

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN OBJEK  
HAK TANGGUNGAN TANPA SERTIFIKAT SEBAGAI  
JAMINAN KREDIT PADA BANK BPR KABANJAHE**

**SKRIPSI**

**OLEH:**

**LUKI VOARWAN SITEPU**

**218400151**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2025**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 19/5/26

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repositori.uma.ac.id)19/5/26

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN OBJEK HAK  
TANGGUNGAN TANPA SERTIFIKAT SEBAGAI JAMINAN  
KREDIT PADA BANK BPR KABANJAHE**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi persyaratan memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada

Fakultas Hukum Universitas Medan Area

OLEH :

**LUKI VOARWAN SITEPU**

**218400151**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**2025**

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Objek Hak Tanggungan Tanpa Sertifikat Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank Bpr Kabanjahe.

Nama : Luki Voarwan Sitepu

NPM : 218400151

Bidang : Hukum Keperdataan

Disetujui Oleh :  
Dosen Pembimbing

Prof. Dr. Taufik Siregar S. H., M.Hum

Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. C. Ramadhan, S.H., M.H

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA

2025

ii

ii

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 19/5/26

Access From (repositori.uma.ac.id)19/5/26

### HALAMAN PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 12 Agustus 2025



Luki Voarwan Sitepu

218400151

iii

iii

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini.

Nama : Luki Voarwan Sitepu

NPM : 218400151

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN OBJEK HAK  
TANGGUNGAN TANPA SERTIFIKAT SEBAGAI JAMINAN  
KREDIT PADA BANK BPR KABANJAHE.**

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan) Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan

Pada tanggal: 12 Agustus 2025

Yang Menyatakan



Luki Voarwan Sitepu  
218400151

iv

iv

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### 1. Data Pribadi

Nama : Luki Voarwan Sitepu  
Tempat/Tgl Lahir : Pertibi Lama 11 Juni 2000  
Alamat : Pertibi Lama  
Jenis Kelamin : Laki Laki  
Agama : Kristen Protestan  
Status Pribadi : Belum Menikah  
Anak ke : 4

### 2. Data Orang Tua

Ayah : Teratur Sitepu  
Ibu : Dorlince Br Girsang

### 3. Pendidikan

SD N 1 Pertibi Lama : Lulus Tahun 2014  
SMP (SMP N 1 Merek ) : Lulus Tahun 2017  
SMA (SMA Budi Murni 2 Medan) : Lulus Tahun 2020  
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2021 -2025

## ABSTRAK

### **ANALISIS HUKUM TERHADAP KEABSAHAN OBJEK HAK TANGGUNGAN TANPA SERTIFIKAT SEBAGAI JAMINAN KREDIT PADA BANK BPR KABANJAHE**

**Oleh:**

**LUKI VOARWAN SITEPU**

**21.840.0151**

Penelitian ini membahas mengenai keabsahan objek hak tanggungan tanpa sertifikat yang dijadikan jaminan kredit pada Bank BPR Kabanjahe. Permasalahan ini diangkat karena masih ditemukan praktik perbankan yang menerima tanah belum bersertifikat sebagai jaminan kredit, padahal secara hukum, objek hak tanggungan seharusnya merupakan tanah yang sudah bersertifikat dan terdaftar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum mengenai objek hak tanggungan tanpa sertifikat, menilai keabsahannya sebagai jaminan kredit, serta menganalisis praktik yang dilakukan oleh Bank BPR Kabanjahe dalam pemberian kredit dengan jaminan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berlaku serta literatur hukum yang relevan. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa objek hak tanggungan yang belum bersertifikat tidak memenuhi syarat formil sebagai jaminan dalam bentuk hak tanggungan yang sah menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Namun demikian, dalam praktiknya, Bank BPR Kabanjahe tetap menerima jaminan tersebut melalui perjanjian kredit di bawah tangan atau bentuk pengikatan lain yang bersifat sementara. Hal ini menimbulkan risiko hukum yang cukup besar, baik bagi pihak bank maupun debitur. Oleh karena itu, dibutuhkan ketegasan hukum serta kehati-hatian dalam pelaksanaan kredit agar tidak merugikan para pihak di kemudian hari.

**Kata Kunci: Hak Tanggungan, Sertifikat, Jaminan Kredit, Keabsahan.**

## ABSTRACT

### **Juridical Analysis of the Validity of Uncertified Land as Mortgage Objects for Credit Collateral at BPR Kabanjahe**

**By:**

**LUKI VOARWAN SITEPU**

**21.840.0151**

*This research discusses the legal validity of using uncertified land as the object of mortgage rights for credit guarantees at Bank BPR Kabanjahe. This issue is raised due to the ongoing practice in banking institutions that accept uncertified land as loan collateral, even though legally, the object of mortgage rights should be certified and registered land. The purpose of this study is to understand the legal regulations regarding mortgage objects without certificates, to assess their validity as loan guarantees, and to analyze the credit practices applied by Bank BPR Kabanjahe in accepting such collateral. The research method used is normative juridical, by examining applicable laws and relevant legal literature. The results of the study indicate that land without a certificate does not meet the formal requirements to serve as a valid mortgage object under Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights. However, in practice, Bank BPR Kabanjahe continues to accept such collateral through private credit agreements or other temporary binding forms. This practice presents significant legal risks for both the bank and the debtor. Therefore, legal certainty and prudence are required in credit implementation to avoid potential losses in the future.*

**Keywords: Mortgage Rights, Certificate, Credit Guarantee, Legal Validity.**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, kasih, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul "Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Objek Hak Tanggungan Tanpa Sertifikat Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank BPR Kabanjahe". Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara. Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bimbingan, dorongan, dan bantuan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada Prof. Dr. Taufik Siregar, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar, tekun, dan penuh perhatian memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis sejak awal penyusunan hingga terselesaikannya skripsi ini. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara atas ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan selama masa perkuliahan. Ucapan terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada kedua orang tua tercinta atas doa, cinta kasih, dan dukungan moral maupun material yang tiada henti. Tidak lupa, penulis juga mengucapkan terima kasih kepada pihak Bank BPR Kabanjahe yang telah memberikan informasi dan data yang dibutuhkan dalam penelitian ini, serta kepada sahabat-sahabat dan rekan seperjuangan yang senantiasa memberi semangat dan kebersamaan selama masa studi dan penyusunan skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis membuka diri terhadap segala kritik dan saran yang bersifat membangun. Akhir

kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta menjadi kontribusi ilmiah dalam pengembangan ilmu hukum.

Medan, 29 Juni 2025

Luki Voarwan Sitepu



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	6
1.4 Manfaat Penelitian .....	7
1.5 Keaslian Penelitian.....	9
<b>BAB II .....</b>	<b>11</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	11
Pengertian Hak Tanggungan.....	11
Ciri-Ciri Hak Tanggungan .....	13
Asas-Asas Hak Tanggungan .....	15
2.2 Tinjauan Umum Tentang Agunan (Jaminan).....	17
2.2.1 Pengertian Agunan (Jaminan).....	17
2.2.2 Jenis-Jenis Agunan (Jaminan).....	18
2.2.3 Asas-Asas Agunan (Jaminan) .....	21
2.3 Tinjauan Umum Tentang Bank Perkreditan Rakyat (BPR) .....	23
2.3.1 Sejarah Bank Perkreditan Rakyat Dalam Sistem Keuangan di Indonesia .....	24
<b>BAB III.....</b>	<b>27</b>
<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>27</b>
<b>3.1 Waktu dan Tempat Penelitian .....</b>	<b>27</b>

x

3.1.1 Waktu Penelitian .....	27
3.1.2 Tempat Penelitian .....	27
3.2 Metode Penelitian .....	27
3.2.1 Jenis Penelitian.....	27
3.2.2 Sumber Data.....	28
3.2.3 Teknik Pengumpulan Data.....	29
3.2.4 Analisis Data.....	30
<b>BAB IV .....</b>	<b>31</b>
<b>HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>
4.1 Pengaturan Hukum terhadap Objek Hak Tanggungan tanpa Sertifikat .....	31
4.1.1 Ketentuan Umum tentang Hak Tanggungan.....	31
4.1.2 Batasan Objek Hak Tanggungan.....	42
4.2 Keabsahan Penggunaan Tanah Tanpa Sertifikat sebagai Jaminan Kredit .....	48
4.2.1 Asas Hukum Perjanjian dalam KUHPerduta .....	48
4.3 Bentuk Pengikatan Jaminan Tanpa Sertifikat .....	51
4.3.1 Bentuk Pengikatan Jaminan Tanpa Sertifikat .....	51
4.3.2 Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Jaminan Tanah Tanpa Sertifikat .....	53
4.4 Praktik Pemberian Kredit oleh Bank BPR Kabanjahe dengan Jaminan Tanah Belum Bersertifikat.....	55
4.4.1 Tinjauan Umum tentang Bank BPR.....	55
4.4.2 Praktik Penerimaan Objek Hak Tanggungan tanpa Sertifikat di BPR Kabanjahe .....	56
<b>BAB V.....</b>	<b>58</b>
<b>SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>58</b>
5.1 Kesimpulan .....	58
5.2 Saran .....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>61</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Perbankan merupakan segala hal mengenai bank yang mencakup kelembagaan bank, kegiatan usaha bank, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usaha bank. Di Indonesia sendiri, tujuan pembangunan nasional dapat terwujud dengan menciptakan masyarakat yang sejahtera berdasarkan demokrasi dengan menjalankan system ekonomi yang adil. Dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat, maka semua potensi, baik sumber daya manusia maupun sumber daya alam serta perkembangan teknologi, harus dioptimalkan sehingga dapat diarahkan menjadi kekuatan ekonomi yang nyata bagi peningkatan perekonomian nasional. Bagi orang-orang yang hidup di negara maju, seperti Amerika Serikat dan negara-negara di Eropa, kata bank bukanlah sesuatu yang asing. Bank dijadikan mitra untuk memenuhi semua kebutuhan keuangan masyarakat. Bank merupakan tempat melakukan berbagai transaksi keuangan, seperti menyimpan uang, berinvestasi, mengirim uang, serta melakukan pembayaran dan penagihan utang. Berbeda dengan masyarakat yang ada di negara-negara berkembang seperti Indonesia, pemahaman masyarakat mengenai bank masih terbatas. Masyarakat di perdesaan hanya memahami bank sebatas tempat untuk menabung dan meminjam uang saja. Bahkan, sebagian masyarakat di Indonesia ada yang sama sekali belum pernah berinteraksi dengan bank.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Sandra Dewi, Hasnati dan Andrew Shandy Utama. 2023. “*Penyelesaian Kredit Macet Terhadap Debitur Pada Bank Perkreditan Rakyat*”. Andrew Law Journal. Vol.2, No.1. Hlm.24.

Pada era globalisasi saat ini, penggunaan jasa pelayanan bank sudah dapat ditemukan diberbagai tempat. Bahkan berdirinya suatu bank bukan hanya di kota besar saja, di kota-kota kecilpun untuk menemukan bank sudah tidak sulit lagi. Penggunaan jasa pelayanan bank sangat membantu masyarakat dalam melakukan transaksi keuangan seperti menabung, meminjam, transfer uang dan masih banyak lagi. Sekarang ini pelayanan bank pun sudah sangat mudah, nasabah dapat merasakan pelayanan bank secara langsung maupun tidak langsung. Nasabah bisa langsung pergi ke kantor bank terdekat ataupun nasabah cukup menggunakan handphone saja, yaitu dengan mengunduh aplikasi mobile banking sesuai bank yang di inginkan. Ada banyak jenis bank di Indonesia yang memiliki fungsi-fungsi yang berbeda salah satunya bank perkreditan rakyat (BPR) atau sering disebut sebagai bank desa.<sup>2</sup> Menurut Undang-undang Pokok Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 dan kembali ditegaskan dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, mendefinisikan bahwa “Bank Perkreditan Rakyat adalah lembaga keuangan bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) memiliki fungsi yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Sementara itu, BPR memiliki tujuan untuk menjadi sarana penunjang dalam proses pelaksanaan pembangunan nasional dalam upaya melaksanakan pemerataan, stabilitas

---

<sup>2</sup>Ella Putri Sibagariang dan Argo Putra Prima. 2023.” *Analisis Cash Ratio, Non Performing Loan, Loan To Deposit Ratio Terhadap Profitabilitas Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Batam*”. Scientia Journal. Hlm.1.

nasional, pertumbuhan ekonomi serta peningkatan kesejahteraan masyarakat secara umum.<sup>3</sup>

Melalui kebijakan ekonomi, pemerintah mendorong masyarakat untuk dapat terlibat dalam memperluas layanan perbankan, termasuk bagi usaha mikro, kecil, dan menengah. Salah satu cara untuk mendukung UMKM adalah dengan mengembangkan layanan perbankan melalui Bank Perkreditan Rakyat (BPR).<sup>4</sup> UMKM memiliki peran penting dalam perekonomian Indonesia, memberikan kontribusi signifikan terhadap Produk Domestik Bruto (PDB) dan penciptaan lapangan kerja. Namun, akses ke pembiayaan sering menjadi tantangan utama bagi banyak UMKM. Dalam hal ini, penting untuk memahami bagaimana BPR dapat mendukung pertumbuhan dan pengembangan UMKM melalui pembiayaan. Kegiatan utama BPR sama seperti kegiatan bank umum lainnya, yaitu menghimpun dana dan menyalurkan dana, baik dalam kredit atau pembiayaan kepada masyarakat yang memerlukan dana, baik untuk investasi, modal kerja maupun konsumsi.<sup>5</sup> Dalam melaksanakan kegiatan pemberian pembiayaan oleh BPR kepada debitur harus disertai dengan suatu jaminan untuk dapat menjamin debitur mampu melakukan angsuran secara berkala beserta dengan bunga yang sudah ditentukan. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan dan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan, oleh karena itu

---

<sup>3</sup>Syahrul, Juanda Astarani dan Gita Desyana. 2024. “*Determinan Kinerja Keuangan Bank Perkreditan Rakyat di Kota Pontianak Periode 2020-2023*”. Jurnal Ilmu Ekonomi Manajemen dan Akuntansi MH Thamrin. Vol.5, No.2. Hlm. 348.

<sup>4</sup>*Ibid.*, Hlm.347.

<sup>5</sup>Dana Berlian, Andri dan Agung Apriana. 2023. “*Perbandingan Pemberian Kredit Antara Bank Konvensional Dan Pembiayaan Bank Syariah Kepada Usaha Kecil Dan Menengah*”. JPSI (Jurnal Perbankan Syariah Indonesia). Vol.2, No.2. Hlm.63-64.

hukum jaminan erat dengan hukum benda. Salah satu jaminan kebendaan yang sering digunakan dalam kegiatan pemberian pembiayaan adalah jaminan hak tanggungan.<sup>6</sup>

Hak tanggungan, seperti yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1996 dalam pasal 1 ayat (1), adalah bentuk jaminan yang ditempatkan pada hak atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Perjanjian kredit mengikat dan diatur oleh hukum untuk memastikan bahwa semua aspek yang berkaitan dengan perjanjian kredit memiliki dasar hukum yang kuat. Ini mencakup jumlah yang diberikan oleh kreditur kepada debitur, tenggat waktu pembayaran hutang, serta apa yang menjadi jaminan dalam bentuk hak tanggungan. Penting untuk diingat bahwa hak tanggungan erat kaitannya dengan perjanjian kredit, dan perjanjian kredit dianggap sebagai perjanjian "*accessoir*" yang mengikuti perjanjian pokok. Jaminan yang diberikan dalam bentuk tanah bertujuan untuk melunaskan hutang, dan ada kreditur tertentu yang selalu diberikan prioritas dibandingkan dengan kreditur lainnya. Objek hak tanggungan yang dikenakan jaminan tidak akan kehilangan haknya, bahkan jika objek tersebut berpindah kepemilikan kepada pihak lain. Dalam hal ini, prinsip "*droit de suite*" berlaku. Selama objek hak tanggungan masih termasuk dalam perjanjian kredit, objek tersebut akan tetap berada di tanah yang sama, meskipun telah berpindah kepemilikan kepada pihak ketiga, selama objek tersebut masih terdaftar dalam perjanjian kredit. Pertukaran objek atau barang jaminan kepada pihak ketiga

---

<sup>6</sup>Natan Nicholas Sianturi, Diana R W Napitupulu dan Andrew Betlehn. 2024. "*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pengambilan Paksa Objek Jaminan Fidusia Oleh Lembaga Pembiayaan*". Action Research Literate. Vol.8, No.7. Hlm.2068.

sering terjadi tanpa izin dari kreditur atau tanpa adanya permintaan tindakan hukum yang dikenal sebagai "*action pauliana*" yang memberikan hak kepada kreditur untuk membatalkan tindakan yang merugikan debitur.<sup>7</sup>

Hak tanggungan harus didaftarkan di kantor pertanahan. BPN mempublikasikan sertifikat hak tanggungan untuk menunjukkan bahwa ada hak tanggungan. Surat gadai ini berisi kata "irah-irah", yang berarti "Demi kebenaran yang berdasarkan ketuhanan yang Maha Esa." Selain itu, mereka memiliki kemampuan untuk memperoleh titel pelaksana, yang diatur dalam Pasal 14 ayat 1 dan 2 UU No 4 Tahun 1996. Di bawah Titipan Pelaksana Hak Tanggungan, sertifikat hak tanggungan memiliki otoritas eksekutif yang sama dengan putusan pengadilan *res judicata permanen*. Salah satu syarat pendaftaran hak tanggungan adalah sertifikat hak milik.<sup>8</sup> Namun, bagaimana dengan tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik yang dijadikan objek jaminan hak tanggungan dalam pemberian pembiayaan oleh BPR.

Hal yang sama terjadi pada kasus salah satu putusan nomor: 101/Pdt.G/2022/PN Kbj. Di mana penggugat yang merupakan Direktur Utama PT BPR Nusantara bonapasogit telah memberikan fasilitas pinjaman sebesar 35 juta untuk keperluan penambahan modal usaha bengkel kepada kepada tergugat. Bahwa antara penggugat dan tergugat telah saling menyetujui bahwa jangka waktu fasilitas kredit diperjanjikan selama 36 bulan terhitung sejak tanggal 12

---

<sup>7</sup>Irfan Ridha, dkk. 2023. "*Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan*". Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin. Vol.1, No.12. Hlm.508-509.

<sup>8</sup>Rahmatul Khasanah, Dedy Suryandana, Indra Muchlis Adnan dan Didi Syaputra. 2024. "*Implementasi Lelang Jaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan*". Al-Dalil Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum. Vol.2, No.1. Hlm.52.

Februari 2013 sampai dengan 12 Februari 2016. Bawa atas pinjaman kredit tersebut, tergugat menyerahkan jaminan atau agunan sebuah akta jual beli sebidang tanah dan objek tanah yang dijadikan jaminan tersebut belum memiliki sertifikat hak milik. Lalu bagaimana kepastian hukum terhadap objek hak tanggungan yang dijatuhkan akuntan tanpa sertifikat tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, menarik perhatian dari penulis untuk membahas tentang penerapan prinsip mengenal nasabah dalam pemberian kredit dengan mengangkat judul skripsi, Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Objek Hak Tanggungan Yang Dijadikan Agunan Tanpa Sertifikat Pada Bank BPR Kabanjahe.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, adapun yang menjadi pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dijadikan agunan tanpa sertifikat pada Bank BPR Kabanjahe?
2. Bagaimana keabsahan objek Hak Tanggungan yang belum memiliki sertifikat sebagai jaminan kredit?
3. Bagaimana Bank BPR Kabanjahe menerapkan praktik pemberian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pengaturan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dijadikan agunan tanpa sertifikat pada Bank BPR Kabanjahe.
2. Untuk mengetahui keabsahan objek hak tanggungan yang belum memiliki sertifikat yang digunakan sebagai jaminan kredit.
3. Untuk mengetahui penerapan praktik pemberian kredit dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat di Bank BPR Kabanjahe.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

##### **1. Manfaat Teoritis**

Untuk mengetahui permasalahan-permasalahan dalam proses pembaharuan atas perkembangan bidang hukum, sehingga dapat membuat gambaran mengenai perkembangan hukum yang sesungguhnya dalam masyarakat dan menunjukkan ke arah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan yang ada dalam masyarakat. Dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis ini dapat memberikan ilmu pengetahuan baru di bidang hukum dan dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut serta mempunyai arti penting terhadap perkembangan ilmu pengetahuan. Penelitian ini juga dapat membantu untuk menambah wawasan mengenai kepastian hukum terhadap objek hak tanggungan yang dijadikan agunan tanpa sertifikat.

##### **2. Manfaat Praktis**

Dari hasil penelitian yang penulis lakukan ini dapat dimanfaatkan sebagai pedoman, masukan dan evaluasi bagi semua pihak termasuk penulis sendiri terhadap kepastian hukum terhadap objek hak tanggungan yang dijadikan agunan tanpa sertifikat dan sebagai bahan penyuluhan baik secara kumulatif,

informatif, maupun edukatif, serta bermanfaat bagi kalangan akademis dalam memahami kepastian hukum terhadap objek hak tanggungan yang dijadikan agunan tanpa sertifikat.



## 1.5 Keaslian Penelitian

Berdasarkan informasi yang peneliti dapatkan terhadap hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan melalui penelusuran *internet* yang berkaitan dengan judul skripsi penuli. Diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Nelly Astuti Pangaribuan, Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan Nomor Induk Mahasiswa 088400016 meneliti tentang Pemberian Kredit Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya Dengan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah. Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas:

- a) Bagaimana prosedur pemberian kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya dengan jaminan sertifikat hak atas tanah?
- b) Bagaimana pelaksanaan pengikatan sertifikat hak atas tanah sebagai obyek jaminan kredit pada PT Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya?

2. Cristian Trioputra Pinem, Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan Nomor Induk Mahasiswa 168400084 meneliti tentang Tinjauan Yuridis Penangguhan Pelaksanaan Lelang Oleh Debitur Terhadap Objek Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor: 616/Pdt.G/2016/PN.Mdn). Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas:

- a) Bagaimana pengaturan tentang lelang dan hak tanggungan?
- b) Bagaimana prosedur gugatan oleh debitur terhadap objek hak tanggungan?
- c) Bagaimana akibat atas penangguhan pelaksanaan lelang?

3. Hilmi Muhammad Sihombing, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dengan Nomor Induk Mahasiswa 168400022 meneliti tentang Akibat Hukum Atas Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas

Perbuatan Melawan Hukum Oleh Bank (Studi Putusan No. 26/Pdt.G/2018/PN.Lbp). Penelitian tersebut mempermasalahkan dan membahas:

- a) Bagaimana pengaturan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan atas perbuatan melawan hukum oleh Bank di Indonesia?
- b) Bagaimana mekanisme pembatalan lelang eksekusi atas perbuatan melawan hukum?
- c) Bagaimana akibat hukum atas pembatalan lelang eksekusi hak tanggungan atau perbuatan melawan hukum oleh Bank?

Berdasarkan pemaparan dan pembuktian skripsi diatas berbeda dengan pembahasan skripsi penulis dan belum pernah dilakukan pada penelitian sebelumnya, adapun judul skripsi penulis adalah “Kepastian Hukum Terhadap Obejk Hak Tanggungan Yang Dijadikan Agunan Tanpa Sertifikat Pada Bank BPR Tigapanah (Studi Putusan Nomor: 101/Pdt.G/2022/PN Kbj)”. Penelitian ini diharapkan dapat digunakan untuk perbaikan dan melengkapi penelitian-penelitian sebelumnya, sehingga keaslian penelitian ini dapat dijaga.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

##### 2.1.1 Pengertian Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang yang dapat diartikan hak tanggungan adalah turunan dari suatu perjanjian utang piutang di mana keberadaan hak tanggungan tergantung dari adanya perjanjian utang piutang. Dengan demikian dapat dipahami bahwa tanggungan adalah aksesoris dari perjanjian utang piutang yang merupakan perjanjian pokok.<sup>9</sup> Beberapa ahli memberikan penjelasan mengenai pengertian dari hak tanggungan antara lain sebagai berikut:<sup>10</sup>

a. Profesor Budi Harsono

Menurut Profesor Budi Harsono, hak tanggungan merupakan penguasaan hak atas tanah berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan titik tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur melakukan wanprestasi dan mengambil dari hasilnya seluruh atau sebagian-sebagian pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.

b. Profesor Sutan Remy Sjahdeini

Menurut Profesor Sutan Remy Sjahdeini, hak tanggungan adalah salah satu jenis dari hak jaminan selain hipotek, gadai dan fidusia hak

---

<sup>9</sup>Ervianto Dwi Braviaji Wicaksono dan Samuel Walangitan. 2024. *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*. (Cilacap: PT Media Pustaka Indo), Hlm.17.

<sup>10</sup>M. Arba dan Diman Ade Mulada. 2020. *Hukum Hak Tanggungan*. (Jakarta: Sinar Grafika), Hlm.4-5.

jaminan dimaksudkan untuk menjamin utang seorang debitur yang memberikan hak utama seorang debitur yang memberikan hak utama kepada seorang kreditur tertentu, yakni pemegang hak jaminan itu, untuk didahulukan terhadap kreditur kreditur lain apabila terjadinya cedera janji atau wanprestasi.

c. Kartini Muljadi

Menurut Kartini muljadi, hak tanggungan merupakan suatu bentuk jaminan pelunasan utang dengan hak mendahului dan dengan objek berupa hak-hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria.

d. Sutarno

Menurut Sutarno, hak tanggungan merupakan jaminan yang adanya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang adanya atau lahirnya karena perjanjian ini akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yakni hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang, keberadaan hak tanggungan memberikan suatu rasa aman kepada kreditur, karena kreditur berada pada posisi yang diutamakan daripada kreditur lainnya, dalam arti apabila debitur debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya atau cedera janji, maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual barang jaminan melalui suatu pelelangan umum terhadap tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan dan kedudukan yang

diutamakan ini dikecualikan apabila dalam hal-hal adanya piutang Negara yang harus diutamakan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.

### 2.1.2 Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Adapun ciri-ciri dari hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah, antara lain adalah sebagai berikut:<sup>11</sup>

- a. Memberikan Kedudukan yang diutamakan atau Mendahului Kepada Pemegangnya (*Droit De Preferent*)

Hal ini dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menjelaskan pada intinya mempunyai hak utama atas kreditur-kreditur lainnya. Kemudian diatur juga dalam Pasal 1 20 ayat (1) huruf b juga dikatakan bahwa, pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

- b. Selalu Mengikuti Obyek yang Dijaminkan dalam Tangan Siapapun Obyek itu Berada (*Droit De Suite*)

Hak Tanggungan akan selalu mengikuti objeknya dimanapun dan kepada siapapun hak tanggungan itu berada itu berada (*droit de suite*). Sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

---

<sup>11</sup>Supriyadi. 2020. *Hukum Perkreditan Dan Penyelesaiannya (Telaah Penyelesaian Secara Non Litigasi)*. (Semarang: Qahar Publisher), Hlm.106-108.

c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas

Asas ini berlaku mutlak terhadap setiap hak tanggungan dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian utang piutang. Asas ini dituangkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti yang tercantum dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yakni:

- 1) Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- 2) Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- 3) Jumlah utang-utang yang dijamin.
- 4) Nilai tanggungan.
- 5) Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan.

Sedangkan pemenuhan Asas Spesialitas dengan cara wajib didaftarkannya Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

d. Mudah dan Pasti Pelaksanaan Eksekusinya

Pelaksanaan eksekusi dengan mudah dan pasti data dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut:

- 1) Menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

- 2) Penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).
  - 3) Memberikan kemungkinan penggunaan acara Parate Eksekusi seperti yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg (Pasal 26 jo 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).
- e. Objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).

### 2.1.3 Asas-Asas Hak Tanggungan

Ada beberapa asas dari hak tanggungan yang perlu dipahami dan yang membedakan hak tanggungan dari jenis serta bentuk jaminan hutang yang lain, antara lain sebagai berikut:<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>Basyarudin. 2021. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan*. (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing), Hlm.28.

- a. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.
- b. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi.
- c. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada.
- d. Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut dengan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut.
- e. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
- f. Hak tanggungan bersifat *accessoir*.
- g. Hak tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang baru akan ada.
- h. Hak tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang.
- i. Hak tanggungan mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada.
- j. Di atas hak tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan.
- k. Hak tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah tertentu.
- l. Hak tanggungan wajib didaftarkan.
- m. Hak tanggungan dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.
- n. Objek hak tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan bila debitur cedera janji.
- o. Pelaksanaan eksekusi pertanggungan mudah dan pasti.

## 2.2 Tinjauan Umum Tentang Agunan (Jaminan)

### 2.2.1 Pengertian Agunan (Jaminan)

Kata agunan atau jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yakni *zekerheid* atau *cautie*, yang mencakup secara umum bagaimana cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya. Istilah agunan dapat dilihat pada pasal 1 angka 23 undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yaitu agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah dibutuhkan kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>13</sup> Beberapa ahli mengemukakan penjelasannya mengenai pengertian dari agunan atau jaminan antara lain sebagai berikut:

a. Hartono Hadisoeparto

Menurut Hartono Hadisoeparto, jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>14</sup>

b. M. Bahsan

Menurut Bahsan, jaminan merupakan segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup>Supianto. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia*. (Sleman: Penerbit Garudhawaca), Hlm.25.

<sup>14</sup>*Ibid.*, Hlm.25-26.

<sup>15</sup>Anthinius Adhi Soedibyo. 2023. *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*. (Yogyakarta: Jejak Pustaka), Hlm.5.

c. Mariam Darus Badruzaman

Menurut Mariam, jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>16</sup>

### 2.2.2 Jenis-Jenis Agunan (Jaminan)

Adapun beberapa jenis agunan atau jaminan yang digunakan dalam perjanjian utang piutang antara lain sebagai berikut:

1. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan timbul karena diperjanjikan oleh para pihak untuk memberi perlindungan kepada kreditur terhadap pelunasan hutang dari debitur. Perjanjian jaminan kebendaan merupakan perjanjian tambahan terhadap perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit atau perjanjian hutang piutang.<sup>17</sup> Adapun beberapa jenis jaminan kebendaan, yaitu:

a. Gadai

Gadai merupakan kegiatan meminjamkan barang-barang berharga kepada pihak tertentu, guna memperoleh sejumlah uang dan barang yang dijamin, kemudian akan ditebus kembali sesuai dengan perjanjian antara kedua belah pihak. Pada praktik gadai, jika seseorang ingin berhutang kepada orang lain, maka dia harus menjadikan barang miliknya baik berupa barang bergerak maupun tidak bergerak berada

---

<sup>16</sup>Arrisman. 2024. *Hukum Transaksi Berjaminan*. (Jakarta: CV. Tampuniak Mustika Edukarya), Hlm.6.

<sup>17</sup>Supianto. 2015. *Hukum Jaminan Fidusia*. (Sleman: Penerbit Garudhawaca), Hlm.28.

dibawah penguasaan pemberi pinjaman sampai penerima pinjaman melunasi hutangnya. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, gadai diatur pada Pasal 1150, yang menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan gadai adalah suatu hak yang dapat diperoleh seseorang atas suatu barang yang diserahkan kepadanya dari seseorang yang berhutang atau oleh orang lain atas namanya dan memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari pada orang-orang yang berpiutang lainnya, dengan pengecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang harus didahulukan.<sup>18</sup>

b. Hipotik

Hipotek berasal dari kata *hypotheek* yang berarti suatu jaminan utang dimana barang tanggungan tidak dipindahkan ke dalam tangan orang yang mengutangkan tetapi barang itu selalu dapat diminta/dituntut meskipun barang itu sudah berada di tangan orang lain apabila orang yang berutang tidak memenuhi kewajibannya. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hipotek diatur dalam Pasal 1162, yang menjelaskan bahwa hipotek merupakan suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan bagi suatu perikatan.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup>MH Ainulyaqin, Kasuwi Saiban dan Misbahul Munir. 2023. “*Praktek Gadai Sawah di Kabupaten Bekasi Dalam Perspektif Ekonomi Islam*”. Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa. Vol.8, No.1. Hlm.53.

<sup>19</sup>Lina Kamilah Tsani. 2024. “*Keabsahan Pendaftaran Kapal sebagai Objek Jaminan Hipotek*”. Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora. Vol.3, No.1. Hlm.209.

### c. Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang melekat atas tanah atau objek yang dianggap sebagai kesatuan di atasnya yang berfungsi untuk memenuhi suatu hutang. Dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pihak yang melakukan perjanjian kredit maka diperlukannya hak tanggungan tersebut, tanpa adanya hak tanggungan, kreditur dan debitur akan mengalami kesulitan untuk mengetahui hak dan kewajiban yang dipenuhi masing-masing pihak. Ketentuan dalam pemberian hak tanggungan tercantum dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Didalamnya memuat tentang tata cara pemberian hak melalui pendaftaran yang dilakukan oleh debitur.<sup>20</sup>

### d. Fidusia

Jaminan fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat di bebani dengan hak tanggungan sebagai mana di maksud dalam Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia sebagai agunan bagi pelunasan utang

---

<sup>20</sup>Azra Balqis, Nabila Putri Syakila, Belyana Vega F. R dan Nathasya Berlian. 2022. *“Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur”*. Diponegoro Private Law Review. Vol.9, No.1. Hlm.5.

tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.<sup>21</sup>

## 2. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga (*guarantee*) kepada orang lain (kreditur) yang menyatakan bahwa pihak ketiga menjamin pembayaran kembali suatu pinjaman sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu dalam memenuhi kewajiban finansial terhadap kreditur.<sup>22</sup> Didalam pengertian jaminan perorangan, terdapat beberapa unsur antara lain:<sup>23</sup>

1. Menimbulkan hubungan langsung dengan orang tertentu;
2. Hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu; dan
3. Terhadap harta kekayaan debitur seumumnya.

### 2.2.3 Asas-Asas Agunan (Jaminan)

Adapun beberapa jenis asas-asas jaminan adalah sebagai berikut:<sup>24</sup>

#### a. Asas *Publicitet*

Asas *publicitet* merupakan asas yang mengharuskan setiap jaminan, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hak hipotik harus didaftarkan. Pendaftaran ini bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa

---

<sup>21</sup>Tajuddin Noor, Masnun dan Kurnia Ganda Putri. 2021. “Aspek Hukum Perjanjian Pembiayaan Sewa Guna Usaha (*LEASING*)”. Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah. Vol.2, No.3. Hlm.504.

<sup>22</sup>Muhammad Dafa Rizky Pradana, Taufiqurrahman dan Farhan Saleh. 2023. “Pertanggungjawaban Perdata Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Perorangan”. Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra. Vol.1, No.2. Hlm.112-113.

<sup>23</sup>Anthinius Adhi Soedibyo. 2023. *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*. (Yogyakarta: Jejak Pustaka), Hlm.16.

<sup>24</sup>

benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan Pejabat Pendaftar dan Pencatat Balik Nama yaitu Syahbandar.

b. Asas *Specialitet*

Asas *specialitet*, berpendapat bahwa semua jaminan hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

c. Asas Tidak Dapat Dibagi-bagi

Menurut asas ini, hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hak hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.

d. Asas *Inbezittstelling*

Menurut asas ini, setiap barang jaminan harus berada pada penerima gadai.

e. Asas Horizontal

Asas horizontal merupakan bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai.

Selain asas-asas jaminan yang sudah dijelaskan diatas, ada beberapa jenis asas jaminan menurut Dr. Salim HS, antara lain:<sup>25</sup>

a. Asas Filosofis

Asas filosofis merupakan asas dimana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut oleh Bangsa Indonesia yaitu Pancasila.

b. Asas Konstitusional

Asas konstitusional merupakan asas dimana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Hukum dasar yang berlaku di Indonesia, yaitu Undang-Undang Dasar 1945. Apabila undang-undang yang dibuat dan disahkan tersebut bertentangan dengan konstitusi, undang-undang tersebut harus dicabut.

c. Asas Politis

Asas politis merupakan asas dimana segala kebijakan dan teknik di dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan pada Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat.

d. Asas Operasional

Menurut asas ini, yang bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.

### 2.3 Tinjauan Umum Tentang Bank Perkreditan Rakyat (BPR)

---

<sup>25</sup> Maulidya, S. (2024). *Analisis keabsahan pembebanan hak tanggungan berupa harta waris tanpa persetujuan ahli waris*. Indonesian Journal of Law, 4(1), 59–70.

### 2.3.1 Sejarah Bank Perkreditan Rakyat Dalam Sistem Keuangan di Indonesia

Bank perkreditan rakyat adalah lembaga keuangan yang hanya menerima simpanan dalam bentuk tabungan, deposito berjangka, dan bentuk lainnya serta melakukan kegiatan usaha konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak menyediakan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank perkreditan rakyat yang memiliki karakteristik khusus dalam memberikan pelayanan perbankan kepada usaha mikro, kecil dan menengah sangat diharapkan dapat lebih meningkatkan peran dan kontribusi dalam pengembangan UMKM itu sendiri.<sup>26</sup> Bank perkreditan Rakyat sudah ada sejak sebelum kemerdekaan. Pada saat itu, bank perkreditan rakyat lebih dikenal dengan nama bank Desa, lumbung desa, bang tani dan Bank Dagang atau bank pasar. Keberhasilan bank perkreditan rakyat dalam memberikan pelayanan kepada usaha kecil menengah dan mikro adalah karena lokasi yang dekat dengan masyarakat yang membutuhkan, prosedur pelayanan yang sederhana dan lebih mengutamakan pendekatan personal serta fleksibel pola dan modal pinjaman. Sebagian besar masyarakat berpendapat bahwa bank perkreditan rakyat merupakan salah satu solusi untuk memperoleh sumber pendanaan yang relatif fleksibel dan tidak seperti bank-bank besar dengan menampilkan dimensi

---

<sup>26</sup>Dwi Upatiartha, I Nyoman Nugraha dan Embun Suryani. 2023. “*Good Corporate Governance, Kredit Bermasalah, dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Dengan Cost Efficiency Sebagai Variabel Intervening Pada Bank Perkreditan Rakyat*”. Jurnal Pendidik Indonesia, Vol,6, No.1. Hlm.2.

tangible yang relatif megah sehingga dianggap terlalu elit bagi sebagian kelompok masyarakat.<sup>27</sup>

Visi dari bank perkreditan rakyat adalah terwujudnya industri bank perkreditan rakyat yang sehat, kuat, produktif dan dipercaya untuk melayani UMKM dan Masyarakat, khususnya di pedesaan guna mendukung pertumbuhan perekonomian daerah. Dan misi dari bank perkreditan rakyat adalah menciptakan kondisi yang kondusif untuk mendorong peningkatan kinerja dan pelayanan bank perkreditan rakyat kepada UMKM dan masyarakat setempat terutama di wilayah pedesaan. Lembaga-lembaga keuangan kecil dan lembaga-lembaga lainnya yang dipersamakan dengan itu dapat diberikan status sebagai bank perkreditan rakyat, dengan memenuhi persyaratan dan tata cara yang ditetapkan dengan peraturan pemerintah nomor 71 tahun 1992. Landasan hukum bank perkreditan rakyat adalah undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, di dalam undang-undang tersebut secara tegas dijelaskan bahwa bank perkreditan rakyat sebagai satu jenis bank yang kegiatan usahanya terutama ditujukan untuk melayani usaha-usaha kecil dan masyarakat di daerah pedesaan dengan pelaksanaan kegiatan usahanya hanya dapat melakukan single window yaitu hanya dapat menjalankan usahanya secara konvensional saja. Bagi bank perkreditan rakyat tidak terbuka peluang untuk melakukan secara bersamaan apapun kegiatan usaha yang membentuk perbankan konvensional dan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip

---

<sup>27</sup>Meriyati dan Agus Hermanto. 2021. “*Sosialisasi Sejarah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Kepada Alumni Pondok Al-Iman Yang Berada Di Palembang*”. Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat. Vol.1, No.2. Hlm.45-46.

syariah. Artinya, bagi bank perkreditan rakyat tidak dimungkinkan untuk melakukan Kedua jenis usaha perbankan itu secara bersama-sama, walaupun dilakukan oleh cabang secara khusus.<sup>28</sup>

### 2.1.1 Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat

Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat pada dasarnya sama seperti kegiatan bank umum, hanya yang menjadi pembeda adalah jumlah jasa bank yang dilakukan Bank Perkreditan Rakyat jauh lebih sempit. Adapun yang menjadi kegiatan dari Bank Perkreditan Rakyat adalah sebagai berikut:<sup>29</sup>

1. Menghimpun dana hanya dalam bentuk:
  - a. Simpanan tabungan; dan
  - b. Simpanan deposito.
2. Menyalurkan dana dalam bentuk:
  - a. Kredit investasi;
  - b. Kredit modal kerja; dan
  - c. Kredit perdagangan.

---

<sup>28</sup>Siti Romlah, I Nyoman Putu Budiarta dan I Made Aditya Mantara Putra. 2023. "Kedudukan Bank Perkreditan Rakyat Mengambil Alih Agunan Kredit Macet Melalui Lelang Atau Diluar Lelang". Jurnal Interpretasi Hukum. Vol4, No.1. Hlm.63.

<sup>29</sup>Nurul Ichsana Hasan. 2014. *Pengantar Perbankan*. (Jakarta: Referensi (Gaung Persada Press Group)), Hlm.31-32.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### 3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

##### 3.1.1 Waktu Penelitian

Penulis akan melakukan penelitian sekitar bulan Desember tahun 2024, setelah melaksanakan seminar proposal.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan
		Agustus 2024				November 2024				Desember 2024				Juni 2025				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul	■	■															
2	Seminar Proposal							■										
3	Penelitian											■	■					
4	Seminar Hasil															■		
5	Meja Hijau																	

##### 3.1.2 Tempat Penelitian

Tempat penelitian adalah tempat atau daerah yang dipilih sebagai tempat pengumpulan data lapangan, tempat penelitian yang penulis pilih adalah Kantor Cabang Bank BPR Kabanjahe, Jl. Kapten Pala Bangun, Lau Cimba, Kec. Kabanjahe, Kabupaten Karo, Sumatera Utara, 22111.

#### 3.2 Metode Penelitian

##### 3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian hukum yuridis normatif. Jenis penelitian yuridis normatif adalah suatu

pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian yuridis normatif merupakan salah satu jenis metodologi penelitian hukum yang mendasarkan analisisnya pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan relevan dengan permasalahan hukum yang menjadi fokus pada penelitian Skripsi ini.<sup>30</sup> Penelitian hukum yuridis normatif ini mencakup beberapa hal, yaitu:<sup>31</sup>

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum;
- b. Penelitian terhadap sistematika hukum;
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum;
- d. Penelitian sejarah hukum; dan
- e. Penelitian perbandingan hukum.

### 3.2.2 Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*), yang dilakukan dengan menghimpun data yang terkait meliputi:<sup>32</sup>

- a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu terdiri dari aturan hukum yang terdapat pada berbagai peraturan perundang-undangan khususnya:

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

---

<sup>30</sup>Kornelius Benuf dan Muhamad Azhar. 2020. “*Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer*” Jurnal Gema Keadilan. Vol.7, No.1. Hlm. 24.

<sup>31</sup>Zainuddin Ali. 2015. *Metode Penelitian Hukum Cet.6*. (Jakarta: Sinar Grafika), Hlm.22.

<sup>32</sup>Soerjono Soekanto. 2020. *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: UI Publishing), Hlm.52.

- c) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai Bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan lain sebagainya.

c. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap Bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif dan lain sebagainya.

### 3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan yang penulis lakukan adalah dengan beberapa cara, yaitu:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni undang-undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.

## 2. Studi Lapangan (*Field Research*)

Studi lapangan atau *field research* merupakan penelitian yang berguna mempelajari secara intensif tentang interaksi lingkungan, posisi serta keadaan suatu unit penelitian dengan melakukan wawancara dengan Hakim Pengadilan Negeri Kabanjahe.

### 3.2.4 Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah analisis deskriptif. Analisis deskriptif dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi mengenai status gejala yang ada yaitu keadaan gejala mengenai eksekusi objek jaminan fidusia dengan penjualan di bawah tangan. Data yang sudah dikumpulkan akan dianalisis dengan secara kualitatif.<sup>33</sup>

---

<sup>33</sup>Fenti Hikmawati. 2020. *Metode Penelitian*. (Depok: PT Rajagrafindo Persada), Hlm.88.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ali, Z. (2015). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2020). *Pengantar metode penelitian hukum*. RajaGrafindo Persada.
- Anshori, A. G. (2022). *Hukum jaminan di Indonesia*. UII Press.
- Arba, M., & Mulada, D. A. (2020). *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arrisman. (2024). *Hukum Transaksi Berjaminan*. Jakarta: CV. Tampuniak Mustika Edukarya.
- Bambang Sugeng. (2020). *Kredit perbankan dan permasalahannya*. Sinar Grafika
- Basyarudin. (2021). *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Darmawan Widjaja. (2020). *Hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah*. RajaGrafindo Persada.
- Frida, C. V. (2020). *Manajemen Perbankan*. Yogyakarta: Penerbit Garudhawaca.
- H. Salim HS. (2020). *Perkembangan hukum jaminan di Indonesia*. PT RajaGrafindo Persada.
- Hasan, N. I. (2014). *Pengantar Perbankan*. Jakarta: Gaung Persada Press Group.
- Henry. (2019). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Gasindo.
- Hikmawati, F. (2020). *Metode Penelitian*. Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- Ismanto, H., & dkk. (2019). *Perbankan dan Literasi Keuangan*. Sleman: Penerbit Deepublish.
- M. Yahya Harahap. (2021). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.

Maria Sari. (2023). *Hukum agraria dan hak tanggungan di Indonesia*. Prenada Media.

Nugroho, S. S., & Purwati, Y. (2020). *Hukum Perbankan Mengenal Prudent Banking Principle*. Klaten: Penerbit Lakeisha.

Rachmadi Usman. (2021). *Aspek hukum perbankan di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama.

Soediby, A. A. (2023). *Hukum Jaminan Dasar-Dasar Mengenai Jaminan*. Yogyakarta: Jejak Pustaka.

Subekti. (2021). *Hukum perjanjian*. Intermasa.

Supianto. (2015). *Hukum Jaminan Fidusia*. Sleman: Penerbit Garudhawaca.

Supriyadi. (2020). *Hukum Perkreditan Dan Penyelesaiannya (Telaah Penyelesaian Secara Non Litigasi)*. Semarang: Qahar Publishe.

Sutan Remy Sjahdeini. (2022). *Hak tanggungan: Asas-asas dan masalah yang dihadapi notaris dan perbankan*. Kencana.

Suyatno. (2014). *Pengantar Perbankan*. Jakarta: Referensi (Gaung Persada Press Group).

Wicaksono, E. D., & Walangitan, S. (2024). *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*. Cilacap: PT Media Pustaka Indo.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945;

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

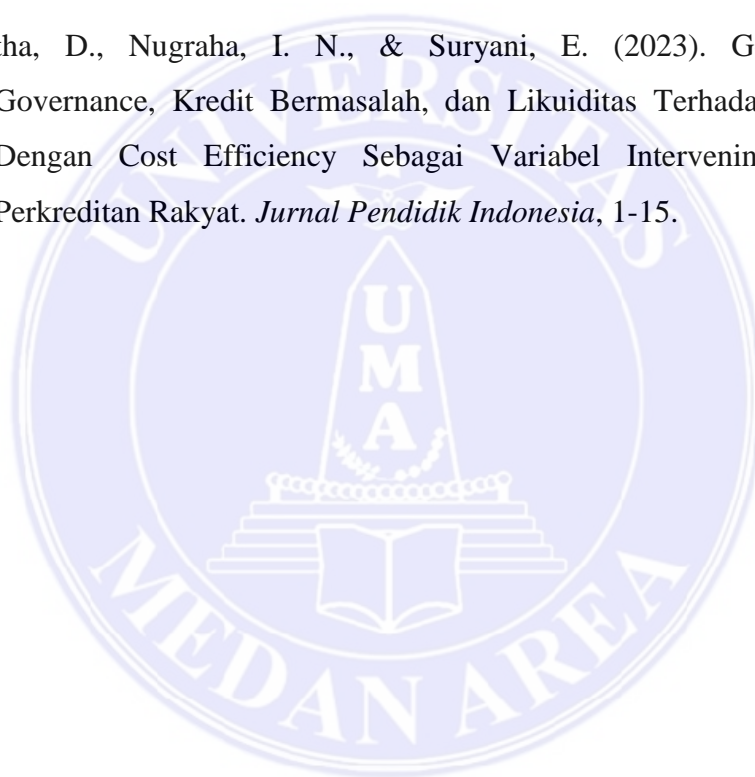
Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

### C. Jurnal

- Ainulyaqin, M., Saiban, K., & Munir, M. (2023). Praktek Gadai Sawah di Kabupaten Bekasi Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, 51-60.
- Balqis, A., Syakila, N. P., R, B. V., & Berlian, N. (2022). Pembebanan Hak Tanggungan Dan Hipotik Kepada Debitur Sebagai Bentuk Perwujudan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur. *Diponegoro Private Law Review*, 1-17.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan*.
- Berlian, D., Andri, & Apriana, A. (2023). Perbandingan Pemberian Kredit Antara Bank Konvensional Dan Pembiayaan Bank Syariah Kepada Usaha Kecil Dan Menengah. *JPSI (Jurnal Perbankan Syariah Indonesia)*, 62-72.
- Dewi, S., Hasnati, & Utama, A. S. (2023). Penyelesaian Kredit Macet Terhadap Debitur Pada Bank Perkreditan Rakyat. *Andrew Law Journal*, 23-37.
- Fadillah. (2021). Tinjauan yuridis terhadap pemberian kredit dengan jaminan tanah tidak bersertifikat. *Jurnal Hukum & Pembangunan Ekonomi*, 9(1), 46.
- Fure, J. A. (2016). Fungsi Bank Sebagai Lembaga Keuangan di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Jurnal Lex Crimen*, 116-122.

- Khasanah, R., Suryandana, D., Adnan, I. M., & Syaputra, D. (2024). Implementasi Lelang Jaminan Tanah Dengan Hak Tanggungan. *Al-Dalil Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Hukum*, 50-55.
- Lestari, M., & Nugroho, B. (2022). Analisis hukum penerimaan tanah non-sertifikat sebagai agunan kredit perbankan. *Jurnal Hukum & Kenotariatan*, 11(3), 80.
- Meriyati, & Hermanto, A. (2021). Sosialisasi Sejarah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Kepada Alumni Pondok Al-Iman Yang Berada Di Palembang. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 43-52.
- Noor, T., Masnun, & Putri, K. G. (2021). Aspek Hukum Perjanjian Pembiayaan Sewa Guna Usaha (LEASING). *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 501-508.
- Pradana, M. D., Taufiqurrahman, & Saleh, F. (2023). Pertanggungjawaban Perdata Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Perorangan. *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, 103-115.
- Ridha, I., & dkk. (2023). Peran Hukum Terhadap Perjanjian Kredit Dalam Jaminan Hak Tanggungan. *Madani: Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 506-512.
- Romlah, S., Budiarta, I. N., & Putra, I. M. (2023). Kedudukan Bank Perkreditan Rakyat Mengambil Alih Agunan Kredit Macet Melalui Lelang Atau Diluar Lelang. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 62-67.
- Sari N. Kusumawardhani. (2022). Perlindungan hukum kreditur terhadap jaminan yang tidak terdaftar. *Jurnal Hukum & Kenotariatan*, 8(2), 134.
- Sianturi, N. N., Napitupulu, D. R., & Betlehn, A. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Pengambilan Paksa Objek Jaminan Fidusia Oleh Lembaga Pembiayaan. *Action Research Literate*, 2067-2082.

- Sibagariang, E. P., & Prima, A. P. (2023). Analisis Cash Ratio, Non Performing Loan, Loan To Deposit Ratio Terhadap Profitabilitas Pada Bank Perkreditan Rakyat Di Kota Batam. *Scientia Journal*, 1-8.
- Syahrul, Astarani, J., & Desyana, G. (2024). Determinan Kinerja Keuangan Bank Perkreditan Rakyat di Kota Pontianak Periode 2020-2023. *Jurnal Ilmu Ekonomi Manajemen dan Akuntansi MH Thamrin*, 346-362.
- Tsani, L. K. (2024). Keabsahan Pendaftaran Kapal sebagai Objek Jaminan Hipotek. *Dewantara : Jurnal Pendidikan Sosial Humaniora*, 205-221.
- Upatiartha, D., Nugraha, I. N., & Suryani, E. (2023). Good Corporate Governance, Kredit Bermasalah, dan Likuiditas Terhadap Profitabilitas Dengan Cost Efficiency Sebagai Variabel Intervening Pada Bank Perkreditan Rakyat. *Jurnal Pendidik Indonesia*, 1-15.




## D. Wawancara

Wawancara dengan bagian Kredit Kantor BPR Kabanjahe, 15 Maret 2025



## LAMPIRAN

### Lampiran 1. Surat Permohonan Pengambilan Data/ Riset dan Wawancara

 **UNIVERSITAS MEDAN AREA**  
**FAKULTAS HUKUM**

**Kampus I** : Jalan Kolam Nomor 1 Medan Estate (061) 7360168, 7366878, 7364348 (061) 7368012 Medan 20223  
**Kampus II** : Jalan Setiabudi Nomor 79 / Jalan Sei Serayu Nomor 70 A (061) 8225602 (061) 8226331 Medan 20122  
**Website:** www.uma.ac.id **E-Mail:** univ\_medanarea@uma.ac.id

---

Nomor : 418/FH/01.10/II/2025 27 Februari 2025  
Lampiran : ---  
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara

Kepada Yth :  
Direktur PT Bank BPR NBP 15 Pusat Berastagi  
di-  
Tempat

Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan Izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

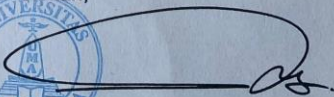
Nama : Luki Voarwan Sitepu  
N I M : 218400151  
Fakultas : Hukum  
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara di PT Bank BPR NBP 15 Pusat Berastagi Cabang Kabanjahe, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "*Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Objek Hak Tanggungan Tanpa Sertifikat Sebagai Jaminan Kredit di Bank BPR Kabanjahe*".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

Dekan,  
  
**Dr. M. Citra Ramadhan, SH, MH**

## Lampiran 2. Surat Telah Selesai Melaksanakan Riset



**SURAT KETERANGAN**  
Nomor : 362/BPR\_NBP15 / VI/ 2025

Dengan ini menerangkan bahwa sdr. yang tersebut namanya di bawah ini :

Nama : **Luki Voarwan Sitepu**  
NPM : 218400151  
Program Studi : Ilmu Hukum, Universitas Medan Area  
Judul Skripsi : **"Analisis Hukum Terhadap Keabsahan Objek Hak Tanggungan Tanpa Sertifikat Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank BPR NBP 15 Cabang Kabanjahe"**.

Telah menyelesaikan penelitian di Kantor Bank BPR NBP 15 Cabang Kabanjahe sebagai bagian dari tugas akhir/ skripsi, yang dilaksanakan pada tanggal 04 Maret 2025 sampai dengan tanggal 17 Maret 2025.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Berastagi, 04 Juni 2025

PT. BPR.NBP 15  
bank nbp  
pt bpr nbp 15  
**Budi MT Rurba**  
Direktur Utama  
**Gelora Ginting**  
Direktur  
Pembimbing/ Pengarah  
**Rikwan Sinulingga**  
Kabag. SDM/ Human Capital

Arsip,-

Kantor Pusat Berastagi  
Jl. Jamin Gantung No. 34 Desa Rumah Berastagi,  
Kec. Berastagi, Kab. Pang. Sumatera Utara  
bpr\_nbp15@yahoo.com  
0812 6357 0181  
http://ptbprnbp15.com

Kantor Cabang Kabanjahe  
Kantor Cabang Tiga Binanga  
Kantor Cabang Leubaleng

Kantor Kas Tiga Panah  
Kantor Kas Merek



BANK SAHABAT ANAK NEGERI