

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIPIKAT HAK  
TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK  
MANDIRI CABANG SEMARANG**

**TESIS**



**Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar Sarjana  
Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh:

**AGNIS NOVA DELLA**

NIM : 21301900006

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIPIKAT HAK  
TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK  
MANDIRI CABANG SEMARANG**

**TESIS**

Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar Sarjana Magister  
Kenotariatan



Oleh:

**AGNIS NOVA DELLA**

NIM : 21301900006

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2021**

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIPIKAT HAK  
TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK  
MANDIRI CABANG SEMARANG**

TESIS

Oleh :

**AGNIS NOVA DELLA**

NIM : 21301900006  
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :  
Pembimbing I  
Tanggal,



**Dr. Ira Alia Maerani, S.H., M.H**  
NIDN. 0602057803  
Pembimbing II  
Tanggal,



**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn**  
NIDK. 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan



**Dr. Marvanto., S.H., M.H.**  
NIDN. 0629086301

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIPIKAT HAK  
TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK  
MANDIRI CABANG SEMARANG**

TESIS

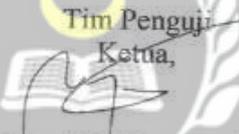
Oleh:

**AGNIS NOVA DELLA**

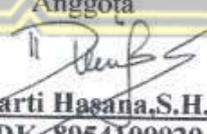
NIM : 21301900006  
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 30 Agustus 2021  
Dan Dinyatakan Lulus

Tim Penguji  
Ketua,

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN. 0607077601  
Anggota

  
**Dr. Ira Alia Maerani, S.H., M.H.**  
NIDN. 0602057803  
Anggota

  
**Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn**  
NIDK. 8954100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan

  
**Dr. Maryanto, S.H., M.H.**  
NIDN. 0629086301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : AGNIS NOVA DELLA

NIM : 21301900006

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis saya yang Berjudul "KEKLIJATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DI DASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK MANDIRI CABANG SEMARANG" benar-benar hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan Pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara – cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan , maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang Menyatakan



AGNIS NOVA DELLA



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: AGNIS NOVA DELLA
NIM	: 21301900006
Program Studi	: KENOTARIATAN
Fakultas	: HUKUM

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\* dengan judul :

**KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK MANDIRI CABANG SEMARANG**

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 19 Agustus 2021

Yang menyatakan,

**UNISSULA**

جامعة سلطان أبي جوح الإسلامية



(AGNIS NOVA DELLA)

\*Coret yang tidak perlu

## ABSTRAK

Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai Kekuatan Eksekutorial dalam Perjanjian Kredit pada Bank Mandiri Cabang Semarang dan untuk mengetahui dan mengkaji hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi dan solusinya.

Kerangka teori ini adalah menggunakan teori Teori Progresif, Teori Penegakkan Hukum, Teori Keadilan Islam. Metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh data dalam penelitian ini, menggunakan Metode Pendekatan *Yuridis Empiris*, dengan spesifikasi penelitian Deskriptif analisis. Dimana penulis menggunakan Sumber Data Sekunder dan Data Primer dan kemudian dianalisis secara Kualitatif.

Hasil penelitian ini adalah: (1) Kekuatan Eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut karena pada Sertipikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. (2) Hambatan dan solusi yang ditemukan pada proses eksekusi hak tanggungan di Bank Mandiri Cabang Semarang antara lain perlawanan pihak tereksekusi melalui gugatan perdata, melalui pelaporan ke kepolisian, melalui akta pengakuan hutang, dan pengerahan masa untuk mempertahankan objek lelang/ objek hak tanggungan. (3) Kedudukan Debitur dan Kreditur dalam pelaksanaan Eksekutorial terhadap SHT dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang, dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata Pasal 1320 diperlukan 4 syarat dalam perjanjian.

**Kata Kunci:** Kekuatan Eksekutorial, Perjanjian Kredit, Sertipikat Hak Tanggungan

## **ABSTRACT**

*The Mortgage Certificate has Executive Power in the Credit Agreement at Bank Mandiri Semarang Branch and to identify and examine obstacles in the execution and solutions.*

*This theoretical framework is using the theory of Progressive Theory, Theory of Law Enforcement, Theory of Islamic Justice. The research method used to obtain data in this study, using the Juridical Empirical Approach Method, with descriptive analysis research specifications. Where the author uses Secondary Data Sources and Primary Data and then analyzed qualitatively.*

*The results of this study are: (1) The executive power possessed by the Mortgage Certificate is the same as the court's decision which has permanent legal force, this is because the Mortgage Certificate has included an IR that reads "For the sake of Justice Based on the One Godhead " (2) Obstacles and solutions found in the execution process of mortgage rights at Bank Mandiri Semarang Branch include resistance from the executed parties through civil lawsuits, through reporting to the police, through debt acknowledgment deeds, and the mobilization of time to defend the object of the auction/object of mortgage. (3) The position of the Debtor and Creditor in the Execution of SHT in the credit agreement at the Semarang City Branch of Bank Mandiri, in the Civil Code Article 1320 requires 4 conditions in the agreement.*

*Keywords: Executive Power, Credit Agreement, Mortgage Certificate*



## KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. Atas segala limpahan rahmat dan karunia-Nya, kemudahan yang telah diberikan, doa - doa yang terkabulkan, dan kasih sayang-Nya yang tiada pernah berhenti, sehingga tesis yang berjudul : **“KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK MANDIRI CABANG SEMARANG”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Pasca Sarjana (S2) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak dapat terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Bedjo Santoso, MT, Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Maryanto., S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan sekaligus sebagai pembimbing;
5. Ibu Dr. Ira Alia Maerani, S.H.,M.H. selaku Pembimbing 1 dan Ibu Dr. Dahniarti Hasana,S.H.,M.Kn selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan serta arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
6. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
7. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu

yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan, kritik dan saran yang diberikan selama ini;

8. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
9. Bapak Jootje Sampaleng, SH. MH. Selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang dan Bapak Hermansyah Adi Sucipto, selaku Legal Bank Mandiri Cabang Semarang, dan Ibu Dwi Hastuti, SH. Selaku Notaris&PPAT Kota Semarang atas bantuan wawancaranya untuk menyelesaikan tesis ini;
10. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, Agustus 2021

Penulis,

Agnis Nova Della

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vi
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teoritis .....	11
G. Metode Penelitian .....	13
H. Sistematika Penulisan .....	18
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	21
1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya .....	21

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian .....	22
3. Unsur Perjanjian.....	24
4. Asas-Asas Dalam Perjanjian .....	25
5. Berakhirnya Perikatan .....	28
6. Wanprestasi .....	28
<b>B. Tinjauan Umum tentang Kredit dan Perjanjian</b>	
Kredit .....	31
1. Pengertian Kredit.....	31
2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit .....	38
<b>C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Islam.....</b>	42
<b>D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan.....</b>	44
1. Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah.....	44
2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan .....	45
3. Asas-Asas Hak Tanggungan .....	47
4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan.....	49
5. Pembebanan Hak Tanggungan.....	52
6. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik .....	55
7. Sertipikat Hak Tanggungan.....	57
8. Hapusnya Hak Tanggungan .....	58
9. Eksekusi Hak Tanggungan.....	60

BAB III	: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Mempunyai Kekuatan Eksekutorial Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.....	62
	B. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan Solusinya pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.....	81
	C. Kedudukan Debitur dan Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam Perjanjian Kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.....	87
	D. Contoh Akta Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.....	89
BAB IV	: PENUTUP	
	A. Simpulan .....	108
	B. Saran.....	109

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara hukum adalah negara berdasarkan atas hukum dan keadilan bagi warganya. Maksudnya adalah segala kewenangan dan tindakan alat-alat perlengkapan negara atau dengan kata lain diatur oleh hukum. Hal yang demikian akan mencerminkan keadilan bagi pergaulan hidup warganya.<sup>1</sup> Indonesia sebagai negara hukum tentu saja memiliki konstitusi. Konstitusi yang dikenal di Indonesia dikenal dengan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Menyadari bahwa di dalam memahami, mengerti, menghayati dan mengamalkan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 perlu mengetahui maksud dan tujuan yang terkandung di dalamnya.

Pembangunan nasional Indonesia merupakan suatu upaya untuk meningkatkan kesejahteraan bangsa Indonesia. Tujuan pembangunan indonesia sebagaimana ditegaskan dalam pembukaan Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 alinea ke-4, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan

---

Abdul Aziz Hakim, *Negara Hukum dan Demokrasi*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2011), hal. 8

ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial.

Sektor Perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang proaktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank biasanya dikaitkan dengan berbagai persyaratan, salah satunya adalah mengenai jaminan dari perjanjian kredit antara Kreditur dengan Debitur. Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitur).” Pelaksanan pemberian kredit memiliki berbagai persyaratan yang telah ditetapkan dan dituangkan dalam model perjanjian kredit antara debitur (nasabah) dan kreditur (bank).

Ketentuan mengenai jaminan ditujukan untuk sedini mungkin menangkal risiko yang muncul di kemudian hari, sehingga apabila dikemudian hari terjadi wanprestasi dari debiturnya, bank telah mempunyai alat bukti yang

sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.<sup>2</sup> Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, menyebutkan bahwa : “Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”. Pasal 8 penjelasan Undang-Undang tersebut diatas, bahwa “Kredit yang diberikan oleh Bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Jaminan kebendaan memberikan Hak Kebendaan kepada pemegang Hak Tanggungan. Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh pihak peminjam dalam rangka pinjaman uang sangat terkait dengan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan pinjam meminjam. Obyek jaminan utang yang lazimnya digunakan dalam suatu perjanjian kredit Perbankan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan, misalkan obyek jaminan berupa tanah akan dijamin dengan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disebut UUHT). Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas

---

M. Bahsan, *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* (Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2007), hal. 73

tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-Kreditur lain (Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan).

Hukum Positif Indonesia dikenal lembaga Grosse Akta sebagai salah satu sarana untuk melakukan eksekusi apabila terjadi cidera janji dalam suatu perjanjian guna menjamin pembayaran suatu piutang. Hal ini mengacu ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBG yang berbunyi sebagai berikut: Surat asli dari pada surat hipotik dan surat hutang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan “atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim.

Pengertian kekuatan eksekutorial terhadap grosse akta mengandung arti bahwa pelaksanaan (*eksekusi*) dari grosse akta tersebut dipersamakan dengan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga eksekusi dari grosse akta tersebut dapat langsung dieksekusi tanpa melalui gugatan biasa. Dengan demikian, penyelesaian perkara melalui eksekusi grosse akta ini merupakan pengecualian (*exceptional*) dari asas peradilan

umum yaitu bahwa seseorang dapat menyelesaikan sengketa berdasarkan gugatan, atau *legal proceedings*.<sup>3</sup>

Keberadaan lembaga *grosse akta* yang diberikan *title eksekutorial* dalam hukum positif di Indonesia akibat asas konkordasi, oleh karena itu sistem hukum nasional mengakui dan mempertahankan keberadaan *grosse akta*.

Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 tersebut di atas, peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan, yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesische Reglement*, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura.

Pasal 224 HIR menyebutkan bahwa hanya Akta Hipotik dan Akta Pengakuan Hutang yang dapat diberikan irah-irah *title eksekutorial*, sedangkan pencantuman *title eksekutorial* dilakukan dalam Sertipikat Hak Tanggungan yang bukan merupakan suatu salinan akta otentik, dan pencantumannya

---

<sup>3</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 1996), hal 37

dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bukan pejabat umum. Dengan demikian kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta dalam pelaksanaan eksekusi perlu kajian lebih lanjut.

Pada prakteknya, walaupun piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan telah dilengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, ternyata dalam pelaksanaannya di Bank Mandiri Cabang Semarang tidak dapat dilakukan secara mudah, cepat dan pasti. Keadaan tersebut tentunya menimbulkan tanda tanya yaitu seberapa besar sebenarnya kekuatan hak eksekutorial, dari Sertipikat Hak Tanggungan yang telah dicantumkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Berdasarkan atas latar belakang yang dipaparkan diatas, oleh sebab itu diangkatlah sebuah judul yaitu **“KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT DI BANK MANDIRI CABANG SEMARANG.**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas penulis tertarik merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan

- eksekutorial dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang?
2. Apakah hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan solusinya pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang?
  3. Bagaimana kedudukan debitur dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang?
  4. Bagaimana contoh akta sertipikat hak tanggungan pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan solusinya pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan debitur Dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.

4. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta sertipikat hak tanggungan pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulis berharap karya ilmiah yang dalam bentuk tesis ini dapat memberikan manfaat-manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, adapun manfaat penelitian dalam penulisan ilmiah ini adalah sebagai berikut:

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

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang positif terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan kekuatan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai pengganti grosse akta untuk melakukan eksekusi.

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

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat memberikan wawasan dan informasi bagi perbankan, notaris dan dunia pendidikan agar dapat mengetahui penerapan peraturan-peraturan tentang Grosse Akta dan Sertipikat Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial serta hambatannya.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan gambaran bagaimana hubungan antara konsep-konsep yang akan diteliti.<sup>4</sup> Kerangka konseptual dapat penulis gambarkan berikut ini:

---

Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2004), hal.. 47

a. Konsep Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (*principal*) yang bersifat *riel*. Sebagai perjanjian *principal*, maka perjanjian jaminan adalah asesornya. Ada dan berakhrinya perjanjian jaminan bergantung perjanjian pokok.

Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Hal ini dilakukan oleh pihak bank agar bank mendapat kepastian bahwa kredit yang diberikan kepada nasabahnya dapat dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan dapat kembali dengan aman.

b. Kekuatan Eksekutorial

Pengertian kekuatan Eksekutorial menurut Pasal 6 UUHT dapat ditafsirkan sebagai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

c. Sertipikat

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan

nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertipikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

d. Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan sesuai dengan Pasal 1 Angka 1 UUHT, yaitu: Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

e. Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>5</sup> Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja. Wujud dari wanprestasi tersebut dapat berupa:

1. Tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan untuk dilaksanakan.

---

<sup>5</sup>Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 180.

2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan tetapi tidak sama dengan isi perjanjian.
3. Terlambat dalam melakukan kewajiban perjanjian.
4. Melakukan sesuatu yang diperjanjikan untuk tidak dilakukan.<sup>6</sup>

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa salah satu pihak yang melakukan wanprestasi dapat dihukum untuk membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko atau membayar biaya perkara kalau sampai di pengadilan.<sup>7</sup> Dalam Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan, bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan / perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **F. Kerangka Teoritis**

Kerangka teoretik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang

---

<sup>6</sup>Djoko Trianto, *Hubungan Kerja di Perusahaan Jasa Konstruksi*, (Bandung: Mandar Maju, 2004), hal. 61.

<sup>7</sup>*Ibid*, hal. 61.

mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:<sup>8</sup>

1) Teori Progresif

Istilah hukum progresif, diperkenalkan oleh Satjipto Rahardjo, yang dilandasi asumsi dasar bahwa hukum adalah untuk manusia.

Hukum progresif adalah hukum yang melakukan pembebasan, baik dalam cara berpikir maupun bertindak dalam hukum, sehingga mampu membiarkan hukum itu mengalir saja untuk menuntaskan tugasnya mengabdikan kepada manusia dan kemanusiaan. Jadi tidak ada rekayasa atau keberpihakan dalam menegakkan hukum. Sebab menurutnya, hukum bertujuan untuk menciptakan keadilan dan kesejahteraan bagi semua rakyat.

2) Teori Penegakkan Hukum

Pengertian penegakan hukum dapat juga diartikan penyelenggaraan hukum oleh petugas penegak hukum dan oleh setiap orang yang mempunyai kepentingan sesuai dengan kewenangannya masing-masing menurut aturan hukum yang berlaku.

Menurut Soerjono Soekanto, mengatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan dalam kaidah-kaidah mantap dan sikap tindak sebagai

---

<sup>8</sup> Fx Adji Samekto, *Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, (Semarang: Indepth Publishing, 2013), hlm. 48

rangkaian penjabaran nilai tahap akhir. Untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.<sup>9</sup>

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melaksanakan penelitian.<sup>10</sup>

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Pendekatan *Yuridis Empiris*, yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktek.<sup>11</sup> Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berhubungan dengan pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya.

Faktor Empirisnya adalah pelaksanaan dari peraturan tersebut dalam praktek kegiatan yang berhubungan dengan pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: UI Pres, 1983), hal. 35

<sup>10</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 1985), hlm. 6

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), hal. 26

Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya. Jadi metode *juridis empiris* dalam penelitian ini meninjau dan melihat serta menganalisis permasalahan yang menjadi objek penelitian yaitu kekuatan eksekutorial atas Sertipikat Hak Tanggungan yang didasarkan Perjanjian Kredit di Bank Mandiri Cabang Semarang.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah *Deskriptif Analitis* yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.<sup>12</sup> Dikatakan deskriptif, maksudnya dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh gambaran secara menyeluruh dan sistematis mengenai segala hal yang berhubungan dengan aspek-aspek pelaksanaan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit dan hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan serta solusinya.

## 3. Sumber dan Jenis Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

### 1. Data primer

Pengumpulan data primer dilakukan dengan metode *wawancara*.

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang

---

<sup>12</sup> Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 1993), hal.19

berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.<sup>13</sup> Jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan wawancara bebas terpimpin, adalah merupakan kombinasi antara wawancara bebas dan terpimpin.<sup>14</sup> Peneliti membuat pokok-pokok masalah yang akan diteliti, selanjutnya dalam proses wawancara berlangsung mengikuti situasi pewawancara harus pandai mengarahkan jalannya wawancara jika ternyata yang menjadi responden dan narasumber menyimpang dari permasalahan. Narasumber didapat dari :

**a. Kantor Pengadilan Negeri**

(Jalan Siliwangi Nomor 512 , Kembangarum, Semarang Barat) .

**b. Kantor Bank Mandiri Cabang Kota Semarang**

(Jalan Pahlawan Nomor 03 , Semarang).

**c. Notaris/PPAT Kota Semarang**

( Jalan Sri Kuncoro I 4 , Kalibanteng Kulon, Semarang Barat).

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan

---

<sup>13</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hal. 83

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 84

hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:<sup>15</sup>

a. Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan :

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris
- 5) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah
- 7) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

---

<sup>15</sup> Burhan Ashosofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2000), hal. 104

- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang menerangkan bahan hukum primer berupa buku teks, jurnal-jurnal, pendapat para sarjana, artikel dari koran, majalah, internet, maupun makalah-makalah yang berhubungan dengan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang melengkapi data dan informasi yang didapat dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus Bahasa Inggris, Bahasa Indonesia, kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini. Disini penulis akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

- a. Data Primer

Data Primer merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan yang meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif. Untuk memperoleh data primer tersebut penulis menggunakan wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada narasumber.<sup>16</sup>

- b. Data Sekunder

---

<sup>16</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis* (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hal. 227

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelaahan kepustakaan atau penelaahan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan dengan masalah atau materi penelitian yang sering disebut bahan hukum.<sup>17</sup>

Pengumpulan data dengan cara mengambil beberapa keterangan dari literatur dan dokumentasi ataupun peraturan perundang-undangan lainnya yang ada hubungannya dengan pokok permasalahan yang dibahas, dan diharapkan dapat memberikan solusi dari suatu permasalahan.

#### **5. Metode Analisis Data**

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa *Kualitatif* yaitu data-data yang sudah didapatkan dari studi lapangan dan studi pustaka akan di kumpulkan dan dikelompokkan secara sistematis sesuai dengan fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat kemudian dianalisa secara kualitatif dengan tujuan mendapatkan suatu kesimpulan dari permasalahan penelitian.<sup>18</sup>

#### **H. Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan dalam penulisan hukum ini mengacu pada pedoman penulisan usulan penelitian dan tesis program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang penulisan hukum ini

---

<sup>17</sup> Mukti Fajar dan Yulianto, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hal. 156

<sup>18</sup> Sudarwan Denim, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, (Bandung: Pustaka Setia, 2002), hal. 62

terbagi menjadi 4 (empat) bab, masing-masing bab saling berkaitan. Adapun gambaran yang jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika sebagai berikut:

**BAB I** Pada Bab Pendahuluan berisi mengenai alasan atau latar belakang diadakannya penelitian ini. Bab ini juga memuat tentang perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II** Tinjauan Pustaka, Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang menjadikan landasan teori tentang Perjanjian, Kredit dan Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan, Tinjauan Umum Gugatan dan Eksekusi serta Tinjauan Umum Hak Tanggungan dalam Perspektif Hukum Islam.

**BAB III** Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya yaitu, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) mempunyai kekuatan eksekutorial dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang, hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan solusinya pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang, kedudukan debitur Dan kreditur dalam pelaksanaan eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang dan Contoh Akta Sertipikat Hak Tanggungan pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang.

**BAB IV Penutup**, yang memuat kesimpulan dan saran dan hasil penelitian ini, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atau hasil penelitian.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN.

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.”

Bahwa untuk adanya suatu perjanjian paling sedikit harus adanya 2 (dua) orang pihak yang berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok atau pas satu sama lain. Dari pernyataan itulah akibat hukum yang muncul pada tindakan-tindakan hukum yang mereka lakukan, maka dapat disimpulkan bahwa untuk adanya perjanjian harus ada 2 (dua) pihak yang saling berhadapan dan sama-sama melakukan tindakan hukum, tindakan hukum tersebut tidak lain adalah merupakan perjanjian<sup>19</sup>.

Pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, hanya menyebutkan tentang pihak yang satu atau lebih mengikatkan dirinya pada pihak lainnya dan sama sekali tidak menentukan untuk apa

---

<sup>19</sup> J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra AdityaBakti, 1992), hlm. 8

tujuan suatu perjanjian tersebut dibuat.<sup>20</sup>

## 2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian para pihak harus memenuhi syarat-syarat di bawah ini<sup>21</sup>:

### a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Syarat yang pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan pada para pihak, Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

### b. Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian;

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum:

- 1) Anak di bawah umur;
- 2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;

---

<sup>20</sup> [www.plasa.com](http://www.plasa.com), diakses pada tanggal 28 September 2020

<sup>21</sup> Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: PT, Grafindo Persada, 2009), hlm. 33.

3) Istri, menurut Pasal 1330 KUH Perdata.

c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu adalah sesuatu yang di dalam perjanjian harus telah ditentukan dan disepakati. Ketentuan ini sesuai dengan yang disebutkan pada Pasal 1313 KUH Perdata bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus ditentukan jenisnya.

Barang yang akan ada di kemudian hari juga bisa menjadi objek dari suatu perjanjian, ketentuan ini disebutkan pada Pasal 1334 ayat (1) KUH Perdata. Selain itu yang harus diperhatikan adalah “suatu hal tertentu” haruslah sesuatu hal yang biasa dimiliki oleh subyek hukum.

d. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Hoge Raad sejak tahun 1927 mengartikan *orzaak* sebagai sesuatu yang menjadi tujuan para pihak.

Sekarang timbul suatu pertanyaan bagaimana jika salah satu syarat sahnya suatu perjanjian tersebut tidak terpenuhi. Untuk menjawab pertanyaan ini, maka ketentuan tentang syarat-syarat tersebut bisa dibedakan menjadi dua macam syarat, yaitu:

1) Syarat subjektif

Maksudnya karena menyangkut mengenai suatu subyek yang disyaratkan dalam hal ini termasuk syarat-syarat pada huruf

a dan b, yaitu tentang syarat kata sepakat antara pihak yang mengikatkan diri dan syarat tentang kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

## 2) Syarat objektif

Maksudnya adalah objek yang diperjanjikan tersebut yaitu yang termasuk dalam syarat-syarat c dan d, dalam hal ini tentang syarat suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

## 3. Unsur Perjanjian

Unsur perjanjian dapat dikategorikan sebagai berikut<sup>22</sup>:

- a. Essentialia, yaitu unsur daripada persetujuan yang tanpa itu persetujuan tidak mungkin ada .
- b. Naturalia, yaitu unsur yang oleh undang-undang ditentukan sebagai pertauran yang bersifat mengatur.
- c. Accidentalialia : unsur yang oleh para pihak ditambahkan dalam persetujuan dimana undang-undang tidak mengaturnya Unsur perjanjian adalah sebagai berikut<sup>23</sup>:

### 1) Ada beberapa pihak

Para pihak dalam perjanjian ini disebut subyek perjanjian. Subyek perjanjian dapat berupa orang atau badan hukum. Subyek perjanjian ini harus berwenang untuk melaksanakan perbuatan hukum seperti yang ditetapkan oleh undang-undang.

---

<sup>22</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 50.

<sup>23</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 80.

2) Ada persetujuan antara para pihak

Persetujuan antara para pihak bersifat tetap, bukan suatu perundingan. Dalam perundingan umumnya dibicarakan mengenai syarat-syarat dan obyek perjanjian itu timbul perjanjian.

3) Adanya tujuan yang hendak dicapai

Mengenai tujuan yang hendak dicapai tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

4) Adanya prestasi yang akan dilaksanakan

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat perjanjian.

5) Adanya bentuk tertentu lisan atau tulisan

Pentingnya bentuk tertentu ini karena undang-undang yang menyebutkan bahwa hanya dengan bentuk tertentu suatu perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan bukti yg kuat.

6) Adanya syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian

Dari syarat-syarat tertentu dapat diketahui hak dan kewajiban masing-masing pihak. Syarat-syarat itu terdiri dari syarat pokok yang menimbulkan kewajiban dan menimbulkan hak.

#### 4. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Berbagai asas hukum perjanjian akan dikemukakan asas penting yang berkaitan erat dengan pokok bahasan. Beberapa asas yang dimaksud antara lain:

a. Asas Kebebasan Berkontrak atau *Open System*

Asas yang utama di dalam suatu perjanjian adalah adanya asas yang terbuka, maksudnya bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja dan dengan siapa saja. Ketentuan tentang asas ini disebutkan di dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b. Asas konsensualisme

Asas yang juga perlu diperhatikan dalam suatu perjanjian adalah asas konsensual atau *contract vrijheid*, ketentuan ini disebutkan dalam Pasal 1458 KUH Perdata.

Maksud dari asas ini adalah, bahwa perjanjian itu ada sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Namun di dalam asas konsensualitas ini ada juga pengecualiannya, yaitu dengan ketentuan yang harus memenuhi formalitas-formalitas tertentu yang ditetapkan oleh undang-undang dalam berbagai macam perjanjian.

c. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) berbunyi: perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu. Berdasarkan keadilan dan kepatutan.

d. Asas Pacta Sun Servanda

Asas ini berhubungan erat dengan akibat hukum suatu perjanjian. Asas yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata terutama dalam kalimat “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Hal ini mengandung arti bahwa para pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian tersebut. Lebih jauh, pihak yang satu tidak dapat melepaskan diri secara sepihak dari pihak lain.

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga, kecuali yang telah datur dalam undang-undang, misalnya perjanjian untuk pihak ketiga.<sup>24</sup> Asas berlakunya suatu perjanjian datur dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang berbunyi :”pada umumnya tidak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

f. Asas kelengkapan

Asas ini adalah apabila para pihak yang mengadakan perjanjian berkeinginan lain, mereka dapat menyampingkan pasal-pasal yang ada pada undang-undang. Akan tetapi jika tidak

---

<sup>24</sup> A. Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: Liberty, 1985), hlm. 19.

secara tegas ditentukan di dalam suatu perjanjian, maka ketentuan pada undang-undanglah yang dinyatakan berlaku.<sup>25</sup>

## 5. Berakhirnya Perikatan

Hapusnya perjanjian dengan hapusnya perikatan adalah tidak sama. Hapusnya perjanjian tidak diatur dalam Undang-Undang, sedangkan hapusnya perikatan diatur dalam Pasal 1381 KUH Perdata.

Perikatan-perikatan hapus dengan cara-cara sebagai berikut:

- a. Karena pembayaran
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaharuan utang
- d. Karena perjumpaan utang.
- e. Karena perjumpaan utang dan kompensasi;
- f. Karena pencampuran utang
- g. Karena pembebasan utang
- h. Karena musnahnya barang yang terutang;
- i. Karena pembatalan atau kebatalan;
- j. Karena berlakunya suatu syarat batal;
- k. Karena lewatnya waktu.

### 1. Wanprestasi

#### A. Pengertian Wanprestasi

Dalam KUHPerdata, wanprestasi diatur didalam Pasal 1238, yaitu; si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.

---

<sup>25</sup>[www.setiawanheru.wordpress.com](http://www.setiawanheru.wordpress.com) pada tanggal 12 Oktober 2019 pukul 10.00 WIB.

## B. Bentuk Wanprestasi

Di dalam setiap perjanjian terdapat para pihak, dimana pihak-pihak tersebut mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian yang telah disepakati bersama. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang dijanjikan maka ia dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan tersebut Subekti membagi wanprestasi menjadi 4 (empat) bentuk, yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- 3) Melakukan yang dijanjikan tapi terlambat
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>26</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1442 KUHPerdara yang berbunyi :  
“Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak yang manapun juga yang berbuat berlawanan dengan perikatan, karena pelanggaran itu dan karena itupun saja, berwajiblah ia akan menggantikan biaya rugi dan bunga”. Dalam perikatan yang berisi memberikan sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka penyelesaian adalah diwajibkan kepada pihak tersebut untuk membayar biaya, rugi dan bunga (Pasal 1239 KUHPerdara). Apabila salah satu pihak tidak

---

<sup>26</sup> R. Subekti, *Op.Cit.*, hlm 45

menepati janjinya pada waktu yang telah ditentukan, maka pihak yang merasa dirugikan diharuskan melaksanakan peneguran lebih dahulu, supaya pihak diharuskan melaksanakan peneguran lebih dahulu, supaya pihak lain memenuhi prestasinya. Mengenai peneguran ini timbul masalah, apakah peneguran itu dilakukan dengan surat perintah atau dibolehkan dengan lisan. Menurut Abdul Kadir Muhammad: “Debitur perlu diperingatkan/ditegur secara tertulis dengan surat perintah atau dengan akta tertulis, dengan surat perintah atau akta sejenis, dalam surat perintah itu ditentukan bahwa ia segera memenuhi prestasinya, jika tidak dipenuhi ia telah dinyatakan wanprestasi”.<sup>27</sup>

a. Akibat Hukum Wanprestasi

Pada Pasal 1243 KUHPerdara menyebutkan akibat wanprestasi:

“Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila keberuntungan setelah dinyatakan dinilai lalai dalam memenuhi perikatannya, tetap melakukannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya”.

Akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukum atau sanksi hukum berikut ini :

---

<sup>27</sup> Abdul Kadir Muhammad, OP Cit., hlm 22

- a. Debitur diwajibkan membayar ganti rugi yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntun pemutusan/pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat 2)
- d. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara).
- e. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.<sup>28</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Kredit dan Perjanjian Kredit**

### **1. Pengertian Kredit**

#### **a. Pengertian Kredit**

“Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi, yakni *credere* yang artinya percaya.”<sup>29</sup> Seseorang yang memperoleh kredit berarti dia memperoleh kepercayaan, sehingga kepercayaan merupakan dasar dari pemberian kredit. Jika dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm 204

<sup>29</sup> Badruzaman, Mariam Darus, 1978, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, hal. 19

penerimaan uang dan atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saatnya menerimanya, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.<sup>30</sup>

Pengertian Kredit dalam Pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1998 adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.”

**b. Unsur-unsur Kredit**

Jika dilihat dari pengertian kredit, maka elemen-elemen kredit adalah.<sup>31</sup>

- 1) Kredit mempunyai arti khusus yaitu meminjamkan uang.
- 2) Penyedia/pemberi pinjaman uang khusus terjadi di dunia perbankan.
- 3) Berdasarkan perjanjian pinjam meminjam sebagai acuan dari perjanjian kredit.
- 4) Dalam jangka waktu tertentu.
- 5) Adanya prestasi dari pihak peminjam untuk mengembalikan utang disertai dengan jumlah bunga atau imbalan. Bagi Bank Syariah

---

<sup>30</sup> Sutedi, Adrian 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 19

<sup>31</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 95

atau Bank Muamalat pengembalian utang disertai imbalan atau adanya pembagian keuntungan tetapi bukan bunga.

Sedangkan menurut Daeng Naja, setidaknya terdapat 4 (empat) unsur pokok kredit yaitu :<sup>32</sup>

1) Kepercayaan

Kepercayaan berarti bahwa setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debitornya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.

2) Waktu

Waktu disini berarti bahwa antara pelepasan kredit yang dilakukan oleh bank dan pembayaran kembali oleh debitor tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, tetapi dipisahkan oleh tenggang waktu.

3) Risiko

Risiko disini berarti bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung risiko di dalamnya, yaitu risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang waktu kredit semakin tinggi risiko kredit tersebut.

---

<sup>32</sup> Naja, Daeng, 2005, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 124

#### 4) Prestasi

Prestasi disini berarti bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dan debitornya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

#### c. Syarat Pemberian Kredit

Dari waktu ke waktu, masyarakat semakin memerlukan dana tambahan untuk melangsungkan kegiatan usahanya dan salah satu sumber dana yang dapat dimanfaatkan adalah sumber dana dari fasilitas kredit bank. Sebelum sebuah bank meyetujui permohonan calon debitur untuk mendapat fasilitas kredit, petugas bank terlebih dahulu akan menganalisis calon debitur untuk menentukan kemauan dan kemampuan calon debitur tersebut untuk membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya. Dalam pemberian kredit, menurut Undang-undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan ditegaskan beberapa hal yang perlu mendapat perhatian dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu :<sup>33</sup>

1. Harus digunakan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*).

---

Rompegading, Melantik, 2007, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Dalam Kepailitan Debitor*, Kreasi Total Media Yogyakarta, Yogyakarta, hal. 40

2. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
4. Harus memperhatikan asas perkreditan yang sehat.

**d. Kredit Macet**

Dalam suatu perjanjian kredit, seorang debitor dinyatakan melakukan cidera janji (wanprestasi) apabila debitor tidak melakukan prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dengan pihak bank. Kriteria cidera janji ini dapat berupa kelalaian pembayaran angsuran, tidak melakukan pembayaran pada waktunya, atau sama sekali tidak melakukan pembayaran.

Berdasarkan Pasal 1 butir 2 dari Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 293/KMK/09/1993 menyatakan bahwa, “Piutang macet adalah piutang yang tidak sampai dilunasi oleh si penanggung utang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.”<sup>34</sup> Kredit macet disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya:

1. Faktor Internal
  - a kebijakan perkreditan yang ekspansif
  - b penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan

---

<sup>34</sup> Rompegading, Melantik, *op. cit.*, hal. 75

- c itikad kurang baik dari pemilik atau pegawai bank
  - d lemahnya system administrasi dan pengawasan kredit
  - e lemahnya system informasi kredit macet
2. Faktor Eksternal
- a Kegagalan usaha yang dijalankan kreditor
  - b Menurunnya kegiatan ekonomi
  - c Tingginya suku bunga kredit
  - d Musibah yang dialami debitor terhadap kegiatan usahanya
- e. Cara Penyelesaian Kredit Macet**
- Penyelesaian Kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti pengadilan atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan lagi.<sup>35</sup> Adapun praktek penyelesaian kredit macet biasanya dilakukan melalui .<sup>36</sup>
1. Biasanya kredit yang telah macet (dan telah diupayakan penagihannya/penyelesaiannya secara kekeluargaan, tetapi tidak berhasil) maka bank akan menyerahkan penyelesaiannya melalui KPKNL. Pelelangan/penjualan benda jaminan tidak selamanya dilakukan dengan bantuan KPKNL, sebab apabila bank telah

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal. 66

memperoleh “kuasa menjual” maka ia dapat dapat menjual harta tersebut di bawah tangan.

## 2. Melalui Proses Litigasi di Pengadilan

Apabila suatu kredit macet (dari Bank Swasta) maka penyelesaiannya dapat dilakukan melalui pengadilan. Proses Litigasi merupakan langkah terpaksa yang dilakukan oleh bank apabila debitor menunjukkan itikad tidak baik yang sengaja menyembunyikan harta bendanya yang masih cukup banyak untuk melunasi kreditnya.

## 3. Melalui Arbitrase atau Perwasitan

Seperti telah dijelaskan di atas bahwa penyelesaian kredit macet melalui KPKNL maupun melalui Pengadilan dipandang kurang menguntungkan karena waktu yang diperlukan relatif lama dan jumlah uang yang bisa ditarik juga kecil. Oleh sebab itu kalangan perbankan dan pakar hukum mencoba menawarkan penggunaan lembaga “Arbitrase” untuk penyelesaian kredit macet.

Perjanjian kredit perbankan di dalamnya bank dan nasabah dapat dapat menuangkan klausula arbitrase yang berisi bahwa jika terjadi sengketa antara bank dan nasabahnya (misalnya kredit macet), maka mereka akan menyelesaikan persoalannya melalui perantara lembaga perwasitan (arbitrase). Lembaga arbitrase itu biasanya berupa badan yang institusional yang telah lama terbentuk seperti BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia) yang dibentuk

oleh KADIN tahun 1977, atau mereka juga dapat menunjuk suatu panitia *ad hoc* yang terbentuk secara insidental atas pilihan para pihak khusus untuk menyelesaikan kasus mereka berdua.

## **1. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit**

### **a. Pengertian Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit adalah perjanjian riil yang artinya perjanjian kredit lahir disamping karena persesuaian kehendak juga harus ada penyerahan nyata atas barang. Perjanjian kredit juga merupakan perjanjian formal yang artinya perjanjian kredit lahir dengan dipenuhinya formalitas tertentu yang dalam hal ini formalitasnya adalah penandatanganan perjanjian kredit. Perjanjian kredit bersifat konsensual obligatoir. Konsensual artinya perjanjian kredit mengikat sejak ada kata sepakat antara kreditor dan debitor. Obligatoir artinya perjanjian kredit meletakkan hak dan kewajiban yang bertimbal balik antara kreditor dan debitor.

### **b. Unsur-unsur Perjanjian Kredit**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitor dengan Kreditor (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Dari beberapa penjelasan yang telah diuraikan, dapat diketahui bahwa ada beberapa unsur dalam suatu perjanjian kredit. Unsur pertama adalah unsur para

pihak, dimana dalam suatu perjanjian kredit terdapat dua pihak yang terlibat secara langsung yaitu pihak pertama adalah pemberi kredit atau pihak yang berpiutang yang sering disebut dengan kreditor dan pihak yang kedua adalah penerima kredit yang disebut dengan debitor. Selain unsur para pihak, dalam suatu perjanjian kredit juga terdapat unsur penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, jangka waktu untuk melunasi utang, adanya bunga, dan jaminan.

#### **c. Lahirnya Perjanjian Kredit**

Pemberian Kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian Kredit tidak secara khusus diatur dalam Buku III KUHPerdara, namun berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak dalam perjanjian kredit memiliki kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian kredit sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, kesusilaan, dan kepatutan. Disepakatinya perjanjian kredit yang ditandai dengan ditandatanganinya perjanjian kredit oleh para pihak menandakan bahwa sejak itu perjanjian kredit lahir dan mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

#### **d. Isi Perjanjian Kredit**

Prakteknya, bentuk dan isi perjanjian kredit yang ada saat ini masih berbeda-beda antara satu bank dan bank lainnya, namun

demikian, pada dasarnya *prototype* suatu perjanjian kredit harus memenuhi enam syarat minimal, yaitu :<sup>37</sup>

- 1) Jumlah hutang.
- 2) Besarnya bunga.
- 3) Waktu pelunasan.
- 4) Cara-cara pembayaran.
- 5) Klausula *opeisbaarheid*.
- 6) Barang jaminan.

Apabila keenam syarat tersebut dikembangkan lebih lanjut, isi dari perjanjian kredit yang termuat dalam pasal-pasal tersebut adalah:<sup>38</sup>

- 1) Jumlah maksimum pagu kredit (*plafond*) yang diberikan oleh bank kepada debitornya. Dalam praktek, bank dapat juga memberikan kesempatan kepada debitornya untuk menarik dana melebihi *plafond* kreditnya (*overdraft*).
- 2) Cara/media penarikan kredit yang diberikan tersebut, yang mana penarikan dana tersebut dilakukan di kantor bank yang bersangkutan dan pembayaran dilakukan pada hari dan jam kantor dibuka.
- 3) Jangka waktu dan cara pembayaran sampai jatuh tempo ada 2 (dua) cara pembayaran yang lazim digunakan, yaitu diangsur atau secara sekaligus lunas. Debitur berhak untuk sewaktu-waktu untuk

---

<sup>37</sup> Harahap, Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 189

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal.190

mengakhiri perjanjian tersebut sebelum jangka waktunya berakhir, asal membayar seluruh jumlah terhutang, termasuk bunga, denda, dan biaya-biaya lainnya.

- 4) Mutasi keuangan debitor dan pembukuan oleh bank. Dari mutasi keuangan dan pembukuan bank ini, dapatlah diketahui berapa besar jumlah yang terhutang oleh debitor. Untuk itu mutasi keuangan dan pembukuan oleh bank tersebut yang dalam bentuk “rekening koran” diberikan salinannya setiap bulan oleh bank kepada debitor yang bersangkutan.
- 5) Pembayaran bunga, administrasi, provisi, dan denda (jika ada). Kecuali pembayaran bunga, maka pembayaran biaya administrasi dan provisi harus dibayar dimuka oleh debitor. Sedangkan denda harus dibayar oleh debitor jika terdapat tunggakan angsuran ataupun bunga.
- 6) Klausula *opeisbaarheid*, yaitu klausula yang memuat hal-hal mengenai hilangnya kewenangan bertindak atau kehilangan haknya debitor untuk mengurus harta kekayaannya, barang jaminan, serta kelalaian debitor untuk memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit atau pengakuan hutang, sehingga debitor harus membayar secara seketika dan sekaligus lunas. Klausula tersebut antara lain:

- a) Debitor tidak membayar kewajiban sebagaimana mestinya;

atau

- b) Debitor atau pemilik jaminan pailit; atau
  - c) Debitor atau pemilik jaminan meninggal dunia; atau
  - d) Harta kekayaan debitor/pemilik jaminan dilakukan sitaan; atau
  - e) *Surcance van betaling*; atau
  - f) Debitor atau pemilik jaminan di taruh di bawah pengampuan (*onder curatele gesteld*).
- 7) Jaminan yang diserahkan oleh debitor beserta kuasa-kuasa yang menyertainya dan persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak, dan asuransi atas barang jaminan tersebut.
- 8) Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitor dan termasuk hak untuk pengawasan/pembinaan kredit oleh bank.
- 9) Biaya akta dan biaya penagihan hutang, yang juga harus dibayar debitor.

### **C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Kredit Dalam Perspektif Hukum Islam**

Perjanjian (*akad*) sebagai salah satu cara untuk memperoleh harta dalam hukum Islam merupakan cara yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari.

**Akad secara bahasa** artinya ikatan, mengencangkan, menjamin, atau perjanjian. Sedangkan menurut istilah akad adalah transaksi atau kesepakatan antara seseorang (yang menyerahkan) dengan orang lain (yang menerima) untuk pelaksanaan suatu perbuatan. Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan, atau transaksi dapat diartikan sebagai

komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syari'ah, dalam istilah Fiqih secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakannya baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak dan sumpah maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah, dan gadai.

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab ( pernyataan / penawaran / pemindahan kepemilikan) dan qabul ( pernyataan penerimaan kepemilikan ) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu, dalam beberapa bahasa akad mempunyai beberapa arti , antara lain<sup>39</sup>

a. Mengikat ( الربط ) yaitu :

جَمْعُ طَرَفِي حَبْلَيْنِ وَيَتَشَدُّ أَحَدُهُمَا بِأُخْرَى حَتَّى يَتَّصِلَا فَيُصْبِحَا كَقَطْعَةٍ وَاحِدَةٍ

“Mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.”<sup>40</sup>

b. Sambungan ( عقدة ) yaitu :

الْمَوْصِلُ الَّذِي يُمَسِّكُهُمَا وَيُوثِقُهُمَا

“Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.”<sup>41</sup>

c. Janji ( العهد ) sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an :

بَلَى مَنْ أَوْفَى بِعَهْدِهِ وَاتَّقَى فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

Artinya : “Ya, siapa saja meneSemarang janjinya dan takut kepada Allah, sesungguhnya Allah mengasihani orang-orang yang yang taqwa.” (QS. Ali Imron : 76)<sup>42</sup>

---

<sup>39</sup>.Ascarya, *Akad dan produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo. Cet. 4, 2012), hlm 35

<sup>40</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Cet. I, 2002), hlm 44

<sup>41</sup>.*Ibid.*

Definisai akad menurut yang dikemukakan adalah akad bisa diartikan perjanjian terhadap kedua belah pihak dan nanti akan dipertanggungjawabkan. Dasar hukum yang dilakukan akad adalah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ.....الايه...

Artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu.*”  
(QS. Al-Maidah : 1)<sup>43</sup>

Dengan demikian, *ijab qabul* adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad diantara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara’.

#### **D. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan**

##### **1. Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah**

Keberadaan tanah sebagai obyek jaminan dari suatu utang-piutang telah dikenal dalam tatanan hukum Indonesia semenjak zaman Kolonial Belanda. Ketentuan yang mengatur tanah dapat dijadikan obyek jaminan dapat ditemukan dalam KUHPerdara yang mengatur bahwa apabila tanah dijadikan jaminan maka akan dibebani dengan hipotik. Ketentuan ini terus berlaku sampai kemudian dilakukan perubahan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

---

<sup>42</sup> Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Dan Penafsir Al Qur'an, 1993), hlm 88.

<sup>43</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UIII Press, 2009), hlm 148.

Dalam Pasal 1 UUHT disebutkan pengertian dari hak tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>44</sup> Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat adanya bendabenda bangunan, tanaman dan hasil karya, yang secara tetap merupakan kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.<sup>45</sup>

## 2. Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1) UUHT; Bahwa yang dimaksudkan dengan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain, adalah: "Bahwa jika debitor cidera janji,

---

<sup>44</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal. 51

<sup>45</sup> *Ibid*, hal. 51

kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain". Jadi hak mendahului dimaksudkan adalah bahwa kreditor pemegang hak tanggungan didahulukan dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan eksekusi obyek Hak Tanggungan..<sup>46</sup>

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT; Pasal 7 UUHT menyebutkan bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada. Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgevolg* atau *droit de suite* (hak yang mengikuti). Artinya: hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada. Hak itu terus saja mengikuti orang yang mempunyainya.<sup>47</sup>
- c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.<sup>48</sup>

Apabila debitor cidera janji menurut Pasal 6 UUHT, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

---

<sup>46</sup> J. Satrio, *Op. Cit*, hal. 97.

<sup>47</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Yogyakarta : Liberty, 1981), hal 25.

<sup>48</sup> *Ibid*, hal. 52-53.

Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Sedangkan Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypothek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 20 UUHT juga memberikan kemungkinan, atas kesepakatan penerima dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

d. Tidak dapat dibagi-bagi

Ciri-ciri lain dari hak tanggungan yaitu mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) UUHT.

### 3. Asas-asas Hak Tanggungan

Asas-asas dari hak tanggungan ini meliputi:

a. Asas Publisitas

Asas publisitas ini dapat diketahui dari Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan." Oleh karena itu dengan didaftarkannya hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat diketahui dari Penjelasan Pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa: "Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum." Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialitas dari hak tanggungan, baik mengenai subyek, obyek maupun utang yang dijamin.<sup>49</sup>

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Dalam penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUHT dinyatakan

---

<sup>49</sup> Purwahid Patrik dan Kashadi, *Op. Cit*, hal 54-55.

bahwa: "Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi. Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa : "Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi."

#### **4. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan**

##### **a. Obyek Hak Tanggungan**

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi 4 syarat, yaitu:

- 1) Dapat dinilai dengan uang;

- 2) termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
- 3) mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
- 4) memerlukan penunjukan oleh undang-undang.<sup>50</sup>

Adapun obyek dari hak tanggungan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT disebutkan bahwa: "Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan." Dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (1) UUHT, yang dimaksud dengan hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Hak guna bangunan meliputi hak guna bangunan di atas tanah negara, di atas tanah hak pengelolaan, maupun di atas tanah hak milik. Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum dari UUHT, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek tanggungan adalah:

- 1) Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditor pemegang hak tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan Sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hal 56.

- 2) Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.<sup>51</sup>

Dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUHT, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

b. Subyek Hak Tanggungan

Subyek hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Dalam Pasal 8 UUHT disebutkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan. Karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hal. 56-57.

tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>52</sup>

Pemberi hak tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain dan bisa juga debitor bersama pihak lain. Pihak lain tersebut bisa pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun juga bisa pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.<sup>53</sup> Dalam Pasal 9 UUHT dinyatakan bahwa pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

#### **5. Pembebanan Hak Tanggungan**

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.<sup>54</sup>

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan

---

<sup>52</sup> *Ibid*, hal. 60.

<sup>53</sup> *Ibid*, hal 61.

<sup>54</sup> *Ibid*, hal 62.

pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut."

Pasal 11 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang

bersangkutan. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.<sup>55</sup>

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Mengenai tanggal buku-buku hak tanggungan adalah tanggal hari ke tujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku-tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi kepastian hukum. Dengan adanya hari tanggal buku-tanah hak tanggungan, maka hak tanggungan itu lahir, asas publisitas terpenuhi dengan dibuatnya buku-tanah hak tanggungan dan hak tanggungan mengikat kepada pihak ketiga. Dalam hal ini hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum berSertipikat, tanah tersebut wajib diSertipikatkan terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran hak tanggungan yang bersangkutan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku-tanah hak tanggungan tersebut dalam hal

---

<sup>55</sup> *Ibid*, hal. 64.

yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

## 6. Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan pelayanan Hak Tanggungan (HT) secara digital atau elektronik. Hal ini diatur dalam “Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik”. Pelayanan HT secara elektronik dikenal dengan Sistem Hak Tanggungan Elektronik (“Sistem HT-el”).<sup>56</sup> Sistem HT-el sebagaimana dimaksud pada “PMATR/BPN No 5 Tahun 2020” merupakan serangkaian proses pelayanan Hak Tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi. Beberapa jenis layanan yang terdapat di dalam Sistem HT-el ini meliputi pendaftaran Hak Tanggungan, peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Berdasarkan “Pasal 7 ayat (1) PMATR/BPN No. 5 Tahun 2020”, yang dapat menggunakan layanan Sistem HT-el disebut pengguna HT adalah kreditor dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh kementerian. Pada awal sebelum proses penjaminan HT el dilakukan,

---

<sup>56</sup> Mochlm Dani Pratama Huzaini, Kenali Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggungan-secara-elektronik/>, diakses pada tanggal 12 Januari 2021

pengguna harus terlebih dahulu terdaftar pada Sistem HT-el sebagaimana diatur Berdasarkan “PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020”, mekanisme penjaminan Hak Tanggungan dengan Sistem HT el sebagai berikut:

- 1) Kreditor melakukan pengajuan permohonan pelayanan HT elektronik melalui sistem.
- 2) PPAT melengkapi persyaratan permohonan pelayanan HT elektronik.
- 3) Bank selaku Kreditor melakukan pembuatan berkas online pada sistem HT elektronik.
- 4) Permohonan layanan yang telah diterima oleh Sistem HT-el akan diberikan tanda bukti pendaftaran permohonan yang diterbitkan oleh sistem. Bukti pendaftaran permohonan dimaksud paling sedikit memuat antara lain nomor berkas pendaftaran permohonan; tanggal pendaftaran permohonan; nama pemohon; dan kode pembayaran biaya layanan;’
- 5) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik. Berdasarkan Pasal 12 PMATR/KBPN No. 5 Tahun 2020, layanan Hak Tanggungan dikenakan biaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian ATR/BPN RI.
- 6) Setelah mendapatkan bukti pendaftaran permohonan, pemohon melakukan pembayaran biaya melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal pendaftaran permohonan.

- 7) Permohonan diproses setelah data permohonan dan biaya pendaftaran permohonan terkonfirmasi oleh sistem elektronik.
- 8) Pemeriksaan berkas dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk melalui sistem HT elektronik.
- 9) Penerbitan hasil layanan Hak Tanggungan dilakukan pada hari ke-7 (tujuh) setelah pengajuan permohonan terkonfirmasi.
- 10) Sistem HT-el akan menerbitkan hasil layanan hak tanggungan berupa Sertipikat Hak Tanggungan; dan catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 11) Pencatatan Hak Tanggungan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun dapat dilakukan oleh kreditor dengan cara mencetak catatan yang diterbitkan oleh Sistem HT-el dan melekatkan hasil cetakan catatan tersebut pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun.

## **7. Sertipikat Hak Tanggungan**

Sebagai tanda bukti telah adanya hak tanggungan, kepada pemegang hak tanggungan akan diberikan Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Pasal 14 ayat (1) UUHT). Oleh karena Sertipikat Hak Tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan, maka Sertipikat tersebut membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada, atau dengan perkataan lain, yang menjadi

patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.<sup>57</sup>

Mengenai bentuk Sertipikat Hak Tanggungan, diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan, dan Sertipikat (seharusnya ditulis Sertipikat), bahwa Sertipikat Hak Tanggungan itu terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996. UUHT tidak mengatur kapan Sertipikat Hak Tanggungan harus diterbitkan. Karenanya mungkin saja tanggal buku tanah tidak harus sama dengan tanggal pengeluaran Sertipikat Hak Tanggungan.

## **8. Hapusnya Hak Tanggungan**

Berdasarkan Pasal 18 UUHT yang menentukan bahwa:

- a. Hak tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
  - 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
  - 2) Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan.

---

<sup>57</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal 461.

- 3) Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 UUPA atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan obyek hak tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut. Hak tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

- b. Hapusnya hak tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.
- c. Hapusnya hak tanggungan karena pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

d. Hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.<sup>58</sup>

## 9. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Karenanya hak eksekusi obyek hak tanggungan berada di tangan kreditor (pemegang hak tanggungan). Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat 2 (dua) cara atau dasar eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
- b. berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Sebagaimana dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT, bahwa cara esekusi hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Melalui Pasal 6 UUHT, pembuat undang-undang bermaksud untuk memberikan suatu kedudukan yang kuat kepada pemegang hak tanggungan, yaitu dengan memberikan suatu hak yang sangat ampuh, yang disebut parate eksekusi. Karena yang

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hal 77-78.

diberikan itu berupa hak, maka dalam hukum berlaku prinsip: terserah kepada pemilik hak akan menggunakannya atau tidak. Tidak ada larangan untuk tidak memanfaatkan hak yang diberikan kepada orang atau pihak tertentu.<sup>59</sup>



---

J. Satrio, *Janji-janji (Bedingeng) dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan*, Media Notariat Edisi Januari – Maret, (Jakarta : Ikatan Notaris Indonesia, 2002), hal 36.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Mempunyai Kekuatan Eksekutorial dalam Perjanjian Kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang**

Sektor Perbankan berfungsi sebagai lembaga perantara keuangan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam membiayai berbagai kegiatan usaha yang proaktif melalui kegiatan perkreditan perbankan. Pengertian kredit menurut Pasal 1 angka (11) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam- meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga”.

Salah satu unsur yang penting dalam pemberian kredit adalah jaminan yang diberikan oleh debitor, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitor tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

## 1. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Secara umum prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang diajukan calon debitur kepada kreditor, yang dalam hal ini adalah pihak bank yaitu dengan melalui tahap sebagai berikut: <sup>60</sup>

- a. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah ditentukan pihak bank dalam pengajuan kredit;
- b. Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Setelah formulir diisi dengan lengkap dan benar, formulir tersebut kemudian diserahkan kembali kepada bank;
- c. Pihak bank kemudian melakukan analisis dan evaluasi kredit atas dasar data yang tercantum dalam formulir permohonan kredit tersebut. Tujuan analisis ini adalah untuk memastikan kebenaran data dan informasi yang diberikan dalam permohonan kredit. Selain itu, hasil analisis dan evaluasi kredit ini digunakan sebagai dasar pertimbangan akan diterima atau ditolaknya permohonan kredit tersebut.;
- d. Apabila terhadap hasil analisis dan evaluasi kredit calon debitur dinyatakan layak oleh pihak bank untuk memperoleh kredit, maka kemudian dilakukan negosiasi antara kedua belah pihak, yaitu

---

<sup>60</sup> Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 32

pihak bank dan calon debitur. Negosiasi kredit ini antara lain mengenai maksimal kredit yang akan diberikan, keperluan kredit, jangka waktu kredit, biaya administrasi, denda, bunga dan sebagainya;

- e. Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan Hak Tanggungan, dihadapan PPAT dan pejabat bank;
- f. Setelah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan kredit kepada calon debitur.

Pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan dalam perjanjian kredit yang dimaksud di sini adalah melalui proses pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana telah ditentukan dalam UUHT yaitu melalui dua tahap berupa:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan PPAT;
- b. Tahap pendaftaran Hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan. Dalam penjelasan umum angka 7 dijelaskan pula bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Tahap Pemberian Hak Tanggungan Sesuai dengan sifat Accecoir dari Hak Tanggungan, Maka pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang piutang yang dijamin pelunasannya, yang merupakan perjanjian pokoknya. Hal ini adalah sebagaimana tersebut dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagaimana jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (2) UUHT pemberian Hak Tanggungan yang wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan dan dua orang saksi, dilakukan dengan pembuatan APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Terhadap objek Hak Tanggungan yang terdiri lebih dari satu bidang tanah dan diantaranya ada yang letaknya diluar daerah kerjanya,

untuk pembuatan pemberian APHT yang bersangkutan PPAT memerlukan ijin dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Propinsi. Dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT disebutkan hal-hal yang wajib dicantumkan dalam APHT, yaitu:

1. Nama dan identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia. Apabila domisili pilihan itu tidak dicantumkan dalam APHT maka kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dan meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan;
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, yakni meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai pemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanah.

Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan Menurut Pasal 13 UUHT, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT

wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan berkas lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan berkas lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat.

PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi di daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuannya untuk didaftarkan Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Berkas lain yang dimaksud di sini adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan, dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/ atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.<sup>61</sup>

Dengan dibuatnya buku tanah tersebut, Hak Tanggungan lahir dan kreditor menjadi kreditor pemegang Hak Tanggungan, dengan kedudukan mendahului dari kreditor-kreditor lain. Menurut Pasal 13 ayat (4) UUHT tanggal pembuatan buku tanah Hak Tanggungan adalah hari ke-7 setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan. Jika hari ke-7 jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya. Kepastian tanggal buku

---

<sup>61</sup> Hasil wawancara dengan Dwi Hastuti, SH. Notaris&PPAT Kota Semarang, tanggal 03 Mei 2021

tanah itu dimaksudkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum. Dalam hal hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertifikat terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan.

Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertifikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT). Dengan pencantuman irah-irah tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan, maka untuk itu dapat dipergunakan Lembaga Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg. Setelah sertifikat Hak Tanggungan selesai dibuat, kemudian sertifikat Hak Tanggungan tersebut diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan.

## 2. Hasil Wawancara

### a. Wawancara dengan Jootje Sampaleng, SH. MH. Selaku Hakim

#### Pengadilan Negeri Semarang menyebutkan bahwa<sup>62</sup>

Hak Tanggungan merupakan salah satu bentuk lembaga jaminan yang kita kenal. Istilah jaminan berasal dari pengertian kata *zekerheid* yang berarti kemampuan debitor untuk memenuhi dan melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan pinjaman atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya. Keistimewaan dari Hak Tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan, karena bersifat mudah dan pasti. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam penjelasan dari kedua ayat di atas diterangkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Hak Tanggungan diberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Apabila debitor melakukan wanprestasi maka kreditor dapat memanfaatkan kekuatan eksekutorial tersebut untuk mengeksekusi Hak Tanggungan. Jadi kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan adalah sama dan setara dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Berbicara tentang kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan maka dalam Undang-Undang Hak Tanggungan pelaksanaan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Hak Tanggungan dapat dilakukan secara langsung. Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada kreditor untuk melakukan eksekusi secara langsung, tanpa perlu meminta

---

<sup>62</sup> Hasil wawancara dengan Jootje Sampaleng, SH. MH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 22 April 2021

penetapan atau fiat dari pengadilan terlebih dahulu. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan telah memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitor melakukan cedera janji atau wanprestasi. Dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu untuk meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu pula meminta Penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan.

**b. Wawancara dengan Hermansyah Adi Sucipto, selaku Legal Bank**

**Mandiri Cabang Semarang menyebutkan bahwa:<sup>63</sup>**

Berdasarkan Pasal 1 Perjanjian kredit di Bank Mandiri Cabang Semarang telah secara jelas dan nyata kewajiban yang harus dibayar oleh Debitor, selain dari pada itu Bank Mandiri Cabang Semarang juga memberikan Surat Peringatan kepada debitor yang di dalamnya telah tercantum jumlah tunggakan yang harus di selesaikan oleh debitor, hal ini dikarenakan Debitor telah lalai /tidak melaksanakan kewajibannya, dengan adanya Surat Peringatan tersebut dan didapat kenyataan bahwa Debitor tidak melaksanakan kewajibannya maka Debitor sudah dianggap lalai atau Debitor telah melakukan wanprestasi. Prosedur Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan yaitu: 1) Debitor dinyatakan wanprestasi apabila telat bayar, tidak bayar, pailit, meninggal dunia. 2) Kreditor mengirim Surat Peringatan kepada Debitor SP1-SP3 dalam waktu dua bulan. 3) Apabila tidak ada tanggapan Debitor maka Kreditor mengirim Surat Pernyataan bahwa wanprestasi, Kemudian Kreditor memberi waktu sampai 3 (tiga) bulan. 4) Apabila tidak ada tanggapan maka Kreditor dengan persetujuan KPKNL, dengan melampirkan. 5) KPKNL menentukan hari dan tanggal lelang.

---

<sup>63</sup> Hasil wawancara dengan Hermansyah Adi Sucipto, selaku Legal Mandiri Cabang Semarang, tanggal 03 Mei 2021

### 3. Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan

Pengertian kekuatan eksekutorial terhadap grosse akta mengandung arti bahwa pelaksanaan (eksekusi) dari grosse akta tersebut dipersamakan dengan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, sehingga eksekusi dari grosse akta tersebut dapat langsung dieksekusi tanpa melalui gugatan biasa. Dengan demikian, penyelesaian perkara melalui eksekusi grosse akta ini merupakan pengecualian (exceptional) dari asas peradilan umum yaitu bahwa seseorang dapat menyelesaikan

Selanjutnya dalam Pasal 1168 KUH Perdata ditentukan bahwa hipotik tidak dapat diletakkan selainnya oleh siapa yang berkuasa memindahtangankan benda yang dibebani. Pasal 1171 ayat (1) menyatakan hipotik hanya dapat diberikan dengan suatu akta otentik, kecuali dalam hal-hal yang dengan tegas ditunjuk oleh undang-undang. Lebih lanjut dalam Pasal 1175 ayat (1) KUH Perdata disebutkan hipotik hanya dapat diletakkan atas benda-benda yang sudah ada. Hipotik atas benda-benda yang baru akan ada di kemudian hari adalah batal. Dalam Pasal 1176 ayat (1) KUH Perdata kemudian dinyatakan suatu hipotik hanyalah sekedar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan adalah tentu dan ditetapkan di dalam akta. Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain

yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.”

Ciri-ciri Hak Tanggungan antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit do suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditor dalam pelaksanaan eksekusi.

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan, oleh Kepala Kantor Pertanahan diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan. Di dalam Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Irah-irah tersebut dimaksudkan agar Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan

yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Hal tersebut untuk memepertegas adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan. yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut karena pada Sertipikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Untuk pelaksanaan dari kekuatan eksekutorial tersebut Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan dua cara yaitu melalui eksekusi secara langsung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan melalui *Titel Eksekutorial* sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Dalam pasal 6 tersebut ditentukan bahwa, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui

pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitor. Apabila debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah) yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual melalui lelang oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa perlu persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Sertipikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *groose acte hypoteek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Demikian ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat (proses litigasi) apabila debitor cidera janji.

Penjualan objek Hak Tanggungan harus dilalukan melalui pelelangan di muka umum. Hal ini dilakukan dengan harapan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk penjualan Hak Tanggungan

tersebut. Dengan pelelangan di muka umum juga diharapkan dapat terjadi keterbukaan dan pelaksanaan secara jujur agar tidak merugikan salah satu pihak dalam Hak Tanggungan tersebut.

Keistimewaan kedudukan hukum kreditor pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi: Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, objek Hak Tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi Hak Tanggungan sebelum kreditor pemegang Hak Tanggungan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan itu. Yang dinyatakan pailit adalah pemberian Hak Tanggungan, yaitu pihak yang menunjuk harta kekayaannya sebagai harta jaminan. Pemberi Hak Tanggungan tidak selalu debitur sebagai pihak yang berhutang, tetapi bias saja pihak lain.

**Jootje Sampaleng, SH. MH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang menyatakan bahwa:**

Keistimewaan dari Hak Tanggungan terletak dalam pelaksanaan eksekusi yang dimiliki oleh Hak Tanggungan, karena bersifat mudah dan pasti, sebagaimana yang diterangkan dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan. Untuk mendukung pelaksanaan eksekusi secara mudah dan pasti dalam Hak Tanggungan maka pada Sertipikat Hak Tanggungan dicantumkan irah-irah yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA

ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>64</sup>

Keberadaan Hak Tanggungan sekarang ini sudah diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Istilah jaminan berasal dari pengertian kata zekerheid yang berarti kemampuan debitor untuk memenuhi dan melunasi perutangannya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan pinjaman atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya.<sup>65</sup>

Pendapat Hartono Hadisoeparto yang mengatakan jaminan adalah sesuatu yang diberikan oleh debitor kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban, yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>66</sup> Sedangkan Salim HS menyatakan Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Keberadaan hukum jaminan sangat diperlukan, salah satunya adalah dalam urusan utang piutang yang dilakukan oleh kreditor dengan debitor.<sup>67</sup>

---

<sup>64</sup> Hasil wawancara dengan Jootje Sampaleng, SH. MH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang, 22 April 2021.

<sup>65</sup> Racmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama, PT Sinar Grafika, Jakarta, hal. 66

<sup>66</sup> Hartono Hadisoeparto, 1984, *Seri Hukum Perdata : Pokok-Pokok Hukum Perdata Dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, hal. 50

<sup>67</sup> Salim HS, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT Sinar Garfika, Jakarta, hal. 6

Menurut Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan *Parate eksekusi* adalah:

“Eksekusi yang dilaksanakan tanpa mempunyai titel eksekutorial (Grosse Akta Notaris atau Keputusan Hakim) melalui *Parate eksekusi* (eksekusi langsung) yaitu pemegang Hak Tanggungan dengan adanya janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat melaksanakan haknya secara langsung tanpa melalui keputusan hakim atau grosse akta notaris”.<sup>68</sup>

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang hak tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (kewenangan tersebut dimiliki demi hukum), maka kepala kantor lelang negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan, atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 6 UUHT No.4 Tahun 1996 yang berbunyi :

“ Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak

---

<sup>68</sup> Sri Soedewi Mascjhoen Sofwan, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, (Yogyakarta. : Liberty, 1981), hal 32

tersebut didasarkan ada janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. “

Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan yang berbunyi :

Ayat (2) : Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Ayat (3) : Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dalam penjelasan dari kedua ayat di atas diterangkan bahwa irah-irah yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

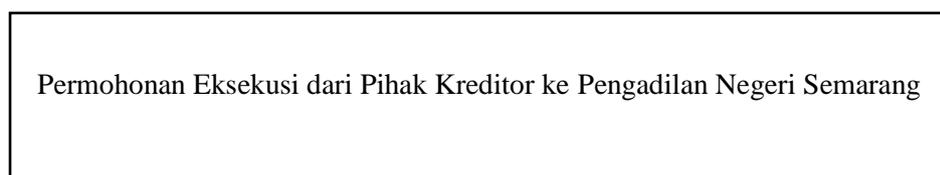
Sertipikat Hak Tanggungan kekuatan hukumnya sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*incraht*) dan mempunyai kekuatan Eksekutorial, dimana pada Sertipikat Hak Tanggungan tersebut telah dibubuhkan irah-irah “Demi Keadilan

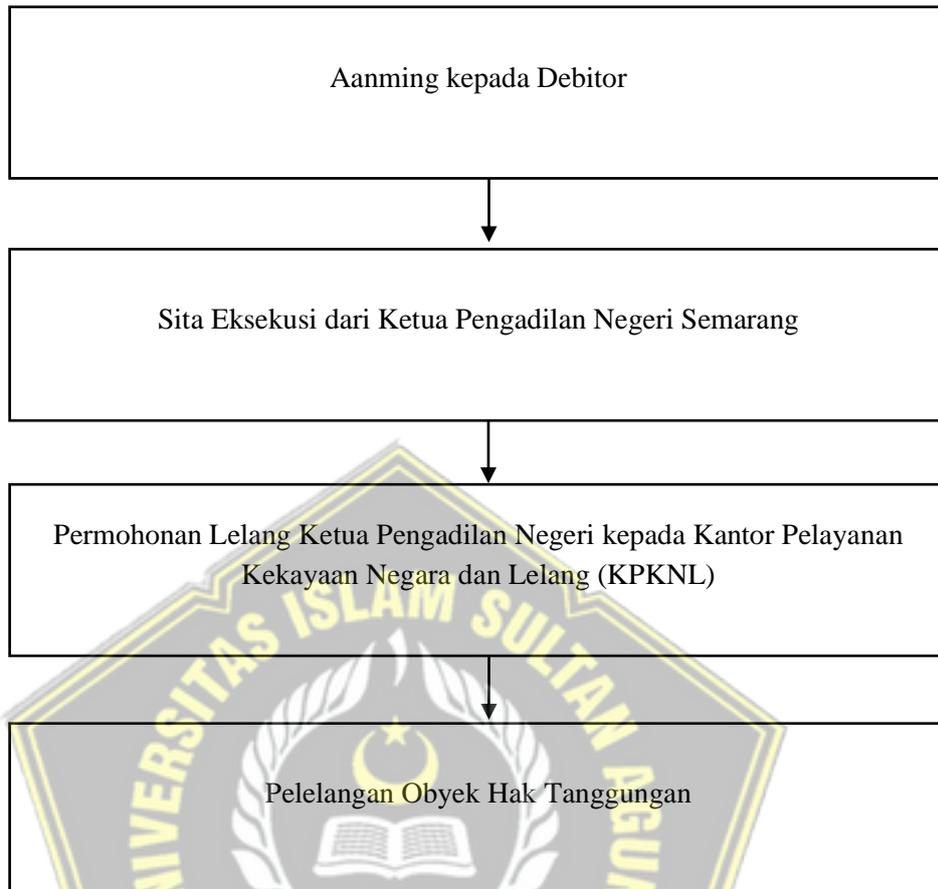
Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” tujuan dibebankan hak tanggungan terhadap jaminan dari debitor adalah apabila debitor wan prestasi atau cidera janji, maka Pihak Kreditor dalam hal ini Pihak Bank tidak lagi mengajukan gugatan ke Pengadilan, tetapi hanya mengajukan permohonan lelang Eksekusi terhadap Hak Tanggungan tersebut ke Pengadilan.

Kekuatan eksekutorial dari *Parate eksekusi* terimplementasi dalam menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual kembali barang tersebut.

Dalam praktiknya saat ini, *Parate eksekusi* Hak Tanggungan merupakan alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang banyak digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya oleh perbankan. Alternatif penyelesaian kredit bermasalah menggunakan *Parate eksekusi* Hak Tanggungan ini lebih disukai oleh perbankan karena proses penyelesaiannya relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil

**Alur pelaksanaan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan di Pengadilan Negeri Semarang dapat dilihat dalam skema berikut:**





*Parate eksekusi* lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dikhawatirkan kreditor akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hipotik (Hak Tanggungan) terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar. Tentunya akan menjadi tidak seimbang pula apabila eksekusi melalui pengadilan dengan segala biaya dan upaya yang dilakukan terhadap jumlah tagihan yang tidak terlalu besar dengan recovery atau pengembalian yang diterima oleh Kreditor.

## **B. Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Eksekusi Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dan Solusinya pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang**

Pada prakteknya, walaupun piutangnya telah dijamin dengan Hak Tanggungan telah dilengkapi dengan hak eksekutorial, dengan dicantumkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, ternyata dalam pelaksanaannya tidak dapat dilakukan secara mudah, cepat dan pasti. Keadaan tersebut tentunya menimbulkan tanda tanya yaitu seberapa besar sebenarnya kekuatan hak eksekutorial, dari Sertipikat Hak Tanggungan yang telah dicantumkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dalam prakteknya di lapangan masih terdapat beberapa kendala yang dialami oleh Bank Mandiri Cabang Semarang dalam pelaksanaan *Parate Eksekusi* Hak Tanggungan tersebut. Kendala ini baik yang berupa kendala yang dihadapi pada awal pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, maupun kendala lain yang dihadapi oleh bank setelah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Adapun beberapa kendala yang dihadapi oleh Bank sebagai kreditor dan KPKNL sebagai pelaku lelang dalam pelaksanaan *parate eksekusi* adalah:

- a. Perlawanan Debitor Secara Perdata

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis baik dari wawancara ataupun melalui observasi langsung, cukup banyak debitor melakukan perlawanan melalui gugatan. Di dalam sejumlah gugatan tersebut, beberapa diantaranya dilakukan oleh debitor sebelum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan. Materi gugatan yang diajukan oleh debitor biasanya mengenai limitasi penjualan lelang, perbuatan melawan hukum, jumlah hutang yang dianggap tidak jelas/tidak pasti, adanya kesalahan dalam Pengikatan Jaminan atau Perjanjian pembiayaan, objek tanah dan bangunan dimiliki oleh pihak ketiga, hingga materi mengenai harta bersama atau harta warisan. Atas adanya gugatan tersebut, pihak KPKNL biasanya akan melakukan penundaan atau bahkan menolak permohonan lelang eksekusi yang diajukan oleh bank apabila terdapat gugatan dari debitor atau pihak ketiga yang masih belum diselesaikan sehubungan dengan tanah dan atau bangunan yang akan menjadi objek lelang eksekusi Hak Tanggungan. Sikap konservatif KPKNL seperti ini didasarkan pada pengalaman dilapangan yang mereka alami dimana seringkali Pejabat Lelang KPKNL yang melaksanakan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan yang dimohonkan oleh bank, dijadikan sebagai salah satu pihak Tergugat dalam gugatan yang dilakukan oleh debitor. Namun berdasarkan berbagai kasus tersebut kebanyakan Putusan Pengadilan tidak mengabulkan

gugatan penggugat atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

b. Perlawanan Debitor Secara Pidana

Perlawanan debitor bukan hanya dilakukan dalam ranah perdata. Namun juga ada yang dilakukan melalui pelaporan pidana. Jootje Sampaleng, SH. MH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang menyatakan bahwa: Selain itu terhadap debitor yang tidak mau melaksanakan lelang sukarela biasanya melibatkan Kepolisian sehingga ranah perdata dibawa ke ranah pidana.<sup>69</sup> Hal ini juga dirasakan pihak bank, Rizky Pangidoan Sitanggung Legal Bank Mandiri Cabang Semarang menyatakan bahwa, hambatan lain biasanya debitor justru lapor ke polisi. Pada kasus Asri Kenanga Sari jelas sekali bahwa, kasus yang awalnya perdata, karena ada ketidak sepahaman, intimidasi dan lain hal maka beralih menjadi kasus pidana. Hal inipun di terima oleh pihak Kepolisian melalui Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STPL/ 237/VI/ 2013/ /Res/ TNG.

c. Pengerahan Masa

Kebanyakan debitor yang tidak mau melaksanakan hasil lelang masih menemSemarang objek hak tanggungan tersebut. Untuk melindungi objek hak tanggungan seringkali dilakukan

---

<sup>69</sup> Hasil wawancara dengan Jootje Sampaleng, SH. MH., Hakim Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 22 April 2021

pengerahan masa agar pengosongan tidak jadi dilakukan. Rizky Pangidoan Sitanggang Legal Bank Bank Mandiri Cabang Semarang menyatakan bahwa:

Hambatan lain yaitu pengerahan massa, yang bisa mengakibatkan eksekusi menjadi gagal atau tertunda. Dalam beberapa kasus, eksekusi tertunda gara-gara pihak yang bersengketa, terutama pihak yang kalah (tereksekusi) mengerahkan massa pendukungnya. Kondisi ini semakin rumit bila pihak pemohon eksekusi juga mengerahkan pendukungnya. Bukan saja eksekusi bisa tertunda, tetapi hal ini juga dapat memicu konflik horisontal antara kedua pendukung masing-masing. Maka jalan keluarnya pelaksanaan eksekusi dapat ditangguhkan untuk selanjutnya dilakukan pelaksanaan eksekusi berikutnya yang ditentukan lagi di kemudian hari.

Kreditor dan debitor sejak semula mengikatkan diri melalui perjanjian hutang piutang yang dilekatkan hak tanggungan. Apabila berdasarkan perjanjian tersebut terhadap debitor wanprestasi maka dapat dilakukan parate eksekusi melalui Lelang KPKNL. Proses proses lelang demikian biasanya akan dilakukan secara cepat oleh Bank dan KPKNL.

Paska lelang bank akan mendapatkan pelunasan dan apabila ada sisa akan diberikan kepada debitor, namun dengan harga yang demikian tidak seimbang, maka akan menimbulkan suatu permasalahan. Sehingga hakekatnya hak tanggungan dapat menyelesaikan masalah justru menimbulkan masalah baru. Penulis melihat banyak cara sistematis yang digunakan debitor maupun bank. Misalnya debitor melakukan gugatan perbuatan melawan hukum dan juga mengajukan perlawanan pihak ketiga/*derden verzet* melalui surat pengakuan hutang. Pemenang lelang pun yang tadinya tertarik karena harga lelang yang ditetapkan kecil, dan

membayangkan keuntungan yang diraih, saat ini menjadi korban karena tidak bias menikmati objek lelang, walaupun sudah memenangkan lelang. Sedangkan Bank sebagai pihak kreditor akan terbebani apabila harus mengajukan pailit, karena debitor lebih dari satu orang. Padahal kepentingan bank sudah terpenuhi, dengan pembayaran pihak pemenang lelang. Oleh karena itu biasanya bank dalam hal sengketa hak tanggungan bersifat pasif hal ini dikarenakan bank merasa telah dilindungi oleh irah-irah Sertipikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial dan kepentingan Bank telah terpenuhi melalui pembayaran pihak pemenang lelang.

Kekuatan eksekutorial hak tanggungan dalam hal ini digunakan secara sewenang-wenang oleh kreditor. Seharusnya kreditor dan debitor saling bekerjasama menyelesaikan kredit macet, bukan saling melakukan kecurangan. Oleh karena itu dibutuhkan pengaturan harga limit yang baik sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No 93/ PMK/ 06. 2010/ Tentang Pelaksanaan lelang. Pada pasal 35 dikatakan Nilai limit menjadi tanggungjawab penjual/ pemilik barang. Dalam hal hak tanggungan seharusnya tidak serta merta kreditor menjadi pemilik, karena landasan hukum hak milik diperoleh hanya melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan waris. Perjanjian utang piutang hanya dilekatkan hak tanggungan untuk menjamin debitor tetap membayar. Untuk itu sebaiknya pelaksanaan Peraturan Menteri Keuangan No 93/ PMK/ 06. 2010/ Tentang Pelaksanaan lelang mengenai harga limit dilakukan oleh debitor, kreditor ditambah pejabat

lelang yang telah melakukan survey harga limit objek lelang. Dengan demikian maka akan menghasilkan nilai limit yang seimbang.

**Hambatan-hambatan dan solusi yang ditemukan pada proses eksekusi**

**hak tanggungan, penulis sajikan dalam tabel dibawah ini :**

No.	Hambatan-Hambatan	Solusi
1.	Perlawanan Debitor Secara Perdata	Di dalam sejumlah gugatan tersebut, beberapa diantaranya dilakukan oleh debitor sebelum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan.
2.	Perlawanan Debitor Secara Pidana	Perlawanan debitor bukan hanya dilakukan dalam ranah perdata. Namun juga ada yang dilakukan melalui pelaporan pidana. Selain itu terhadap debitor yang tidak mau melaksanakan lelang sukarela biasanya melibatkan Kepolisian sehingga ranah perdata dibawa ke ranah pidana.
4.	Pengerahan Masa	Dalam beberapa kasus, eksekusi tertunda gara-gara pihak yang bersengketa, terutama pihak yang kalah (tereksekusi) mengerahkan massa pendukungnya. Kondisi ini semakin rumit bila pihak pemohon eksekusi juga mengerahkan pendukungnya. Bukan saja eksekusi bisa tertunda, tetapi hal ini juga dapat memicu konflik horisontal antara kedua pendukung masing-masing. Maka jalan keluarnya pelaksanaan eksekusi dapat ditangguhkan untuk selanjutnya dilakukan pelaksanaan eksekusi berikutnya yang ditentukan lagi di kemudian hari.

### **C. Kedudukan Debitur dan Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dalam Perjanjian Kredit pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang**

Sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1320, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :<sup>70</sup> Apabila 2 unsur pokok tersebut telah terpenuhi barulah kemudian perjanjian dapat disebut sebagai suatu perikatan yang sah. Syarat kesepakatan dan kecakapan dari pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian merupakan syarat yang subjektif, dalam hal syarat subjektif tersebut tidak dapat terpenuhi, akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat di batalkan (*veerneetigbaar*) atau dapat dimohonkan pembatalannya oleh salah satu pihak. Akan tetapi hal ini tidak serta merta menyebabkan perjanjian tersebut menjadi Batal Demi Hukum akan tetapi perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada), hal. 93

<sup>71</sup> *Ibid*, hlm. 94

Syarat tersebut berbeda dengan syarat yang terkandung dalam syarat objektif, dimana syarat objektif berhubungan langsung dengan objeknya atau keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan (hakikat barang atau jasa dalam perjanjian). Apabila salah satu dari syarat objektif tersebut tidak dapat terpenuhi maka akibat hukumnya perjanjian menjadi batal demi hukum (*nietigbaar*) atau dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya.” Perikatan tidak sah, jika objeknya tidak tertentu atau tidak dapat ditentukan.

Perjanjian merupakan persetujuan atau kesepakatan para pihak menganut asas-asas, yaitu asas *pacta sunt servanda* dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Jika makna *pacta sunt servanda* dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, serta dikaitkan dengan perjanjian, maka terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase.<sup>72</sup> Para pihak jika dalam perjanjiannya sepakat akan menggunakan arbitrase, jika ternyata dikemudian hari terjadi perselisihan atau sengketa terhadap pelaksanaan perjanjian yang mereka buat maka sengketa apapun yang terjadi, para pihak tersebut akan menggunakan arbitrase sebagai penyelesaiannya. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat seperti

---

<sup>72</sup> Harahap, Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni), hal. 88

tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta menimbulkan akibat hukum, yaitu:<sup>73</sup>

1. Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak-pihak, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Jika ada yang melanggar, maka ia dianggap melanggar undang-undang sehingga dapat diberi sanksi hukum tertentu.
2. Tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja tanpa persetujuan pihak lainnya.
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Maksudnya adalah bahwa pelaksanaan perjanjian tersebut harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

#### **D. Contoh Akta Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) pada Bank Mandiri Cabang Kota Semarang**

Akta Pemberian Hak Tanggungan ("APHT") mengatur persyaratan dan ketentuan mengenai pemberian Hak Tanggungan dari debitor kepada kreditor sehubungan dengan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Pemberian hak ini dimaksudkan untuk memberikan kedudukan

---

<sup>73</sup> Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti), hal. 9

yang diutamakan kepada kreditor yang bersangkutan (kreditor preferen) daripada kreditor-kreditor lain (kreditor konkuren) (lihat ps.1 (1) Undang-undang No.4 Tahun 1996 atau "UUHT"). Jadi, Pemberian Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan pelunasan hutang debitor kepada kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang bersangkutan.

Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani APHT).

Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan

Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat.

Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan (debitur atau pihak lain) wajib hadir sendiri di kantor PPAT yang berwenang membuat APHT berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah per kecamatan yang meliputi kelurahan atau desa letak bidang tanah hak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan). Didalam APHT disebutkan syarat-syarat spesialisitas (sebagaimana disebutkan diatas), jumlah pinjaman, penunjukan objek Hak Tanggungan, dan hal-hal yang diperjanjikan (ps.11 (2) UUHT) oleh kreditor dan debitort, termasuk janji Roya Partial (ps.2 (2) UUHT) dan janji penjualan

objek Hak Tanggungan di bawah tangan (ps.20 UUHT). Untuk kepentingan kreditor, dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.

**Dibawah ini terdapat contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan :**



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT)  
AGNIS NOVA DELLA, S.H.,M.Kn**

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG

SK Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan  
Pertanahan Nasional nomor C-231.HT.03.01.2000

Tanggal 05 Maret 2000

Jl. Sri Kuncoro Utara III / 6 Semarang, Kota Semarang  
Telp. 08122891747

---

**AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN**

**Nomor : 83/2020**

***Lembar Pertama / Kedua***

Pada hari ini, **Rabu** tanggal **18 (delapan belas)** bulan **November** tahun **2020 (dua ribu dua puluh)**,  
Hadir dihadapan Saya **AGNIS NOVA DELLA** ,  
**Sarjana Hukum**, yang berdasarkan Surat  
Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /  
Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 05 April  
2017, nomor 231.HT.03.01.2000, diangkat sebagai  
Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya  
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja  
Kabupaten Kendal dan berkantor di Jalan Sri  
Kuncoro Utara III / 6 Semarang, Kota Semarang,  
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal

dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

-----

**I. Nona FITRIANA SRIWALUYANINGTIAS**, dilahirkan di Kota Semarang pada tanggal 05-06-1987 (lima Juni seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh) , selaku Micro Banking Manager (MBM ) Unit 1 Semarang Ngaliyan, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Wismasari- XVI nomor 8, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 008, Kelurahan Ngaliyan, Kecamatan Ngaliyan, pemegang Kartu Tanda penduduk (KTP) nomor : 3374154506870002; -----

Menurut keterangannya dalam menjalankan jabatannya tersebut atas kekuatan Surat Kuasa dibawah tangan, bermeterai cukup nomor : 7.Ar.Spw/2266/2016, tanggal : 01-09-2016 (satu September tahun dua ribu enam belas) dan KEP.SEVP/289/2016, tanggal 28-07-2016 (dua puluh delapan Juli tahun dua ribu enam belas), tentang Penetapan Promosi dan Penempatan Pegawai, dan Surat Rotasi Nomor : BSJ.R07/HC.3629/2019, tertanggal 28-10-2019 (dua puluh delapan Oktober tahun dua ribu sembilan belas), Perihal Usulan Rotasi Pegawai Pimpinan Pelaksana Region VII/Jawa 2, oleh karenanya sah bertindak untuk atas nama PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, yang anggaran dasarnya telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia, sesuai dengan Surat Keputusannya tanggal 02-10-1998 (dua Oktober seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan), -----Nomor : C2-16561 HT.01.01.Th.98, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor : 97, tanggal 04-12-1998 (empat Desember seribu sembilan ratus sembilan puluh delapan) dan Tambahan Berita Negara Republik

Indonesia Nomor : 6859, tahun 1998, dan Anggaran Dasar mana telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir diubah dengan Akta Nomor : 46, tanggal 20-04-2016 (dua puluh April tahun dua ribu enam belas), dibuat dihadapan **ASHOYA RATAM, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, Notaris di Kota Administrasi Jakarta Selatan, yang telah diterima dan dicatat di dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum (SABH) Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-AH.01.03.0041975, tanggal 20-04-2016 (dua puluh April tahun dua ribu enam belas), (Perseroan ini, para pengganti dan atau penerima haknya selanjutnya akan disebut “ Bank ”)-----

Yang diwakilinya : -----

z

disahkan pencoretan  
dengan gantinya ----

---

a. Selaku Kuasa berdasarkan *Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Nomor : 04, tanggal 27-07-2020 (dua puluh tujuh Juli tahun dua ribu dua puluh)z* -----

Nomor : 06/2020,  
tanggal 27-10-2020

yang dibuat dihadapan **AGNIS NOVA DELLA, S.H., M.Kn Sarjana Hukum**, selaku Notaris di Kota Semarang, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama : -----

- **Tuan FERI DIAN SAPUTRO**, lahir di Semarang, pada tanggal 19-04-1984 (sembilan belas April seribu sembilan ratus delapan puluh empat), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Kendal, Dusun Gentan Lor, Rukun Tetangga 007, Rukun Warga 003, Kelurahan Boja, Kecamatan Boja, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) nomor : 3324071904840001; -----

- Untuk sementara waktu berada di Kota Semarang Pemegang hak atas tanah/**Hak Milik** yang akan ---- dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut ----- Pemegang Hak ; pemilik ; selaku Pemberi Hak ----- Tanggungan untuk selanjutnya disebut Pihak ----- Pertama. -----

b. bertindak dalam jabatannya tersebut diatas ----- untuk dan atas nama **PT. Bank Mandiri (Persero),- Tbk, berkedudukan dan berkantor pusat di ----- Jakarta;** -----

Selaku Penerima Hak Tanggungan, yang setelah Hak Tanggungan yang bersangkutan didaftar pada Kantor Pertanahan setempat akan bertindak sebagai Pemegang Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. -----

Para penghadap dikenal oleh Saya, Pejabat ; ----- Para Pihak menerangkan : bahwa oleh Pihak Kedua, **Tuan FERI DIAN SAPUTRO, tersebut diatas;** -----

Selaku Debitor, telah dibuat dan ditanda tangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan :-- **Perjanjian Kredit Nomor : R07.SNY/0046/KUR/2020, tertanggal 27-07-2020 (dua puluh tujuh Juli tahun dua ribu dua puluh);** -----

Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor tersebut diatas sebesar **Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);** -----

/sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan

serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang-piutang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan **Peringkat I (Pertama)** sebesar **Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah)**, oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa 1 (satu) hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini : -----

• **Hak Milik Nomor : 2799/Kelurahan Ngaliyan**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-12-2008 (dua Desember tahun dua ribu delapan) Nomor : 00680/2008, seluas 117 m<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.08.07.15.01300, dan Nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) : 33.24.070.015.017-0186.0; - terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah ; -----
- Kota : Semarang ; -----
- Kecamatan : Ngaliyan ; -----
- Kelurahan : Ngaliyan ; -----

Yang diperoleh oleh Pemegang Hak berdasarkan : --

Sertipikat dikeluarkan oleh Kepala Kantor -----

Pertanahan Kota Semarang pada tanggal -----

27-01-2009 (dua puluh tujuh Januari tahun dua

/

disahkan ----  
penambahan

dua kata

ribu sembilan), tertulis atas nama : **FERI DIAN**

**SAPUTRO;** -----

Sertipikat dan bukti pemilikan yang disebutkan di atas diserahkan kepada Saya, PPAT, untuk keperluan pendaftaran hak, pendaftaran peralihan hak, dan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dengan akta ini ; -----

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga ; -----

Berikut dengan bangunan yang berada di atas tanah tersebut beserta Perubahan dan penambahannya termasuk juga tanaman serta hasil karya yang telah ada dan/atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut . -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah/**Hak Milik** dan benda-benda lain tersebut di atas disebut sebagai Obyek Hak Tanggungan yang oleh Pihak Pertama dinyatakan sebagai miliknya. -----

Para pihak dalam kedudukannya sebagaimana tersebut di atas menerangkan, bahwa pemberian Hak Tanggungan tersebut disetujui dan diperjanjikan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Pihak Pertama menjamin bahwa semua Obyek Hak Tanggungan tersebut di atas, betul milik Pertama, tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan bebas pula dari beban-beban apapun yang tidak tercatat. -----

----- Pasal 2 -----

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini : -----

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan ; -----
- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua; -----
- Dalam hal Debitor sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan; -----
- Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat **Pertama** dengan akta ini diberi dan

- menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama-----
- a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian; -----
  - b. mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan; -----
  - c. menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi; -----
  - d. menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan; -----
  - e. mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas; dan -----
  - f. melakukan hal-hal lain yang menurut Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut. -----
- Pihak Kedua sebagai pemegang Hak Tanggungan **Pertama** atas Obyek Hak Tanggungan tidak akan membersihkan Hak Tanggungan tersebut kecuali dengan persetujuan dari Pemegang Hak Tanggungan **Kedua** dan seterusnya, walaupun sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan **Pertama**; -----
  - Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan

atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga ; -----

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda-tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya. -----
- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi

kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitor ; -

- Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu diberi kuasa, untuk, atas biaya Pihak Pertama, melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan Obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas Obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan ; -----

- Jika Pihak Kedua mempergunakan kekuasaannya untuk menjual Obyek Hak Tanggungan, Pihak Pertama akan memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk

oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya ; -----

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar ; -----

- Bilamana Pihak Pertama tidak mengosongkan tanah dan segala sesuatu yang sekarang atau nantinya berdiri/tertanam di atas tanah tersebut tepat pada waktu yang telah ditetapkan, maka Pihak Pertama telah terbukti lalai sehingga tidak diperlukan tegoran dengan surat juru sita/surat-surat lain lain semacam itu dengan denda sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk tiap hari keterlambatan mengosongkan atau besarnya akan ditentukan kemudian oleh Pihak Kedua, pembayaran mana harus dibayar seketika dan sekaligus lunas kepada dan di kantor Pihak Kedua. -----

Tanpa mengurangi ketentuan tentang denda tersebut Pihak Pertama sekarang ini tetapi untuk nantinya bilamana Pihak Pertama lalai mengosongkan, maka Pihak Pertama memberi kuasa dengan hak substitusi

kepada Pihak Kedua yang menyatakan menerima kuasa tersebut untuk dan atas nama serta biaya dan resiko Pihak Pertama sendiri untuk melakukan pengosongan dan bilamana perlu dengan bantuan yang berwajib. -----

- Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menetapkan sendiri jumlah yang akan yang ditagih kepada Pemberi Hak tanggungan/Debitor. -----

----- Pasal 3 -----

Untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan dalam pasal 2, Pihak Pertama dengan akta ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua, yang menyatakan menerimanya untuk menghadap di hadapan pejabat-pejabat pada instansi yang berwenang, memberikan keterangan, menandatangani formulir/surat, menerima segala surat berharga dan lain surat serta membayar semua biaya dan menerima hak segala uang pembayaran serta melakukan segala tindakan yang perlu dan berguna untuk melaksanakan janji-janji dan ketentuan-ketentuan tersebut. -----

----- Pasal 4 -----

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Kepaniteraan Negeri Kota Semarang dan atau tempat lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua. -----

----- Pasal 5 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Debitor. -----

----- Pasal 6 -----

Dengan ini para pihak memberi kuasa kepada PPAT dan/atau Karyawan PPAT untuk mendaftarkan Hak Tanggungan ini dan Menerima sertifikat Hak Tanggungan tersebut dari/pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang. -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak ----- dan:-----

1. **Tuan MUHAMMAD NI'AM, Sarjana Hukum**, lahir di Semarang, tanggal 21-06-1997 (dua puluh satu Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Kelurahan Ngaliyan, Rukun Tetangga 010 – Rukun Warga 005, Kecamatan Semarang Barat, pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3374112106970002;-----

2. **Nyonya NUR ISTIQOMAH**, lahir di Semarang, tanggal 10-12-1988 (sepuluh Desember tahun seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Swasta, bertempat tinggal di Kota Semarang, Kelurahan Kalibantengkulon, Rukun Tetangga 001 – Rukun Warga 001, Kecamatan Semarang Barat pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 3374155012880001,;-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**Nn. FITRIANA SRIWALUYANINGTIAS**

**Nn. FITRIANA SRIWALUYANINGTIAS**

QQ. Tuan FERI DIAN SAPUTRO

QQ. PT. Bank Mandiri (Persero), Tbk,

berkedudukan berkantor pusat  
di Jakarta

Saksi

Saksi

**MUHAMMAD NI'AM, S.H.**

**NUR ISTIQOMAH**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

**AGNIS NOVA DELLA,S.H.,M.Kn**



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat diambil beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Kekuatan eksekutorial terhadap sertipikat hak tanggungan (SHT) dalam perjanjian kredit pada Bank Mandiri Cabang Semarang adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, hal tersebut karena pada Sertipikat Hak Tanggungan telah dicantumkan irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Adapun cara untuk melaksanakan kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh Sertipikat Hak Tanggungan dilakukan melalui dua cara yaitu eksekusi langsung yang didasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan dan eksekusi melalui titel eksekutorial yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Hambatan-hambatan dan solusi yang ditemukan pada proses eksekusi hak tanggungan di Bank Mandiri Cabang Semarang antara lain perlawanan pihak tereksekusi melalui gugatan perdata, perlawanan pihak tereksekusi melalui pelaporan ke kepolisian, perlawanan pihak ketiga melalui akta pengakuan hutang, dan pengerahan masa untuk mempertahankan objek lelang/ objek hak tanggungan.

3. Kedudukan Debitur Dan Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekutorial terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit Pada Bank Mandiri Cabang Semarang. Perjanjian merupakan persetujuan atau kesepakatan para pihak, menganut asas-asas, yaitu asas pacta sun servanda dan asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Jika makna pacta sun servanda dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, serta dikaitkan dengan perjanjian, maka terdapat beberapa asas yang sangat esensial untuk diterapkan menentukan kewenangan yurisdiksi arbitrase

#### **B. Saran**

Berdasarkan dari pengkajian hasil penelitian di lapangan maka penulis bermaksud memberikan saran yang mudah-mudahan dapat bermanfaat bagi lembaga maupun bagi peneliti yang selanjutnya, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Debitur

Seperti yang sudah dijelaskan, proses pembebanan hak tanggungan harus dilakukan secara cermat, hati-hati dan memperhatikan segala ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini sangat penting agar akta yang dibuat dapat menjadi alat bukti yang sempurna, terhindar dari cacad hukum dan dapat dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial. Terjadinya cacad hukum dalam pembuatan APHT dapat menyebabkan Sertipikat Hak Tanggungan tidak dapat dijadikan dasar eksekusi.

## 2. Bagi Kreditor

Untuk menghindari kesimpangsiuran dan perbedaan tafsir hukum di kemudian hari mengenai pencantuman title eksekutorial, maka diperlukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya tentang pelaksanaan eksekusi. Undang-undang harus secara tegas mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan agar dapat tercipta kepastian hukum. Untuk itu perlu segera diterbitkan Peraturan pemerintah tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. AL QUR'AN

Departemen Agama RI, 1993, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah Dan Penafsir Al Qur'an

### B. BUKU-BUKU

Ascarya, 2012, *Akad dan produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo. Cet. 4

Asser dalam buku Achmad Busro, 2012, *Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUHPerdara*, Pohon Cahaya, Yogyakarta

Badruzaman, Mariam Darius, 1978, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung

Bambang Setijoprodjo, 1996, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Medan: Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan

Boedi Harsono, "Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan", (Makalah disampaikan pada Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan Undang-Undang Hak Tanggungan, Bandung, 27 Mei 1996

\_\_\_\_\_, 1997, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan

Burhan Ashosofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta

C.S.T. Kansil, 2006, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita

Daeng Naja, 2007, *Legal Audit Operasional Bank*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Fadli, *Hierarki Peraturan Perundang-Undangan dan Kedudukan Peraturan Desa*, <http://fadlilaw.blogspot.com/>, di unduh pada tanggal 10 Maret 2016

- Gatot Supramono, 1995, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan
- H.M.A. Savelberg dalam buku Badruzaman, Mariam Darus, 1991, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan.*, *Pro Justiti*, Tahun XVII, Nomor 2 April 1999
- Hadi Setia Tunggal, 2005, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Peraturan Pelaksanaannya*, Jakarta: Harvarindo
- Harahap, Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- Hartono Hadisoeparto, 1984, *Seri Hukum Perdata : Pokok-Pokok Hukum Perdata Dan Jaminan*, Liberty, Yogyakarta
- Hendi Suhendi, 2002, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. Cet. I
- Hetty Hassanah, 2008, *Hukum Perdata*, Fakultas Hukum UNIKOM, Bandung
- J. Satrio, 2002, *Janji-janji (Bedingeng) dalam Akta Hipotek dan Hak Tanggungan*, Media Notariat Edisi Januari – Maret, Jakarta: Ikatan Notaris Indonesia
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2004, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan Dana Jaminan Kredit Perbankan Indonesia* Jakarta : PT. Raja Grafindo
- M. Yahya Harahap, 1996, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Cet. 5, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama
- Mahadi, 1983, *Hukum Benda Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, Jakarta: Binacipta
- Mariam Darus Badruzaman, 2000, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Artikel Dalam Jurnal Hukum Bisnis, Volume 11, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta
- Mochammad Djai's dan RMJ. Koosmargono, 2008, *Membaca dan Mengerti HIR*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro
- Mr. J. A. Levy dalam buku Mgs. Edy Putra, 1986, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta

- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mukti Fajar dan Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Naja, Daeng, 2005, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Purwahid Praktik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT* Semarang: Fak. Hukum UNDIP.
- Racmadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama, PT Sinar Grafika, Jakarta
- Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata, 1990, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: C V. Mandar Madju
- Rompegading, Melantik, 2007, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Dalam Kepailitan Debitor*, Kreasi Total Media Yogyakarta, Yogyakarta
- Salim HS, 2001, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, PT Sinar Garfika, Jakarta
- \_\_\_\_\_, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta
- Satjipto Raharjo, 2009, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Publishing, Yogyakarta
- Sjahdaeni, Sutan Remi, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Soerjono Soekanto, 1985, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia: Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty
- \_\_\_\_\_, 1981, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta : Liberty
- \_\_\_\_\_, 1981, *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Yogyakarta. : Liberty

- Sudarwan Denim, 2002, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Bandung: Pustaka Setia
- Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Prenada Media
- Suharsini Arikunto, 2006, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, Jakarta: Rineka Cipta
- Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Rajawali
- Sutan Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asaz-Asaz, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung
- Sutedi, Adrian, 2010, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung

### **C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

#### **D. JURNAL/ARTIKEL ILMIAH**

<http://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/2509/1872>

<http://repository.unissula.ac.id/id/eprint/11950>

Moch. Dani Pratama Huzaini, Kenali Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t5f27c575eba57/kenali-mekanisme-pendaftaran-hak-tanggung-an-secara-elektronik/>

Putu Ikaputri Ayu Paramitha, Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Studi Di Bank BNI Cabang Gatsu Barat, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 01 No. 12 November 2013.

Setyaningsih, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditor Dan Debitor Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto, Jurnal Akta, Vol. 5 No. 1 Maret 2018.

Gilang Bayuaji, "*Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di Pt Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal*", Jurnal Akta, Vol. 4 No. 1 Maret 2017.

Wahyuning Ajimat, Amin Purnawan, "*Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Dalam Perjanjian Kredit*

*Pada PT Bank Perkreditan Rakyat Sinar Mitra Sejahtera Semarang",  
Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.*

Ariel Doni Dharmawan dan Maryanto, "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam Di Kabupaten Grobogan", Jurnal Akta, Vol. 5 No. 1 Maret 2018.

**E. LAMPIRAN-LAMPIRAN :**

1. SURAT IJIN RISET DARI UNIVERSITAS :
  - IJIN RISET KE PENGADILAN NEGERI SEMARANG
  - IJIN RISET KE BANK MANDIRI CABANG SEMARANG
2. SURAT KETERANGAN RISET DARI BANK MANDIRI CABANG SEMARANG
3. SURAT KETERANGAN RISET DARI PENGADILAN NEGERI SEMARANG





YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

Jl. Raya Kaligawe Km.4 Semarang 50112 Telp.(024) 6583584 (8 Sal) Fax.(024) 6582455  
email: [mkn\\_fb@unissula.ac.id](mailto:mkn_fb@unissula.ac.id) web : [www.mkn.unissula.ac.id](http://www.mkn.unissula.ac.id)



Magister Kenotariatan

Bersinilah Membangun Generasi Khaira Ummah

Nomor : 336/A.1/MKN-FH/SA/IV/2021  
Lampiran : -  
Hal : **Permohonan Ijin Riset**

Kepada Yth.  
**Kepala Bank Mandiri Cabang Pahlawan, Semarang**  
di-  
Tempat

**Assalamu'alaikum Wr. Wb.**

Dalam rangka penyusunan tesis pada Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, kami memohon ijin bagi mahasiswa di bawah ini:

Nama : **Agnis Nova Della**

NIM : 21301900006

Judul Tesis : Kekuatan eksekutorial atas sertifikat hak tanggungan yg didasarkan perjanjian kredit bank mandiri cabang semarang

Untuk mengadakan penelitian di instansi yang Bapak/ Ibu pimpin dan memohon data pendukung yang berkaitan dengan judul di atas.

Adapun nomor telepon mahasiswa yang bersangkutan, an. **Agnis Nova Della**, No HP. 0882-2766-7487

Demikian atas bantuan serta perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb.**

Semarang, 30 Sya'ban 1442 H  
12 April 2021 M

An. Ketua Program Magister Kenotariatan  
Sekretaris Program,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.  
NIDN: 0607077601

Tembusan :  
1. Arsip



YAYASAN BADAN WAKAF SULTAN AGUNG  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

Jl. Raya Kaligawe Km.4 Semarang 50112 Telp.(024) 6583584 (8 Sal) Fax.(024) 6582455  
email: [mkn\\_fb@unissula.ac.id](mailto:mkn_fb@unissula.ac.id) web : [www.mkn.unissula.ac.id](http://www.mkn.unissula.ac.id)



Magister Kenotariatan

Bersilalah Membangun Generasi Khaira Ummah

Nomor : 336/A.1/MKN-FH/5A/IV/2021  
Lampiran : -  
Hal : **Permohonan Ijin Riset**

Kepada Yth.  
**Ketua Pengadilan Negeri Semarang**  
di-  
Tempat

**Assalamu'alaikum Wr. Wb.**

Dalam rangka penyusunan tesis pada Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, kami memohon ijin bagi mahasiswa di bawah ini:

Nama : **Agnis Nova Della**

NIM : 21301900006

Judul Tesis : Kekuatan eksekutorial atas sertifikat hak tanggungan yg didasarkan perjanjian kredit bank mandiri cabang semarang

Untuk mengadakan penelitian di instansi yang Bapak/ Ibu pimpin dan memohon data pendukung yang berkaitan dengan judul di atas.

Adapun nomor telepon mahasiswa yang bersangkutan an. **Agnis Nova Della**, No HP. 0882-2766-7487

Demikian atas bantuan serta perhatiannya, kami ucapkan terima kasih.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb.**

Semarang, 30 Sya'ban 1442 H  
12 April 2021 M

An. Ketua Program Magister Kenotariatan  
Sekretaris Program,

Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.  
NIDN: 0607077601

Tembusan :  
1. Arsip

Nomor : Srt- ~~05~~ /C.5.1/00150087  
Tanggal : Semarang, 03 Mei 2021  
Lampiran : -

PT Bank Mandiri (PERSERO) Tbk.  
Kantor Cabang Semarang Pahlawan  
Jl. Pahlawan No. 3  
Kota Semarang, Jawa Tengah - 50241  
Telp. (024) 8415362  
Fax. (024) 8311366  
www.bankmandiri.co.id

Kepada Yth.  
Ketua Program Magister  
Kenotariatan, Fakultas Hukum  
Universitas Islam Sultan Agung  
di -  
SEMARANG

Perihal : Surat Keterangan Riset

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan, bahwa :

Nama : AGNIS NOVA DELLA  
No. Mhs : 21301900006  
Fakultas : Hukum

Mahasiswa tersebut di atas telah melaksanakan Riset di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Cabang Semarang Pahlawan, dengan Judul Tesis "Kekuatan Eksekutorial Atas Sertifikat Hak Tanggungan yang Didasarkan Perjanjian Kredit Bank Mandiri Cabang Semarang" terhitung mulai tanggal 12 April 2021 s.d 03 Mei 2021. Selama Riset yang bersangkutan dibimbing oleh :

Nopita Darmawati

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

UNISSULA  
جامعة سلطان أبجويج الإسلامية  
PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.  
Cabang Semarang Pahlawan

PT. BANK MANDIRI (PERSERO) Tbk.  
CABANG SEMARANG PAHLAWAN

  
Nopita Darmawati  
Manager



**PENGADILAN NEGERI / NIAGA / HUBUNGAN INDUSTRIAL / TIPIKOR  
SEMARANG**

Jl. Siliwangi No. 512 Semarang  
TELP. 024 - 7604045, 7604066 FAX. 024 - 7604041  
SEMARANG - 50148

Nomor : 08 / Rst / 2021  
Lampiran : -  
Perihal : Surat Keterangan  
Riset -----

**SURAT KETERANGAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Hakim Pengadilan Negeri / Niaga / Hubungan Industrial / Tipikor Semarang menerangkan :

Nama : AGNIS NOVA DELLA  
NIM : 21301900006  
Perguruan Tinggi : UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
(UNISSULA) SEMARANG  
Alamat Perguruan Tinggi : Jl. Raya Kaligawe Km 4 Semarang 50112

Telah melakukan penelitian dan atau / Interview di Pengadilan Negeri / Niaga / Hubungan Industrial / Tipikor Semarang mulai tanggal, 12 April 2021 sampai dengan tanggal, 23 April 2021, sehubungan dengan penyusunan Tesis dengan judul :

**"KEKUATAN EKSEKUTORIAL ATAS SERTIFIKAT HAK TANGGUNGAN YANG DIDASARKAN PERJANJIAN KREDIT BANK MANDIRI CABANG SEMARANG."**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dikeluarkan di : SEMARANG

Pada tanggal : 22 April 2021

An Ketua Pengadilan Negeri / Niaga / Hubungan Industrial / Tipikor

Semarang

Selaku Koordinator K.K.L.



**SIGIT HARUYANTO, SH.,MH**  
NIP. 19590129 198612 1 001