to fulfill obligations or claim damages. The legal consequence of unregistered encumbrance rights is that creditors lose their preferential status, impacting their ability to recover debts effectively.

Keywords: *Law; Guarantee; Mortgage right*

ABSTRAK

Kredit usaha rakyat ialah pembiayaan terjangkau untuk mengembangkan usaha mikro dalam mendukung perekonomian nasional. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui perlindungan hukum pemberi jaminan yang tidak didaftarkan hak tanggungan. Metode penelitian ini yuridis normatif, yang bersifat deskriptif analisis dan sumber data yang digunakan yaitu data primer melalui perundang-undangan dan data sekunder melalui kepustakaan. Hasil penelitian ini perlindungan hukum bagi kreditur terdapat dalam perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya jika terjadi wanprestasi kreditur dapat meminta hakim untuk mengadili dan membuat putusan untuk pihak debitur agar melaksanakan untuk memenuhi prestasi dan dapat meminta ganti rugi kepada debitur. Akibat hukum terhadap jaminan yang tidak didaftarkan hak tanggungan yakni kreditur tidak memiliki kedudukan sebagai kreditur preferen.

Kata Kunci: *Hukum; Jaminan; Hak Tanggungan*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi untuk meningkatkan perekonomian masyarakat melalui pengembangan usaha-usaha yang dibangun di kalangan masyarakat golongan menengah ke bawah membutuhkan modal usaha untuk menopang kegiatan usaha yang dibangun, untuk memudahkan pembiayaan usaha masyarakat menengah ke bawah tersebut, pemerintah melalui programnya yang bekerjasama dengan perbankan menyediakan program kredit usaha rakyat, suatu program kredit atau pembiayaan yang terjangkau untuk tumbuh kembangnya usaha masyarakat menengah dalam mendukung perekonomian nasional.

Perbankan sebagai lembaga keuangan memiliki peran untuk perkembangan ekonomi masyarakat, bank sebagai wadah untuk meminjam uang sebagai pembiayaan yang mengalirkan dana kepada masyarakat, dan perbankan menjadi alternatif sebagai mitra untuk menjalankan bisnis (Sobana, 2016). Di dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2023 atas perubahan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat atas sebagaimana perubahan yaitu Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 2 Tahun 2021 dan tentang Perubahan terakhir atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat berbunyi, jika masyarakat menengah ke bawah ingin membiayai dana usaha, mereka dapat mengajukan kredit atau pembiayaan dari bank yaitu kredit komersial dan kredit perdagangan untuk rakyat adalah pembiayaan usaha dan/atau penanaman modal oleh perorangan atau debitur perseorangan, perusahaan dan/atau kelompok usaha produktif dan layak tetapi belum memiliki objek jaminan atau jaminan tambahan.

Kredit usaha rakyat bertujuan untuk meningkat terlebih dahulu, kemudian meningkat dan memperluas akses keuangan untuk usaha produktif, yang telah membaik daya saing usaha kecil, menengah dan mikro yang ketiga adalah mendorong Pertumbuhan ekonomi dan lapangan kerja (Pasal 2 Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2023 atas perubahan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat atas sebagaimana perubahan yaitu Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 2 Tahun 2021 dan tentang Perubahan terakhir atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat). Kredit Usaha Rakyat (KUR) yang diterbitkan oleh bank pertama-tama terdiri dari KUR super mikro dengan jumlah pembiayaan maksimal Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), kedua KUR mikro jumlah pembiayaan Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) hingga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), ketiga KUR kecil dengan jumlah pembiayaan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) hingga Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), keempat KUR pekerja migran Indonesia dengan jumlah pembiayaan Rp100.000.000,00, (seratus juta rupiah). Dan kelima KUR khusus dengan jumlah pembiayaan maksimal Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Bank yang menawarkan plafond kredit atau pembiayaan kepada peminjam untuk mendapatkan modal usaha dengan jaminan yang merupakan syarat untuk memperoleh kredit atau pembiayaan dari bank (Nasiha, Badriyah, & Cahyaningtyas, 2021). Jaminan dari debitur kepada kreditur atas utangnya yaitu sejenis, jaminan barang bergerak dan/atau tidak bergerak utang debitur

jika debitur wanprestasi atas pembayarannya dimasa depan kepada kreditur (Supramono, 2013). Pihak bank akan menguji kelayakan jaminan yang diberikan debitur untuk mengetahui besarnya pinjaman yang akan diberikan oleh pihak bank untuk menyesuaikan pangajuan kategori kredit usaha rakyat. Masyarakat golongan menengah kebawah untuk pengajuan kredit usaha rakyat banyak yang meminati kategori kredit usaha rakyat (KUR) Mikro selain untuk pengajuan modal usaha yang terjangkau untuk dilunasi oleh debitur serta dapat menggunakan jaminan atas usaha dan atau jaminan atas sebidang tanah yang dijadikan sebagai agunan atas pinjaman debitur kepada kreditur.

Kredit atau pembiayaan antara debitur dengan kreditur pengikatan jaminan yang dituangkan dalam perjanjian pinjaman yang diterbitkan oleh bank misalnya dengan jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan yaitu yang menerima pembebanan atas hak jaminan dari hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang memberikan kedudukan diutamakan untuk debiturnya (Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah), artinya ketika debitur wanprestasi dan tidak melunasi utangnya, maka objek jaminan itu dapat dijual oleh kreditur sebagai pemegang hak melalui lelang. Dan kemudian untuk jaminan berupa usaha yang dijadikan objek jaminan apabila debitur mengalami wanprestasi yang tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar utangnya kepada bank, maka pihak bank akan mengambil alih atas barang jaminan dan atau memutuskan tindakan lain yang dianggap penting oleh bank sehubungan dengan penjaminan pinjaman, dengan memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada debitur. Pihak bank yang memberikan kredit kepada debitur yang telah selesai dan telah pengikatan kedalam perjanjian kredit yang disetujui oleh debitur, maka selanjutnya pihak bank menambah kepastian hukum atas dokumen perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit (KUR mikro) tersebut tidak dalam bentuk akta notaris, melainkan di buat dalam bentuk akta dibawah tangan antara pihak bank dengan debitur untuk meringankan transaksi bagi debitur, jika perjanjian melalui akta autentik maka transaksi yang dibebankan kepada debitur besar dan dikhawatirkan memberatkan debitur. Jadi, perjanjian kredit tersebut hanya menggunakan legalisasi untuk kepastian hukumnya. Meskipun legalisasi tersebut dapat di gunakan sebagai pembuktian kuat walaupun tidak sempurna menggunakan akta autentik. Pembuktian dengan legalisasi notaris lebih baik, dibandingkan dengan akta dibawah tangan tanpa Perjanjian kredit yang hanya dilegalisasikan untuk jaminan yang hanya berupa jaminan usaha masih bisa di gunakan, namun bagaimana untuk jaminan yang berupa adanya objek tanah sebagai agunannya yang perjanjian kreditnya hanya dilegalisasikan tanpa adanya proses akta autentik dan proses hak

tanggung atas jaminan debitur tersebut. Dengan demikian, untuk memberi manfaat dan memenuhi kebutuhan masyarakat untuk menciptakan keadilan tanpa memberatkan salah satu pihak, perlindungan hukum harus menjamin kepastian hukum antar manusia dengan mengaturnya secara jelas sehingga tidak menimbulkan keraguan (Nasiha et al., 2021). Adapun dari latar belakang masalah penelitian ini memiliki teori untuk mendukung penelitian tersebut yakni :

Teori perjanjian dalam Bab II Buku III KUHPdata di Pasal 1313 menjelaskan mengenai Perjanjian yaitu tindakan hukum antara perseorangan atau lebih dengan orang lain atau lebih. Perjanjian disebut juga sebagai peristiwa dimana seseorang membuat janji kepada orang lain dan/atau keduanya berjanji untuk melakukan sesuatu, serta pihak-pihak yang ada dalam pengikatan telah bersepakat tentang apa yang telah di perjanjikan beserta janji-janji yang telah disepakati antara pihak yang bersepakat tentang suatu hal yang wajib dikerjakan disebut “prestasi”, dengan penyerahan suatu barang, pelaksanaan suatu perbuatan, dan/atau tidak ada tindakan yang harus diambil. Dengan demikian, para pihak terikat akad bersifat mengikat, sehingga harus menjadi subjek dan kewajiban berperilaku bertindak sesuai kesepakatan (Hartana, 2016). Teori Perlindungan Hukum menurut Phillipus M Hadjon berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap rakyat adalah tujuan pemerintah preventif yaitu hukum, bertujuan untuk mencegah dan mengarahkan sengketa Pemerintah untuk bertindak dan berhati-hati ketika membuat keputusan yang bijaksana, dan represif yaitu menenangkan diri tentang asal usul sengketa dan penanganannya di Lembaga Peradilan (Tirtakoesoemah & Arafat, 2019). Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum yaitu hukum itu normatif karena nilai keadilan adalah tentang peraturan yang menjadi isi dari aturan hukum, yang memiliki arti itu bentuk atas dilakukannya untuk melindungi nilai keadilan (Chandra, 2021). Dan benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan atas pinjaman kredit yang tidak didaftarkan hak tanggungan akan menimbulkan perlindungan hukum yang tidak memiliki kekuatan eksekutorial bagi pemberi jaminan, yang sudah diatur oleh undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan sebagai payung hukum atas peraturan yang berkaitan dengan jaminan atas benda tidak bergerak yang tertuang dalam bukti sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan, dan sertifikat hak guna usaha.

Berdasarkan penelitian tersebut terdapat beberapa artikel yang membahas tentang perlindungan hukum kreditur atas jaminan yang tidak dibebani hak tanggungan yaitu pertama, penelitian oleh Anisa Kartika Sari berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Yang Tidak Didaftarkan Di Kantor Pertanahan” dalam penelitian tersebut membahas mengenai, kreditur melakukan dua upaya hukum: pertama, penyelesaian secara yuridis

melalui teguran dan perundingan, dan kedua, sengketa yudisial yaitu di muka pengadilan umum atau pengadilan niaga (Sari, 2015).

Kedua, penelitian oleh Habib Adjie dan Brian Polly Purbawisesa berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Tidak Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan” dalam penelitian tersebut membahas mengenai, perlindungan hukum atas Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang tidak didaftarkan pada kantor pertanahan dapat melalui penandatanganan akta kuasa menjual pada saat akad kredit, yang memberikan hak penjualan kepada kreditur jika terjadi wanprestasi oleh debitur (Adjie & Purbawisesa, 2018).

Berdasarkan artikel yang disebutkan di atas memiliki perbedaan dengan artikel yang ditulis ini. Artikel ini berfokus membahas mengenai kredit usaha rakyat mikro yang objek jaminannya tidak didaftarkan hak tanggungan, dengan demikian perumusan masalah dari latar belakang tersebut ialah: 1. Bagaimana perlindungan hukum pada pemberi jaminan terhadap jaminan yang tidak didaftarkan hak tanggungan?; dan 2. Bagaimana akibat hukum terhadap jaminan yang tidak didaftarkan hak tanggungan?

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum pada pemberi jaminan terhadap jaminan yang tidak didaftarkan hak tanggungan, dan akibat hukum terhadap jaminan yang tidak didaftarkan hak tanggungan?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif yaitu metode penelitian hukum yang mengacu pada norma-norma hukum yang ada pada peraturan perundang-undangan mengenai kredit usaha rakyat mikro, disertai dengan pendekatan yang bersifat kualitatif. Dalam proses penelitian kualitatif biasanya menggunakan siklus penelitian yang diawali oleh proyek penelitian (Hardani, 2020).

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu menggambarkan data yang mendalam, dan data mengandung makna yang sebenarnya (Sugiyono, 2013) ditujukan untuk meneliti variabel-variabel dan hubungan antar variabel yang dapat terjadi sehubungan dengan permasalahan dan tujuan penelitiannya. Penelitian yuridis normatif ini menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer bersumber dari peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Perundang-Undangan Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik

Indonesia Nomor 1 tahun 2022 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat, bahan hukum sekunder bersumber dari bahan-bahan pustaka yakni artikel, buku, dokumen, serta sumber lain yang berhubungan dengan penelitian tentang kredit usaha rakyat mikro yang tidak terdaftar pada hak tanggungan, bahan hukum tersier bersumber dari kamus hukum dan kamus ensiklopedia.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Pada Pemberi Jaminan terhadap Jaminan yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan

a. Layanan Perbankan Melalui Kreditur dalam Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Mikro Sektor Produksi

Kredit ialah jaminan yang diserahkan debitur kepada kreditur atas pinjaman yang diberikan (Kosasih, 2021), layanan perbankan untuk jenis program kredit usaha bagi perorangan untuk memberikan kredit atau pembiayaan yang terjangkau bagi pertumbuhan dan perkembangan usaha mikro, kecil, dan menengah untuk mendukung perekonomian nasional, kredit usaha rakyat tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2023 atas perubahan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat atas sebagaimana perubahan yaitu Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 2 Tahun 2021 dan tentang Perubahan terakhir atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat. Dan perbankan memiliki peran pertumbuhan ekonomi melalui menyalurkan dana untuk aktivitas ekonomi yakni salah satunya perkreditan untuk masyarakat perseorangan atau badan usaha yang ingin mengembangkan usahanya (Mahmudah, 2015). Kredit usaha rakyat ialah kredit usaha mikro, kecil, menengah, dan koperasi (UMKM-K) berupa memberikan modal kerja dan investasi yang bersubsidi sebagai usaha produktif untuk masyarakat. Dan tujuan dari program kredit usaha rakyat sebagai alat percepatan pembangunan sektor primer dan memperkuat usaha kecil, meningkatkan pinjaman dan lembaga keuangan serta pengembangan kesempatan kerja (Afriyeni & Putra, 2021). Tugas pemerintah ialah mendukung keuangan mikro dan keuangan perusahaan usaha kecil, pemerintah pusat, dan pemerintah daerah membiayai usaha mikro, kecil dan menengah, perusahaan negara membiayai pemberian distribusi keuntungan tahunan kepada usaha mikro dan kecil melalui pinjaman, jaminan, subsidi dan sejenisnya. Pembiayaan lainnya, usaha serta pemerintah pusat dan pemerintah daerah Insentif untuk meringankan persyaratan, perizinan, keringanan sarana dan prasarana serta insentif lain yang sesuai ketentuan hukum dan peraturan untuk perusahaan makro mempersiapkan pendanaan untuk usaha rakyat kecil (Wibowo, Yunanto, & Prasetyo, 2020).

Peraturan tersebut sebagai landasan untuk pedoman pelaksanaan kredit usaha rakyat oleh perbankan sebagai pemberi jaminan agar tercapainya maksud dan tujuan untuk mengembangkan kegiatan usaha masyarakat kelas menengah kebawah untuk melakukan kegiatan usaha, penerima kredit usaha rakyat terdiri atas masyarakat yang memiliki usaha yaitu sebagai berikut: a. Mikro, kecil, dan menengah. Mikro, kecil, dan menengah milik hubungan keluarga pekerja yang memiliki penghasilan yang konsisten atau Tenaga Kerja Indonesia; b. Mikro, kecil dan menengah yang dijalankan oleh karyawan migran Indonesia yang bekerja di luar negeri; c. Mikro, kecil dan menengah di daerah perbatasan dengan negara lain; d. Mikro, kecil dan menengah Pegawai Negeri Sipil, Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia yang telah pensiun atau yang telah memasuki tahap sebelum pensiun; e. Mikro, kecil, dan menengah bukanlah lembaga sipil negara, angkatan bersenjata nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia; f. Kelompok Usaha mikro, kecil, dan menengah yang meliputi: 1). Kelompok Usaha; atau 2). Gabungan Petani dan Nelayan (Gapoktan); g. Mikro, kecil, dan menengah karyawan yang terkena pemutusan hubungan kerja; h. Kandidat migran indonesia yang akan bekerja di luar negeri; i. Kandidat pelatihan asing; dan/atau j. Mikro, kecil, dan menengah yang dilakukan oleh ibu rumah tangga

Debitur dalam hal pinjaman harus memiliki usaha yang lancar dan pembiayaan untuk semua bidang ekonomi yang memproduksi barang dan/atau jasa yang memberi tambahan dan/atau menambah pendapatan pelaku ekonomi. Penyaluran kredit usaha rakyat yang banyak diminati dalam pemodalannya kegiatan usaha di kalangan masyarakat menengah yakni kredit usaha rakyat mikro dengan dana pinjaman sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) hingga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah). Debitur yang mengajukan dana pinjaman tersebut harus memenuhi syarat dari ketentuan yang dipersyaratkan oleh pihak bank yaitu mempunyai usaha produktif dan layak dibiayai serta kegiatan usaha tersebut telah berjalan paling sedikit 6 (enam) bulan. Sektor produksi usaha pada pembiayaan kredit usaha rakyat mikro yang diprioritaskan yakni meliputi sektor usaha pada barang dan atau jasa meliputi : a. Bidang pertanian, perburuan, dan kehutanan; b. Bidang kelautan, dan perikanan; c. Bidang industri; d. Bidang konstruksi atau pembangunan; e. Bidang pertambangan garam rakyat; f. Bidang pariwisata; g. Bidang layanan produksi; h. Bidang usaha lainnya.

Beberapa bidang usaha tersebut diatas merupakan persyaratan jenis-jenis kegiatan usaha yang dipersyaratkan oleh pihak perbankan dalam program kredit usaha rakyat. Dari usaha tersebut penyalur kredit usaha rakyat dapat ditaksir sebagai dana pinjaman yang akan dipinjam oleh pihak debitur dengan jaminan agunan yang diberikan kepada pihak bank.

Pengajuan pembiayaan dengan jenis kredit usaha rakyat mikro dengan usaha sektor produksi bidang pertanian, yang diajukan kepada pihak bank terdiri dari agunan pokok yaitu hasil pertanian dan agunan tambahan berupa obyek tanah. Pada Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2023 atas perubahan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 1 Tahun 2022 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat atas sebagaimana perubahan yaitu Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 2 Tahun 2021 dan tentang Perubahan terakhir atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 8 Tahun 2019 tentang Pedoman Pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat Pasal 24 ayat (2) berbunyi calon penerima kredit usaha mikro sektor produksi bidang pertanian paling banyak untuk pinjaman sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per musim tanam atau 1 (satu) siklus produksi. Dalam ayat (3) yang dimaksud dengan 1 (satu) siklus produksi yaitu saktor pertanian 1 (satu) musim tanam. Sebagai kelengkapan pinjaman pihak kreditur mensyaratkan atas jaminan untuk melengkapi syarat dengan adanya nomor induk berusaha (NIB) yang terdaftar dalam sistem online single submission (OSS) Atas bukti usaha atau obyek yang dibiayai oleh perbankan untuk mengembangkan usaha para masyarakat menengah, pihak perbankan mengadakan perjanjian kredit yang mana perjanjian tersebut berjangka waktu selama 3 (tiga) tahun sesuai dengan Pasal 22 ayat (3) untuk kredit pembiayaan/modal kerja, perjanjian kredit tersebut diiringi dengan kesepakatan para pihak yang berjanji saling mengikatkan diri untuk saling memenuhi hak dan kewajiban dengan debitur yang memenuhi prestasinya sampai dengan jangka waktu kredit berakhir dengan tunduk terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah disepakati.

b. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian Kredit Usaha Rakyat Mikro dengan Jaminan Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan.

Pengajuan kredit oleh debitur yang sudah di terima pengajuan nya kepada bank, maka pihak kreditur dan debitur saling mengikatkan diri melalui perjanjian kredit atas kredit usaha rakyat sektor produksi bidang pertanian. Dalam hal ini perjanjian ini telah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu, kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dan Pasal 1313 KUH Perdata mengenai perjanjian adalah sesuatu tindakan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih terhadap kesepakatan. Dan dalam perjanjian harus memenuhi unsur-unsur yaitu: 1). Paling sedikit ada 2 orang; 2). Terdapat kesepakatan diantara pihak-pihak yang terikat; 3). Terdapat arah yang ingin dicapai; 4). Terdapat kinerja harus dilakukan; 5). Bisa dalam bentuk tuturan maupun tulisan; dan 6). Kontrak yang ditentukan berdasarkan persyaratan tertentu yang disepakati.

Perjanjian itu harus memuat beberapa asas yang pertama, yaitu asas persetujuan dengan mengizinkan para pihak untuk membuat kontrak, hak muncul dan kewajiban bagi mereka yang membuat kontrak, prinsip kebebasan lainnya kesepakatan, yaitu kebebasan dalam ruang menyimpulkan ruang lingkup kontrak atau memilih alasan kontrak dilakukan, pilihan bebas dari pihak kontrak, kebebasan menentukan subjek kontrak dan kebebasan menentukan dalam bentuk kontrak (Fitriyani & Muthahir, 2021). Perjanjian kredit antara bank dan debitur memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah, yang merupakan sifat hakiki pertama yang menentukan atau menyebabkan kesepakatan (pertimbangan konstruktif) muncul sebagai kesepakatan antara pihak dan subjek kontrak (Setiawan, 2018). Dalam perjanjian kredit yang disepakati oleh kedua belah pihak baik kreditur atau debitur telah memenuhi peraturan yang terdapat dalam KUH Perdata, sehingga baik pihak kreditur maupun debitur memiliki perlindungan hukum dalam kesepakatan perjanjian kredit yang telah disepakati melalui perjanjian kredit.

Namun, perjanjian kredit yang dilakukan secara bawah tangan oleh para pihak dengan agunan tambahan berupa objek tanah dengan kepemilikan sertipikat hak milik pertanian sebagai upaya keringanan biaya dari kreditur kepada debitur kelas menengah dalam hal jasa pembiayaan dalam pinjaman mikro membawa dampak kepada pihak kreditur, jika terjadi wanprestasi dikemudian hari. Oleh karena itu, pihak kreditur melaksanakan perjanjian kredit untuk kredit usaha rakyat mikro secara bawah tangan dengan dilegalisasi dihadapan pejabat umum notaris, tanpa pengikatan kredit atau pembiayaan pinjaman dengan akta notaril yang dapat memberatkan debitur dalam membayar proses pembiayaan kredit.

Pada usaha atau objek jaminan yang digunakan untuk perjanjian kredit usaha rakyat mikro yang menggunakan legalisasi atas nilai pinjaman debitur jauh di bawah nilai jaminan debitur, untuk kepastian hukum bagi bank dan dipertimbangkan untuk efisiensi biaya debitur dalam kredit atau pembiayaan pinjaman untuk modal kegiatan usaha. Untuk ketentuan dalam legalisasi sudah diatur dalam Pasal 1874 (A) KUH Perdata sebagai berikut: 1). Para pihak menghadap dan diperkenalkan kepada Notaris; 2). Notaris membacakan isi akta terlebih dahulu sebelum ditandatangani oleh para penghadap; 3). Penandatanganan akta oleh penghadap dilakukan di hadapan Notaris.

Penerapan praktik legalisasi oleh Notaris dalam pelaksanaannya yaitu: 1). Para pihak datang menghadap Notaris dan membawa perjanjian kredit dibawah tangan yang akan dilakukan legalisasi; 2). Perjanjian kredit dibawah tangan yang dibawa tersebut belum ditandatangani oleh para pihak; 3). Notaris meminta dan melakukan pengecekan keaslian identitas, pengecekan keaslian ini bertujuan untuk memastikan bahwa para penghadap benar-benar merupakan orang yang berhak dan berwenang dalam penandatanganan perjanjian dibawah tangan tersebut; 4). Setelah melakukan

pengecekan untuk memastikan kebenaran identitas notaris dapat membacakan dan menjelaskan isi klausul perjanjian kredit dibawah tangan dihadapan para penghadap, sebagai penjelasan atas akibat hukum yang timbul antara pihak bank dan debitur, dan Notaris bersifat netral untuk tidak memihak diantara kedua belah pihak dalam memaparkan isi klausul perjanjian tersebut; 5). Setelah dibacakan dan dijelaskan dihadapan para penghadap, kemudian dilakukan penandatanganan oleh para penghadap yang dilakukan dihadapan Notaris dan saksi-saksi; 6). Selanjutnya notaris melegalisasikan perjanjian kredit tersebut dengan melekatkan fotokopi identitas para penghadap dan memberikan keterangan tanggal, bulan, tahun, keterangan lainnya terkait proses legalisasi, dibagian bawah dokumen perjanjian kredit tersebut. Kemudian notaris menandatangani dan membubuhkan cap stempel dibawah kalimat keterangan yang di buatnya; dan 7). Tahap terakhir notaris yang bertanggung jawab mendaftarkan perjanjian pinjaman yang disahkan daftar legalisasi khusus yang dibuat oleh notaris. Di dalam memuat nomor seri, tanggal, bulan, serta tahun legalisasi dan nama dokumen yang legalisasi. Tanggal pendaftaran notaris harus bertepatan dengan tanggal tanda tangan dokumen oleh para penghadap (Handayani & Nurdin, 2019).

Agunan berupa objek tanah yang hanya di perjanjikan dengan Perjanjian kredit yang hanya di legalisasi oleh notaris tanpa dilanjutkan dengan akta pemberian hak tanggungan sehingga tidak dapat didaftarkan hak tanggungan, sebab jika pembebanan jaminan atas tanah didaftarkan hak tanggungan kreditur mempunyai kewenangan eksekutorial atas jaminan dari debitur dan mempunyai perlindungan hukum yang kuat. Oleh karena itu, setiap pemberian jaminan berupa objek atas tanah sebaiknya di lakukan pembebanan hak tanggungan yang telah diatur dalam undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, yang dapat dibuat aktanya oleh pejabat umum notaris dan dapat langsung di pasang sertifikat hak tanggungan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).(Aditya & Pujawan, 2014).

Namun, dalam hal ini di perjanjian kredit atas jenis kredit usaha rakyat mikro sektor produksi bidang pertanian, pihak bank hanya mengikatkan untuk perjanjian kredit dibawah tangan dengan debitur yang tidak dibuat secara notaril dihadapan pejabat berwenang seperti Notaris, sehingga dalam perjanjian kredit dibawah tangan tersebut Notaris tidak memiliki tanggung jawab atas isi perjanjian, tugas Notaris hanya untuk melegalisasi atau mendaftarkan perjanjian kredit dibawah tangan dan menerima kebenaran tanggal dan tanda tangan dari para pihak atas perjanjian kredit dibawah tangan dan bermaterai cukup tersebut. Kreditur bermaksud pembiayaan kredit tersebut untuk meringankan biaya debitur sehingga para pihak saling bersepakat untuk melakukan perjanjian kredit dibawah tangan bermaterai cukup, dalam hal perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak sudah memenuhi syarat-syarat sah perjanjian yang diatur oleh Pasal 1320 KUH Perdata yakni

baik unsur objektif (mencapai kesepakatan, kecakapan), dan unsur subjektif (suatu hal tertentu, sebab yang halal), dan telah memenuhi unsur-unsur perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Sebagai dasar hukum untuk perlindungan hukum diantara kedua belah pihak. Dan pihak kreditur atas kebijakan kesepakatan yang diambil bersama debitur menganut asas-asas hukum perjanjian yang dipergunakan sebagai perlindungan hukum yaitu Pasal 1338 KUH Perdata bahwa isi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas kepastian hukum) jika terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur kepada kreditur, maka kreditur dapat meminta hakim untuk mengadili dan membuat putusan untuk pihak debitur agar melaksanakan untuk memenuhi prestasi bahkan kreditur dapat meminta ganti rugi atas kelalaian yang ditimbulkan oleh debitur, permintaan untuk mengadili yang diajukan oleh kreditur kepada hakim juga dilandaskan pada Pasal 1266 KUH Perdata, dan sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah, dan perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik antara pihak kreditur memberikan kepercayaan kepada debitur untuk melaksanakan perjanjian kredit dan memenuhi prestasi sampai jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.

2. Akibat Hukum Atas Jaminan Kredit Usaha Rakyat (KUR) Mikro yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan

Pinjaman kredit atau pembiayaan diberikan dari pihak bank pada debitur yang dibuat perjanjian kredit dibawah tangan dengan jaminan objek tanah. Dalam kategori kredit usaha rakyat mikro sektor produksi bidang pertanian yang diperuntukan untuk pinjaman dana usaha masyarakat kelas menengah kebawah, penjaminan atas usaha atau objek hanya dituangkan dalam perjanjian kredit yang dilegalisasikan oleh pihak notaris untuk memberikan kepastian hukum dan efisiensi biaya atas jaminan pokok jenis jaminan usaha atau objek yang dibiayai dari kredit usaha rakyat. berupa objek jaminan benda tidak bergerak dan *credietverband* seperti Hak milik, Hak guna bangunan, dan Hak guna usaha (Salim, 2017). Jaminan adalah kepercayaan terhadap kemampuan bank debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam pembayaran pinjaman sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian pinjaman (Zaeni, 2018), Jaminan itu sendiri mempunyai fungsi, yaitu pertama sebagai pembayaran utang dalam hal terjadi kepailitan pihak ketiga, yaitu dengan menebus atau mentransaksikan jaminan, kedua penyebab dari tindakan awal dan/atau sebagai indikator pembiayaan menentukan jumlahnya. yang dapat diberikan kepada debitur. Jumlah biaya pencairan yang diberikan dari bank tidak dapat melebihi nilai properti yang dijamin pada bank.

Sudut pandang Prof. Soebakti karena jaminan yang baik (ideal) dapat dilihat dari beberapa hal berikut; membantu mendapatkan kredit atau pinjaman bagi yang membutuhkan, tidak melemahkan daya (potensi) kreditur atau penerima dana dalam melakukan (melanjutkan) usahanya, memberikan

jaminan pada kreditur dalam arti dapat secara sederhana uang tunai untuk membayar utang debitur (Soebakti, 2019), jaminan atas hal-hal yang tidak berwujud seperti surat pendaftaran tanah, surat titipan, surat saham dan lain-lain, yang aturannya terdapat di dalam Pasal 1131 KUHPerdara menyatakan mengenai jaminan ialah “segala kebendaan si berutang (debitur) baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitur tersebut.

Agunan yang dijadikan jaminan utang oleh debitur memiliki asas penting di dalam hukum jaminan ada lima yaitu sebagai berikut: a. Asas *Publicitet*, ialah pada prinsipnya segala hak baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan supaya pihak ketiga mengetahui bahwa harta itu dijamin. Untuk mendaftarkan hak tanggungan dapat diajukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional, untuk mendaftarkan hak fidusia dapat diajukan ke pendaftaran fidusia pada kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, dan untuk mendaftarkan hak hipotek kapal laut dapat diajukan ke Pejabat pendaftar dan Pencatat (Syahbandar); b. Asas *Specialiitet*, ialah hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek hanya dapat ditempatkan pada *real estat* (tanah) atau benda yang telah tercatat dengan nama orang yang berhak; c. Asas tidak dapat terbagi-bagi, ialah bahwa asas pendistribusian utang tidak bisa mengarah pada terbaginya hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotek sekalipun sudah melakukan membayar cicilan; d. Asas *Inbezittsteling*, ialah benda agunan gadai wajib berada di kreditur; dan e. Asas Horizontal, ialah prinsip bahwa bangunan dan tanah bukanlah satu kesatuan. Dalam hal ini dapat dianggap menggunakan hak pakai dan penghasilan, baik tanah negara maupun negara yang dimiliki bangunan itu milik orang yang bersangkutan atau milik pemberi tanggungan, tetapi tanah itu menjadi milik orang lain dengan hak pakai dan hak untung (Salim, 2017).

Jaminan dalam hal agunan dalam kredit usaha rakyat mikro yang dipilih oleh masyarakat kelas menengah untuk membantu proses modal usaha yang mencakup pinjaman berkisar Rp. 10.000.000,- sampai dengan Rp. 100.000.000,-. Pihak kreditur menggunakan jaminan pembiayaan atas pinjaman debitur berupa jaminan benda berwujud yaitu usaha yang dipergunakan sebagai jaminan agunan debitur yang di nilai kelayakkan usaha nya sebagai objek jaminan, sedangkan benda tidak terwujud dapat dijadikan jaminan dalam bentuk benda berupa sertifikat kepemilikan tanah milik debitur yang dapat dijadikan objek jaminan kebendaan kepada kreditur, pengikatan jaminan yang difasilitasi bank ialah pengikatan perjanjian kredit dibawah tangan.

Perjanjian kredit dibawah tangan tidak dapat dikategorikan sebagai jaminan yang difasilitasi hak tanggungan yakni jaminan pinjaman pembiayaan dengan menggunakan hak terhadap tanah sebagai agunan atas hak tanggungan atas benda-benda yang berhubungan dengan harta menurut

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Hak tanggungan dapat juga diartikan sebagai hak jaminan yang melekat pada hak atas tanah menurut undang-undang dasar pokok agraria, yang mempunyai kedudukan diutamakan untuk debiturnya termaktub dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pengikatan Jaminan yang menggunakan hak tanggungan mempunyai kedudukan yang diutamakan daripada kreditur lainnya (*droit de preferen*) artinya, apabila debitur tidak dapat membayar utangnya kepada kreditur, kreditur pemegang hak tanggungan dapat menjual barang yang dijaminan dengan hak tanggungan itu dalam lelang yang sah (Nasiha et al., 2021), memberikan hak tanggungan dari kreditur wajib mendaftarkan ke kantor pertanahan, dan sebagai bukti yang kuat dengan adanya hak tanggungan, serta Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat 1, Pasal 14 ayat 1, dan ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah) (Asriati & Cahyarini, 2022).

Sertifikat hak tanggungan memiliki kemampuan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mendapatkan kekuatan hukum tetap, dan apabila dikemudian hari debitur wanprestasi, maka hak eksekusi yang tertuang dalam sertifikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap dengan mengajukan permohonan oleh pemegang hak tanggungan untuk mengeksekusi objek pada sertifikat hak tanggungan yang diajukan kepada ketua Pengadilan Negeri yang berwenang, sehingga kreditur memiliki kekuasaan atas benda jaminan karena debitur telah wanprestasi dari kesepakatan perjanjian kredit. Selanjutnya tindakan eksekusi hak tanggungan dilakukan seperti eksekusi putusan yang mendapatkan kekuatan hukum tetap. Dalam hal ini, pemberlakuan hak tanggungan terjadi sebagai pemberlakuan putusan memiliki kekuatan hukum tetap untuk agunan terikat, dan hak tanggungan memiliki perlindungan hukum yang kuat terhadap risiko yang muncul akibat kelalaian debitur dikemudian hari. Namun, jika objek jaminan tidak difasilitasi oleh pihak kreditur dengan tidak memasang hak tanggungan terhadap objek jaminan akan memiliki akibat hukum yakni pihak kreditur tidak dapat menduduki sebagai pihak kreditur *preferen* atau yang diutamakan pengembalian kreditnya apabila terjadi kredit macet, sehingga jaminan atas objek tanah yang tidak diikatkan hak tanggungan tidak memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Dengan demikian, akibat hukum atas perjanjian kredit dibawah tangan bermaterai cukup yang dilegalisasi oleh pejabat umum notaris, dapat dianggap sebagai alat bukti yang berlaku di

Pengadilan. Perjanjian kredit yang hanya dilegalisasi tidak dapat disamakan dengan perjanjian akta autentik, karena perjanjian kredit dibawah tangan hanya menerima kebenaran tanggal dan tanda tangan dari para pihak dan bukan oleh Notaris. Dan nilai pembuktian dari perjanjian kredit dibawah tangan yang dilegalisasi oleh Notaris tidak mempunyai nilai pembuktian yang sama dengan perjanjian kredit akta autentik, sebab para pihak dapat menyangkal dalam menandatangani perjanjian kredit tersebut, dan pihak yang mengajukan sebagai bukti wajib membuktikan kebenarannya dengan bukti-bukti atau saksi-saksi, dan perjanjian kredit dibawah tangan tersebut dibuat bukan oleh pejabat yang berwenang, serta perjanjian kredit dibawah tangan tersebut dibuat oleh para pihak (Prawira & Dewi, 2013). Dan perjanjian kredit dibawah tangan yang hanya dilegalisasi tanpa jaminan yang tidak didaftarkan dengan hak tanggungan memiliki perlindungan hukum yang lemah bagi kreditur apabila debitur terjadi wanprestasi perjanjian kredit dibawah tangan tidak memiliki hak eksekutorial dan perjanjian kredit dibawah tangan dapat berlaku sah jika para pihak yang menandatangani mengakui tanda tangan tersebut, sebagai pembuktian dimuka Pengadilan.

Dengan demikian, akibat hukum atas objek jaminan yang pengikatannya hanya berupa perjanjian kredit dibawah tangan bermaterai cukup yang di legalisasi memiliki perlindungan hukum sebatas surat dibawah tangan yang disahkan dihadapan pejabat umum Notaris, tidak memiliki kekuatan eksekutorial atas objek jaminan untuk perlindungan bagi pihak kreditur dan kreditur tidak memiliki hak sebagai kreditur *preferen*, dikemudian hari jika debitur terjadi wanprestasi maka, dapat mengandung resiko bagi pihak kreditur, oleh sebab itu pentingnya objek jaminan diikat oleh hak tanggungan melalui akta pemberian hak tanggungan yang dapat dibuat oleh pejabat umum notaris yang didaftarkan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dan untuk objek jaminan yang pengikatannya berupa perjanjian kredit dibawah tangan yang dilegalisasi kekuatan pembuktian hukumnya hanya berupa surat dibawah tangan, jadi sebagai upaya untuk melindungi kreditur dari wanprestasi debitur maka diperlukan pengikatan jaminan hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan nomor 4 tahun 1996, agar memiliki perlindungan hukum yang kuat dan memiliki hak eksekutorial atas objek jaminan yang dijadikan agunan kepada pihak Kreditur (Subagiyo, 2018).

D. SIMPULAN DAN SARAN

Pemberian kredit oleh pihak bank kepada debitur yang telah selesai dan telah pengikatan kedalam perjanjian kredit yang disetujui oleh debitur, maka selanjutnya pihak bank menambah kepastian hukum atas dokumen perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit (KUR mikro) tersebut tidak dalam bentuk akta notaril, melainkan di buat dalam bentuk akta dibawah tangan bermaterai

cukup antara pihak kreditur dengan debitur sebagai langkah dalam meringankan biaya transaksi kredit debitur, Jadi, perjanjian kredit dibawah tangan bermaterai cukup tersebut hanya menggunakan legalisasi oleh pejabat umum notaris untuk pengesahan hukumnya. Meskipun legalisasi tersebut dapat di gunakan sebagai pembuktian walaupun tidak sempurna di buatn akta pemberian hak tanggungan yang dapat didaftarkan hak tanggungan.

Pihak kreditur atas kebijakan kesepakatan yang diambil bersama debitur menganut asas-asas hukum perjanjian yang dipergunakan sebagai perlindungan hukum yaitu Pasal 1338 KUH Perdata bahwa isi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas kepastian hukum) jika terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur kepada kreditur, maka kreditur dapat meminta hakim untuk mengadili dan membuat putusan untuk pihak debitur agar melaksanakan untuk memenuhi prestasi bahkan kreditur dapat meminta ganti rugi atas kelalaian yang ditimbulkan oleh debitur, permintaan untuk mengadili yang diajukan oleh kreditur kepada hakim juga dilandaskan pada Pasal 1266 KUH Perdata, dan sepanjang perjanjian itu dibuat secara sah, dan perjanjian itu dilaksanakan dengan itikad baik antara pihak kreditur memberikan kepercayaan kepada debitur untuk melaksanakan perjanjian kredit dan memenuhi prestasi sampai jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. akibat hukum atas objek jaminan yang pengikatannya hanya berupa perjanjian kredit dibawah tangan bermaterai cukup yang di legalisasi memiliki perlindungan hukum sebatas surat dibawah tangan yang disahkan dihadapan pejabat umum Notaris, tidak memiliki kekuatan eksekutorial atas objek jaminan untuk perlindungan bagi pihak kreditur dan kreditur tidak memiliki hak sebagai kreditur *preferen*, dikemudian hari jika debitur terjadi wanprestasi maka, dapat mengandung resiko bagi pihak kreditur, oleh sebab itu pentingnya objek jaminan diikat oleh hak tanggungan melalui akta pemberian hak tanggungan yang dapat dibuat oleh pejabat umum notaris yang didaftarkan melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Perjanjian kredit antara debitur dan kreditur atas fasilitas pembiayaan kredit usaha rakyat (KUR) mikro terhadap jaminan berupa agunan benda tidak bergerak seperti tanah. Hendaknya dilakukan pengikatan dengan mendaftarkan jaminan tersebut untuk didaftarkan hak tanggungan. Hal tersebut sebagai upaya untuk perlindungan hukum atas objek yang dijadikan jaminan agar memuat kepastian hukum yang tetap dan kreditur memiliki kewenangan sebagai kreditur *preferen* dan mempunyai kekuatan hak eksekutorial ketika terjadi wanprestasi.

DAFTAR PUSTAKA

Aditya, M.R.K., & Pujawan, I.M. (2014). Akibat Hukum terhadap Tanah sebagai Jaminan Kredit

yang Tidak Diikatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada Lembaga Perkreditan Desa di Desa Pakraman Padangsembian. *Kertha Semaya*, Vol. 2, (No. 3), p.5-6.

Adjie, H., & Purbawisesa, B.P. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Kreditur terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan pada Kantor Pertanahan. *Al-Jinayah*, Vol. 4, (No. 01), p.186-201.

Afriyeni, & Putra, Y.E. (2021). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Pengembalian Kredit Usaha Rakyat (KUR) PT. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Unit Talang Cabang Solok. *Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan Padang*, Vol. 1, (No. 1), p.1-17.

Asriati, A.E., & Cahyarini, L.L. (2022). Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Pembebanan Hak Tanggungan Atas Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Notarius*, Vol. 15, (No. 1), p.1-17.

Chandra, S. (2021). Implikasi peralihan kewenangan izin pemanfaatan tanah berorientasi kepastian hukum. *De jure critical laws Journal*, Vol. 2, (No. 2), p.62-75.

Fitriyani, & Muthahir, A. (2021). Peranan Notaris Dalam Perjanjian Kredit Perbankan tentang Pinjaman Uang. *El-Ghiroh*, Vol. 19, (No. 1), p.1-14.

Handayani, A., & Nurdin, A.R. (2019). Penerapan Legalisasi dan Waarmerking pada Perjanjian Kredit Mikro di Bank Rakyat Indonesia Unit Karang Anyar. *Indonesian Notary*, Vol. 1, (No. 2).

Hardani. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif&Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu Group Yogyakarta.

Hartana. (2016). Hukum Perjanjian (Dalam Perspektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara). *Jurnal Komunikasi hukum*, Vol. 2, (No. 2), p.147-182.

Kosasih, J. I. (2021). *Asas Perkreditan dan Ragam Fasilitas Kredit dalam Perjanjian Kredit Bank*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Mahmudah, H. (2015). Analisis Pengaruh Pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) BRI Unit Laren terhadap Peningkatan Keuntungan Usaha Mikro (Kecil) di Kecamatan Laren Kabupaten Lamongan. *Ekbis*, Vol. 13, (No. 1), p.650-652.

Nasiha, E.D., Badriyah, S.M., & Cahyaningtyas, I. (2021). Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Terhadap Proses Pengikatan Hak Tanggungan di BPR

- Sejahtera Artha Sembada Pekalongan). *Notarius*, Vol. 14, (No. 2), p.790-803.
- Prawira, M.A.S., & Dewi, I.A.A. (2013). Kekuatan Pembuktian Akta di bawah Tangan yang Dilegalisasi Notaris Denpasar. *Kertha Semaya*, Vol. 1, No. 5.
- Salim. (2017). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.
- Sari, A. K. (2015). Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang Tidak Didaftarkan di Kantor Pertanahan. *Repertorium*, Vol. 3, p.161–173.
- Setiawan, I.K.O. (2018). *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Sobana. (2016). *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Pustaka Setia.
- Soebakti. (2019). *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Subagiyo. (2018). *Hukum Jaminan dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar)*. Surabaya: UWKS Press.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Supramono. (2013). *Perjanjian utang piutang*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Tirtakoesoemah, A.J., & Arafat, M.R. (2019). Penerapan Teori Perlindungan Hukum Terhadap Hak Cipta Atas Penyiaran. *Pena Justisia*, Vol. 18, (No. 1), p.1-14.
- Wibowo, W. S., Yunanto, & Prasetyo, M.H. (2020). Tinjauan Yuridis terhadap Pemberian Kredit Kepada Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) oleh Bank Umum. *Notarius*, Vol. 13, (No. 2), p.710-726. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31096>
- Zaeni, asyihadie. (2018). *Hukum Jaminan di Indonesia (Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah)*. Depok: Rajagrafindo Persada.