

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI KABUPATEN SEMARANG
TESIS**

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



Oleh:

MEI AYU KURNIASARI

NIM : 21301900041

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2021

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN**

TESIS

Diajukan Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Meraih Gelar Sarjana
Magister Kenotariatan

Oleh :

MEI AYU KURNIASARI

NIM : 21301900041

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2021


**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI KABUPATEN SEMARANG**

Oleh :

MEI AYU KURNIASARI


NIM : 21301900041
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)

Disetujui oleh :
Pembimbing
Tanggal,


Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum.
NIDN: 0605036205

Mengetahui,
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn)




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

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA
DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK
TANGGUNGAN DI KABUPATEN SEMARANG**

Oleh:

MEI AYU KURNIASARI

NIM : 21301900041

Program Studi : Magister Kenotariatan


Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 24 Desember 2021
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H

NIDN. 06-0707-7601

Anggota


Prof. Dr. H. Gunarto, SH., SE.Akt., M.Hum.

NIDN: 0605036205

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

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Mei Ayu Kurniasari

NIM : 21301900041

Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN SEMARANG”** adalah hasil penelitian/karya sendiri atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

Semarang, Desember 2021
Yang membuat pernyataan



Mei Ayu Kurniasari

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Mei Ayu Kurniasari
NIM : 21301900041
Program Studi : Magister (S2) Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir / Tesis dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI KABUPATEN 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, Desember 2021
Yang Menyatakan,



Mei Ayu Kurniasari

ABSTRAK

Pihak ketiga selaku pembeli Hak Tanggungan tersebut dalam praktiknya seringkali menemukan hambatan pada saat akan menguasai secara fisik objek Hak Tanggungan yang telah dibelikan melalui Kesepakatan Bersama karena ternyata objek Hak Tanggungan masih dikuasai oleh pemilik semula, sehingga pihak ketiga yang tidak ada kaitan dengan utang piutang debitor dengan kreditor tidak dapat menguasai sepenuhnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Kabupaten Semarang, untuk mengetahui dan menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang, dan untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta hak tanggungan.

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian hukum yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang meliputi UUD 1945; Undang-Undang No.2 Tahun 2014; Undang-Undang Hak Tanggungan; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; Kitab Undang-Undang Pidana, serta data sekunder berisi buku-buku dan dokumen pendukung lainnya. Pengumpulan data penelitian dengan teknik wawancara dan studi dokumen atau bahan pustaka. Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh miles dan Huberman

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan kredit dengan jaminan hak tanggungan di bank memiliki prosedur tentang ketentuan, syarat-syarat yang harus dilakukan sejak diajukan permohonan nasabah sampai dengan lunasnya suatu kredit yang diberikan oleh bank. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam pelaksanaan kredit objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) No 8 Tahun 1999 Tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen.

Kata kunci: *Perlindungan Hukum, Perjanjian Kredit, Eksekusi Hak Tanggungan*

ABSTRACT

The third part as the buyer of the Mortgage in practical often encounters some obstacles when they want to hold the object of the Mortgage that has been purchased through a Mutual Agreement because it turns out that the object have nothing to do with the debtor's debts and creditors cannot fully control their assets. This study aims to find out and analyze the implementation of mortgage agreements in Semarang City, to find out and analyze legal protection for third parties in Credit Agreements with Mortgage Guarantees in Semarang City, and to find out and analyze examples of mortgage deed.

The research approach method used in this thesis is a sociological juridical research method. This research specification uses are descriptive analysis. The type of data used in this research is primary data which includes the 1945 Constitution; Law No. 2 of 2014; Mortgage Law; Code of Civil law; the Criminal Code, as well as secondary data containing books and other supporting documents. Research data collection with interview techniques and study of documents or library materials. The data analysis method used in analyzing the data is a qualitative analysis of the interactive model as proposed by Miles and Huberman

The results of the study indicate that the implementation of credit with mortgage guarantees at the bank has a procedure regarding the provisions, the conditions that must be carried out from the time the customer's application is submitted until the loan is paid off by the bank. Legal protection for third parties in the implementation of mortgage guarantee objects is regulated in Article 1 paragraph (1) No. 8 of 1999 concerning the Consumer Protection Act.

Keywords: *Legal Protection, Credit Agreement, Mortgage Execution.*

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 : **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus di Kabupaten Semarang)”** dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Magister Kenotariatan 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 Drs. Bedjo Santoso, M.T., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof.Dr.H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan Dosen Pembimbing Tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga tesis saya dapat selesai dengan baik;
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H, selaku Ketua Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;

6. 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;
7. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
8. 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, Desember 2021

Penulis,

Mei Ayu Kurniasari

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN..... | iii |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | iv |
| PERNYATAAN KEASLIAN TESIS | v |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH..... | vi |
| ABSTRAK | vii |
| <i>ABSTRACT</i> | viii |
| KATA PENGANTAR | ix |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 10 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 11 |
| D. Manfaat Penelitian..... | 11 |
| E. Kerangka Konseptual | 12 |
| F. Kerangka Teori..... | 17 |
| G. Metode Penelitian..... | 20 |
| H. Sistematika Penulisan..... | 25 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 27 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Notaris..... | 27 |
| B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian..... | 32 |
| C. Tinjauan Umum Jaminan | 44 |
| D. Tinjauan Umum Hak Tanggungan | 51 |
| E. Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga | 62 |

| | |
|--|------------|
| F. Perjanjian Menurut Prespektif Hukum Islam..... | 63 |
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 74 |
| A. Pelaksanaan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang..... | 74 |
| B. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang..... | 90 |
| C. Contoh Akta Hak Tanggungan..... | 100 |
| BAB IV PENUTUP | 113 |
| A. Kesimpulan | 113 |
| B. Saran..... | 114 |
| DAFTAR PUSTAKA | 116 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu sumber hukum dalam hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana yang lazim dikemukakan dalam pembahasan tata hukum Indonesia adalah peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini sangat banyak jumlahnya dan terdiri dari beberapa bentuk dan tingkatannya adalah sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan tata urutan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku. Selain berbentuk undang-undang, juga banyak yang berbentuk peraturan pelaksanaan yang kedudukannya di bawah undang-undang.

Ketentuan yang terdapat dalam pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Ketiga, Indonesia adalah hukum.¹ Salah satu konsekuensi dari negara hukum adalah berbagai tindakan dan kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah harus berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan. Mochtar Kusumaatmadja merubah pengertian hukum alat (*tool*) menjadi hukum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa pengertian hukum sebagai sarana lebih luas dari pengertian hukum sebagai alat.² Mochtar Kusumaatmadja

¹Diana Halim Koentjoro, Hukum Administrasi Negara, Bogor: Ghalia Indonesia 2004, hlm.35

²Mochtar Kusumaatmadja, Dikutip dalam Sidharta, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan*, Jakarta: Utomo, 2006, hlm. 415.

mengatakan bahwa hukum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban masyarakat.³

Philips M. Hadjon menegaskan, bahwa negara hukum Pancasila memiliki ciri-ciri sebagai berikut: (i) keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat perdasarkan asas kerukunan, (ii) hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara, (iii) prinsip penyelesaian sengketa musyawarah dan peradilan merupakan saran terakhir, (iv) keseimbangan antara hak dan kewajiban.⁴

Penegakkan hukum bertujuan untuk memberikan dan menjamin kepastian hukum, keadilan dan kebenaran serta menghargai Hak Asasi Manusia. Salah satu sumber hukum dalam hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana yang lazim dikemukakan dalam pembahasan tata hukum Indonesia adalah peraturan perundang-undangan. Selain peraturan perundang-undangandiperlukan juga didukung dengan menata Sistem Hukum Nasional yang komprehensif dengan mengakui dan menghormati hukum agama, hukum adat dengan mengadakan pemharuan terhadap hukum warisan belanda yang hingga saat ini masih diberlakukan.⁵

Menurut Jimly Asshiddiqie, terdapat dua belas prinsip pokok negara hukum yang merupakan pilar utama yang menyangga tegaknya negara hukum dala arti yang sebenarnya, jika konsep negara hukum itu dikaitkan pula dengan paham negara yang ber- Ketuhanan Yang Maha Esa seperti Indonesia,

³Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, bandung: Alumni, cetakan Kedua 2006, hlm. 14.

⁴Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2005. hlm. 90.

⁵Deasyi Soeikromo, *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Parate Esekusi Hak Tanggungan Dikaitkan dengan Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Rangka Pengebangan Hukum Jaminan di Indonesia.*, Disertasi, Pascasarjana UNPAD, 2011, hlm 2

maka ditambah satu prinsip lagi, yaitu prinsip Berke-Tuhanan Yang Maha Esa. Prinsip-Prinsip tersebut adalah sebagai berikut: (1) Supremasi Hukum (*Supremacy of Law*); (2) Persamaan dalam Hukum (*Equality Before The Law*); (4) Pembatasan Kekuasaan; (5) Organ-Organ Esekutif yang bersifat Independent; (6) Peradilan bebas dan tidak memihak; (7) Peradilan tata usaha negara; (8) Peradilan Tata Negara (*constitutional Court*); (9) Perlindungan Hak Asasi Manusia (HAM); (10) Bersifat Demokratis (*demokratische rechtsstaat*); (11) berfungsi sebagai Sarana Mewujudkan Kesejahteraan (*welfare Rechtsstaat*); (12) Transparansi Kontrol sosial; (13) Berketuhanan yang Maha Esa.

Perkembangan perekonomian nasional, masyarakat Indonesia dalam memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya tentu memerlukan dana, sehingga bank telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian. Kredit perbankan dalam hal ini menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Pihak perbankan sebelum memberikan kredit kepada pihak peminjam akan membuat perjanjian kredit lebih dulu.

Perbankan dalam usahanya bertugas untuk menghimpun dana masyarakat dan kemudian menyalurkan dana-dana tersebut ke dalam bentuk kredit. kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kredit yang paling mendasar dalam pemberian fasilitas kredit antara lain adalah objek jaminan, disamping kemampuan seorang kreditur.⁶

⁶ Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan. Aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan sehingga berbicara mengenai bank tidak terlepas dari masalah keuangan.⁷ Sehingga, pemerintah dapat menugaskan dunia perbankan untuk melaksanakan suatu program yang bertujuan untuk mengembangkan sektor-sektor perekonomian tertentu, atau memberikan perhatian yang lebih besar pada koperasi dan golongan ekonomi lemah atau pengusaha kecil dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak⁸

Kegiatan pinjam meminjam uang yang dikaitkan dengan persyaratan penyerahan jaminan utang banyak dilakukan oleh perorangan dan berbagai badan usaha. Badan usaha umumnya secara tegas mensyaratkan kepada pihak peminjam untuk menyerahkan suatu barang sebagai objek jaminan utang pihak peminjam. Jaminan utang yang ditawarkan (diajukan) oleh pihak peminjam umumnya akan dinilai oleh badan usaha tersebut sebelum diterima sebagai objek jaminan atas pinjaman yang diberikannya.

Hak Tanggungan digunakan oleh kreditor (bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debitornya. Pengertian dari Hak Tanggungan adalah bentuk hak jaminan atas tanah berikut benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang digunakan kreditor (biasanya bank) untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang dari debitornya.

⁷ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1999, hlm. 23.

⁸ Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2003, hlm. 66.

Setiap debitur mempunyai kewajiban menyerahkan prestasi kepada kreditur. Debitur mempunyai kewajiban untuk membayar utang. Istilah asing kewajiban itu disebut *Schuld* debitur juga mempunyai kewajiban yang lain yaitu *Haftung*. Debitur itu membiarkan kewajibannya untuk harta kekayaannya diambil oleh kreditur sebanyak utang debitur, guna pelunasan utang tadi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang tersebut.⁹

Setiap kreditur mempunyai piutang terhadap debitur. Untuk itu kreditur mempunyai hak menagih piutang tersebut. Ilmu pengetahuan Hukum Perdata, disamping hak menagih (*vorderingsrecht*), apabila debitur tidak memenuhi kewajiban membayar utangnya, maka kreditur mempunyai hak menagih kekayaan debitur, sebesar piutang pada debitur itu (*verhaalsrecht*).

Perikatan lahir dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang yang melawan hukum diatur dalam pasal 1345 KUHPerdata, undang-undang menetapkan kewajiban untuk melakukan prestasi. Permasalahan akan timbul jika salah satu pihak ternyata melakukan wanprestasi atau cidera janji.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Undang- Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa jika debitur wanprestasi maka kreditur dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

⁹ Soenandar Taryana, Fathurohman Djamil, Darus Badruzaman Mariam, Rmy Sjahdeini Sutan, Soeprapto Heru, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016. Hal 8-9.

Tanggung. memberikan pemahaman bahwa, apabila debitor cidera janji, Undang-Undang tentang Hak Tanggungan memberikan tiga macam alternatif pemenuhan piutang kreditor, yaitu (i) mempergunakan hak menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum mempergunakan hak menjual atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang diberikan oleh Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama, (ii) melakukan eksekusi penjualan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan oleh kekuatan pasal 14 ayat (2) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, (iii) atas kesepakatan bersama antara debitor dan kreditor melalui penjualan dibawah tangan.¹⁰

Perikatan apabila debitor wanprestasi sehingga kreditor dapat mewujudkan sendiri prestasi yang dijanjikan dengan biaya dari debitor berdasarkan kuasa yang diberika Hakim, apabila debitor enggan melaksanakan prestasi itu.¹¹ Sebagaimana diketahui, untuk melaksanakan eksekusi itu harus dipenuhi satu syarat yaitu izin dari hakim ini adalah, sebagai akibat berlakunya suatu asas hokum yaitu orang tidak diperbolehkan menjadi hakim sendiri. Seorang kreditor yang menghendaki pelaksanaan suatu perjanjian dari debitor yang tidak memenuhi kewajibannya, harus minta bantuan pengadilan tetapi sering terjadi debitor sendiri dari semula sudah memberikan persetujuannya bahwa apabila Ia sampai lalai kreditor berhak

¹⁰ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Lembaga jaminan

¹¹ Sugiyono, Heru.2017. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati -Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan. Jurnal Yuridis Vol. 4 No. 1. Hal 98-109.

melaksanakan sendiri hak-haknya menurut perjanjian dengan tidak usah meminta perantara hakim.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu melalui proses lelang, parate eksekutorial dan melalui penjualan di bawah tangan. Sedangkan menurut Undang- Undang Hak Tanggungan, dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan jaminan hak Tanggungan dapat dilakukan tiga cara, yaitu:

1. Titel eksekutorial

Pembentuk Undang- Undang Hak Tanggungan juga menciptakan pengecualian penyelesaian hutang tidak semata mata melalui gugatan tetapi dapat memanfaatkan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar hukum untuk melakukan eksekusi. Hal ini ditentukan dalam Pasal 14 Undang- Undang Hak Tanggungan, bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata, Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah”. Berdasarkan jaminan ini, maka kreditur yang telah memegang sertifikat hak tanggungan jika ternyata debitur cenderung janji, maka tidak harus minta bantuan pengadilan kreditur dapat melakukan eksekusi langsung atas jaminan tersebut.

2. Parate Eksekusi

Parate Eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan diri sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditunjukkan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut tanpa perantara Hakim. Menjual atas kekuasaannya sendiri diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh kantor lelang negara tanpa memerlukan fiat dari fiat Ketua Pengadilan Negeri.

3. Penjualan di Bawah Tangan

Menurut penjelasan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang- Undang Hak Tanggungan, bahwa pada prinsipnya adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan onyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak.¹²

Menurut Sutarno dalam praktek penjualan jaminan berdasarkan surat kuasa tidak mudah dilaksanakan karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mrnghrndaki debitor hadir sendiri untuk menandatangani akta jual beli, sebab dikuatirkan debitor suatu saat menuntut pembatalan jual beli jika penjualan jaminan debitor ternyata harganya dibawah harga pasar, sehingga sangat merugikan pihak debitor atau pemilik jaminan. Ketentuan pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak

¹² Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang- Undang Hak Tanggungan

Tanggung. Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada Undang-Undang Hak Tanggungan bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Undang-Undang hanya mengatur batasan batasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual objek jaminan secara di bawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Penjualan di bawah tangan dapat dilakukan ketika pemilik tanah yang dibebani Hak Tanggungan masih kooperatif dan masih bersedia untuk hadir guna membuat dan menandatangani akta dan dokumen berkaitan dengan penjualan tanah dijadikan objek Hak Tanggungan.

Prosedur yang berbeda dari penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan tidak dapat sepenuhnya dilakukan oleh pihak perbankan sebagai kreditor untuk pelaksanaan lelang karena ada beberapa hambatan, maka alternatif penyelesaian kredit macet yang sering digunakan perbankan dengan penjualan di bawah tangan. Karena pelaksanaannya lebih efektif dan efisien.

Pihak ketiga selaku pembeli Hak Tanggungan tersebut dalam praktiknya seringkali menemukan hambatan pada saat akan menguasai secara fisik objek Hak Tanggungan yang telah dibelikan melalui Kesepakatan Bersama karena ternyata objek Hak Tanggungan masih dikuasai oleh pemilik semula, sehingga pihak ketiga yang tidak ada kaitan dengan utang piutang debitor dengan kreditor tidak dapat menguasai sepenuhnya. Keadaan terakhir ini sering ditentukan dan diidentifikasi sebagai hubungan hukum yang tersembunyi (cacat tersembunyi) antara debitor dengan pihak lain sebelum pemberian hak tanggungan dilakukan dengan kreditor. Selanjutnya dibuat dalam bentuk Tesis dengan judul :”**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang?
3. Bagaimana contoh akta Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang perlindungan hukum terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis contoh akta Hak Tanggungan

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoretis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Bidang Kenotariatan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.
 - c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perbankan ilmu hukum pada umumnya dan bagi Hukum Perbankan serta Hukum Jaminan pada khususnya, dengan begitu diharapkan menghasilkan konsep Hukum Jaminan yang baru.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan pengaturan perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam pelaksanaan esekusi Hak Tanggungan dalam rangka pengembangan Hukum Jaminan di Indonesia.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang penelti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian.

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakektnya merupakan suatu penganan atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan isilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Perlindungan Hukum Pihak Ketiga

Pihak ketiga atau pembeli dari objek yang di tanggungkan merupakan pihak yang memegang peranan penting dalam penjualan aset tersebut. Oleh karenanya pembeli objek tersenut seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan suatu masyarakat adil dan makmur yang merata, materiil dan spiritual dalam era demokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Bahwa pembangunan perekonomian nasional pada era globalisasi harus dapat mendukung tumbuhnya dunia usaha sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/ atau jasa yang memiliki kandunghn teknologi yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/ atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen.

Perlindungan hukum bagi pembeli berarti adanya kepastian hukum hak pembeli atas objek tersebut yang dibelinya. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga sebagai pembeli objek hak tanggungan dalam hal ini objek hak tanggungan tersebut tidak dapat dikuasai oleh pihak pembeli yang seharusnya secara eksplisit tertuang dalam peraturan perundang-undangan terkait. Pasal 1 ayat (1) Undang – Undang No 8 Tahun 1999 “Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”¹³

¹³ Undang – Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan hukum harkat dan martabat kemanusiaan yang bersumber dari Pancasila sebagai sumber dari segala sumber hukum dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila.

2. Perjanjian Kredit

Menurut pasal 1 ayat 11 Undang-undang Perbankan "*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.*"¹⁴

Perjanjian Kredit sebagai salah satu jenis perjanjian, tunduk pada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia. Perjanjian pinjam- meminjam uang antara bank dengan debitur lazim disebut perjanjian kredit, surat perjanjian kredit, akad kredit, dan sebutan lain yang hampir sejenis. Perjanjian kredit yang berlaku (antara lain memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata) merupakan undang-undang bagi bank dan debitur. Ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang berjanji.

¹⁴ Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Indonesia Tahun 1992/1998.

3. Jaminan

Jaminan perseorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditur suatu kedudukan yang lebih baik, karena ada lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Adanya lebih dari seorang debitur, bisa karena ada debitur serta tanggung menanggung atau karena adanya orang ketiga yang dapat mengikatkan dirinya sebagai *borg*¹⁵. Condition Of Economy (Kondisi ekonomi Debitur).

Kondisi ekonomi calon debitur biasanya dapat diketahuidengan melihat kondisi internal dan eksetrnal calon debitur yang dapat mempengaruhinya saat mengembalikan kewajiban kredit kepada bank. Bank akan melakukan kunjungan ke kantor calon nasabah (debitur) dan/atau ke lokasi-lokasi yang dianggap penting serta terkait langsung calon debitur, terutama dari segi kepemilikan, sehubungan dengan permohonan yang diajukan oleh calon debitur tersebut. Jika bank telah dapat “membaca” calon debitur, langkah selanjutnya maka memberi aktifitas tipe pinjaman yang akan ditawarkan kepada calon debitur.

4. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut dengan Hak Tanggungan, adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, “*berikut atau tidak berikut*

¹⁵ Borg adalah penanggung.

*benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor – kreditor lain.*¹⁶

5. Eksekusi

Bila debitor wanprestasi, kreditor yang bersangkutan akan melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang tentang Hak Tanggungan bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila harus dilakukan penjualan barang jaminan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dengan cara kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi.¹⁷

Debitor, sebelum dilakukan eksekusi sebagai objek jaminan, tetap menguasai barang tersebut secara fisik, namun setelah dilakukan penjualan atas barang tersebut maka eksekusi akan dilaksanakan dan akan terjadi perpindahan hak milik atas barang yang menjadi objek jaminan dari debitor atas kesepakatan di bawah tangan yang menguntungkan semua pihak.

¹⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁷ Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum. Teori yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Gustav Radbruch, menuturkan bahwa ada tiga tujuan hukum, yaitu kemanfaatan, kepastian, dan keadilan. Pelaksanaan ketiga tujuan hukum ini harus menggunakan asas prioritas.¹⁸

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum.

Keadilan bisa saja lebih diutamakan dan mengorbankan kemanfaatan bagi masyarakat luas. Gustav Radbruch menuturkan bahwa adanya skala prioritas yang harus dijalankan, dimana prioritas pertama selalu keadilan, kemudian kemanfaatan, dan terakhir barulah kepastian hukum. Hukum menjalankan fungsinya sebagai sarana konservasi kepentingan manusia dalam masyarakat. Tujuan hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai yang membagi hak dan kewajiban antara setiap individu di dalam masyarakat. Hukum juga memberikan wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

¹⁸ Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuanhukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 2 Desember 2021

Menurut Gustav Radbruch dapat dikatakan sebagai suatu nilai dasar hukum, yakni Kepastian Hukum. Asas kepastian hukum pada tulisan ini coba untuk dipahami bagaimana korelasinya dengan penalaran Positivisme Hukum. Tulisan ini diharapkan mampu menerangkan mengenai hubungan asas kepastian hukum dengan penalaran positivisme hukum.

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, diantaranya ialah:¹⁹

- a. Hukum positif yaitu undang-undang
- b. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan
- c. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan
- d. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan, dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis. Aspek

¹⁹ Gustav Radbruch, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, 1961. Hlm.36

ini nantinya dapat menjamin adanya kepastian, bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Uraian-uraian mengenai kepastian hukum diatas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum.

2. Teori Perlindungan Hukum

Teori Perlindungan Hukum bersumber dari Teori Hukum alam yang dipelopori oleh plato, Ariestoteles (murid plato) dan Zeno (pendiri aliran stonic). Menurut aliran hokum alam, hokum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hokum dan moral tidak bisa dipisahkan.²⁰

Immanuel Kant juga berpendapat bahwa hokum merupakan perlindungan hak-hak asasi dan kebebasan warga. Teori Perlindungan hukum menurut Fitzgerald mempunyai tujuan melindungi kepentingan tertentu dan hal ini hanya dapat dilakukan dengan membatasi berbagai kepentingan pihak lain.

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan

²⁰Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia: Bogor, 2004. Hal. 116.

perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²¹

Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra berpendapat bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang bersifat adaptif, fleksibel, prediktif dan atisipatif.²² Sunaryati Hartono mengatakan bahwa hukum dibutuhkan untuk individu yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi, dan politik untuk memperoleh keadilan social.²³

Indonesia adalah negara kesejahteraan yang berdasarkan Pancasila memiliki ciri-ciri tersendiri, yaitu: (i) adanya pengakuan terhadap jaminan Hak Asasi Manusia dan warga negara, (ii) adanya pembagian kekuasaan, (iii) bahwa dalam melaksanakan tugas dan kewajiban, pemerintah harus selalu berdasarkan atas hukum yang berlaku, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, (iv) adanya kekuasaan kehakiman yang dalam menjalankan kekuasaannya merdeka, artinya terlepas dari pengaruh kekuasaan pemerintah, sedangkan khusus untuk Mahkamah Agung harus juga merdeka dari pengaruh-pengaruh lainnya.

G. Metode Penelitian

Metode Pendekatan Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Adapun pendekatan yuridis sosiologis dilakukan dengan penelitian lapangan yang ditujukan pada

²¹Ibid, Hal. 54.

²²Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2003, hlm. 118.

²³Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung: Alumni, 2001, Hal. 55.

penerapan hukum. Pendekatan yuridis sosiologis adalah pendekatan yang dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek di lapangan.

Penelitian yuridis sosiologis yang dengan dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat. Hal tersebut dimaksudkan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.²⁴

1. Metode Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.²⁵ Penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analisis yaitu penelitian yang disamping memberikan gambaran, menuliskan dan

²⁴Waluyo, Bambang. 2002. *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 15.

²⁵ Soejono, Soekanto. 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press

melaporkan suatu objek atau suatu peristiwa juga akan mengambil kesimpulan umum dari masalah yang dibahas.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau data lapangan. Data primer didapat peneliti dengan wawancara langsung terhadap subjek penelitian.
- b. Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari Koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:

- 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:

- a) UUD 1945
 - b) Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.
 - c) Undang-Undang Hak Tanggungan
 - d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - e) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:
- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema pelayanan publik, pelayanan perizinan, pelayanan terpadu satu pintu, standar pelayanan dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan
 - b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
 - c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait
- 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau disertasi.

Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara adalah bebas terpimpin, dimana pertanyaan yang diberikan tidak terpaku terhadap pedoman wawancara dan dapat diperdalam maupun dikembangkan sesuai dengan situasi dan kondisi di lapangan.

b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Dokumen yang diperlukan lebih kepada pengumpulan dokumen pendukung data-data penelitian yang dibutuhkan.

Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan

informasi tentang Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Hak Tanggungan.

5. Metode Analisa Data

Metode analisa data yang digunakan dalam menganalisis data adalah analisis kualitatif model interaktif sebagaimana yang diajukan oleh miles dan Huberman.

Menurut Bogdan dan biklen analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data memilah-milahnya menjadi kesatuan yang dapat dikelola, mensistensikannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan.

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab-bab. Bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian. Oleh karena itu maka diuraikan juga kerangka pemikiran yang digunakan serta Metode Penelitian, Jadwal Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum berisikan tinjauan umum tentang , tinjauan umum tentang PPAT, tinjauan perjanjian notaris, tinjauan tentang kredit perbankan, dan tinjauan tentang Jaminan Hak Tanggungan, tinjauan Eksekusi Hak Tanggungan.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni tentang tinjauan yuridis perlindungan terhadap pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang yang memuat Pasal 20 ayat (3) UUHT dan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam penyelesaian kasus tersebut dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga atau pihak pembeli dalam objek jaminan perjanjian Hak Tanggungan, dengan Dalam perjanjian Hak Tanggungan objek jaminannya tidak dalam disewakan.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

Notaris merupakan Pejabat Akta Tanah, pejabat yang diangkat oleh negara namun tidak sebagai Aparatur Sipil Negara, sehingga notaris dapat juga diberhentikan oleh pemerintah. Namun dalam jabatannya, notaris tidak dapat menerima gaji dari pemerintah ataupun menerima gaji dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat atas jasa yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu. Notaris mempunyai kewenangan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan dokumen-dokumen hukum (akta) otentik dalam bidang hukum perdata. Jika notaris membuat akta tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, maka masyarakat dapat membuktikan dengan cara menggugat secara perdata untuk menuntut biaya, ganti rugi, dan biaya, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas Notaris terhadap masyarakat.²⁶

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Jabatan notaris yang menempatkan suatu bidang pekerjaan yang sengaja dibuat aturan hukum untuk memberikan kewenangan tertentu. Setiap kewenangan Notaris yang telah diberikan jabatannya oleh pemerintah harus memiliki aturan hukum. Sebagai batasan agar jabatan Notaris dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan kewenangan jabatan lainnya. Jika

²⁶ Fajriyah, Nurjanatul.2006. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X. Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun, Vol.36(2)

seorang Notaris melakukan suatu tindakan diluar kewenangan Notaris yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan perbuatan yang melawan kewenangan Notaris.²⁷

Kewenangan Notaris dicantumkan pada Pasal 15 ayat (1), (2), (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendak oleh yang berkepentungan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberika grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu notaris juga berwenang pula:²⁸

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam bukti khusus;
2. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
3. Membuat copy dari asli surat dibawah tangan berupa salinan termuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotocopy dengan surat aslinya;

²⁷ Adrian, David.2014. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga. Lex Privatum, Vol.2 (1)

²⁸ Valayvi, Yunita Krysna.2016. Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Privat Law Vol. 4 No. 2

5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
7. Membuat akta risalah lelang

Uraian diatas Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang -undang lainnya.²⁹ Notaris berwenang membuat akta autentik mengenal semua perbuatan, perjanjian, dan, penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, Salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.³⁰ Selain kewenangan Notaris, Notaris juga harus memiliki Kode Etik Notaris.

Kewajiban notaris dalam menjalankan tugasnya ialah sebagai berikut:

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

²⁹ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

³⁰ Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

4. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. Merahasiakan sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini menentukan lain;
7. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
9. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu perbuatan Akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf (i) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulannya;
11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. Membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan 4 (empat) orang saksi khusus pembuatan Akta wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
14. Menerima magang calon Notaris.
15. Namun dalam praktiknya, notaris sering melakukan pelanggaran terhadap kode etik Notaris Notaris dalam menjalankan jabatannya. Kode etik Notaris diatur pada pasal

Mochtar Kusumaatmadja mengemukakan tentang Teori Hukum Pembangunan. Mochtar Kusumaatmadja merubah pengertian hukum alat (*tool*) menjadi hokum sebagai sarana (*instrument*) untuk membangun masyarakat. Mochtar Kusumaatmadja berpendapat bahwa pengertian hokum sebagi sarana lebih luas dari pengertian hokum sebagai alat.³¹ Mochtar Kusumaatmadja mengatakan bahwa hokum merupakan suatu alat untuk memelihara ketertiban masyarakat.³²

Philips M. Hadjon menegaskan, bahwa negara hukum Pancasila memiliki ciri-ciri sebagai berikut: (i) keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat perdasarkan asas kerukunan, (ii) hubungan fungsional yang

³¹Mochtar Kusumaatmadja, Dikutip dalam Sidharta, *Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan*, Jakarta: Utomo, 2006, hlm. 415.

³²Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis)*, bandung: Alumni, cetakan Kedua 2006, hlm. 14.

proporsional antara kekuasaan-kekuasaan negara, (iii) prinsip penyelesaian sengketa musyawarah dan perdilan merupakan saran terakhir, (iv) keseimbangan antara hak dan kewajiban.³³

B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andai kata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata Perjanjian adalah *“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih”*. Beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaardade*) perjanjian itu.³⁴

Pihak pihak dalam perjanjian diatur secara sporadis di dalam KUHPerdata, yaitu Pasal 1315 KUHPerdata *“Pada umumnya tak dapat mengikatkan perjanjian diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji daripada untuk dirinya sendiri”*, Pasal 1317 KUHPerdata *“Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkan suatu janji guna kepentingan seseorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukan kepada orang lain, memuat suatu janji: seperti itu”*, Pasal 1318. Mengingat bahwa

³³Philipus M. Hadjon, *Op. Cit*, hlm. 90.

³⁴ Subakti, Alvin Riza.2015. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 326/Pdt/2015/Pt.Smg). Jurnal Verstek Vol.6 No.2

hukum harus dipelajari sebagai satu sistem, maka adalah penting untuk mencari kaitan-kaitan diantara pasal-pasal tersebut. Yang dimaksud dengan subjek perjanjian ialah pihak-pihak yang terikat dengan diadakannya suatu perjanjian. KUHPerdara membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu:

1. Para Pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
2. Para Ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak dari padanya.
3. Pihak Ketiga.

Sehubungan dengan pengertian Hukum Perjanjian dalam literatur ilmu hukum terdapat berbagai istilah yang sering dipakai sebagai rujukan disamping istilah “hukum perikatan” untuk menggambarkan ketentuan hukum yang mengatur transaksi masyarakat. Ada yang menggunakan istilah “Hukum Perutangan”, “Hukum Perjanjian” ataupun “Hukum Kontrak”. Masing -masing istilah tersebut mempunyai artikulasi yang berbeda satu dengan yang lainnya.³⁵

Istilah hukum perutangan biasanya diambil karena suatu transaksi mengakibatkan adanya konsekuensi yang berupa suatu peristiwa runtutan.³⁶ Hukum perjanjian digunakan apabila melihat bentuk nyata dari adanya transaksi. Hal ini mengacu kepada pengertian perjanjian menurut Subekti, yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³⁷

³⁵ Gemala Dewi dkk. 2006. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. cetakan ke-2. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. Hal 1.

³⁶ Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. Hal 1.

³⁷ Ibid.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memiliki ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian. Dalam perjanjian memiliki persetujuan antara kedua belah pihak. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. “Sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal”.³⁸

Syarat dari sebuah perjanjian ialah sebagai berikut:

1. Syarat Subjektif

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian.

Kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).

- a. Selalu dipertanyakan saat-saat terjadinya perjanjian antara pihak.

Mengenai hal ini ada beberapa ajaran yaitu:

- 1) Teori kehendak

³⁸ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- 2) Teori pengiriman
 - 3) Teori pengetahuan
 - 4) Teori kepercayaan
- b. Cacat syarat subjektif
- 1) Kekhilafan (kesesatan)
 - 2) Paksaan
 - 3) Penipuan
- c. Cakap melakukan perbuatan hukum

Seseorang yang belum cakap dalam melakukan perbuatan hukum yang dimaksud pada Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum perdata seperti seorang yang “tidak cakap untuk membuat persetujuan -persetujuan adalah:

- 1) Orang orang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang, membuat persetujuan-persetujuan, tertentu”.

2. Syarat objektif³⁹

a. Syarat tentang barang

Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.

³⁹ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Causa dan ketertiban umum

1) Perjanjian tanpa kausa

Pasal 1335:

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

2) Sebab yang halal

Pasal 1336:

“Jika tak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada suatu sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab yang lain, daripada yang dinyatakan, persetujuannya namun demikian adalah sah”.

3) Sebab terlarang

Pasal 1337:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Kitab undang-undang hukum perdata mengatur secara umum akibat-akibat dari suatu perikatan yang timbal balik. Secara khusus hal ini ada diatur, yaitu untuk perjanjian tukar-menukar. Ketentuan inilah yang dijadikan sebagai pedoman untuk perikatan yang timbal balik. “Jika suatu barang tertentu, yang telah dijanjikan untuk ditukar musnah diluar salah pemiliknya maka, persetujuan dianggap sebagai gugur, dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang Ia telah

berikan dalam tukar- menukar”.⁴⁰ Berikut ada beberapa hal yang dapat membatalkan perikatan:

1. Perjanjian yang diikat oleh pihak yang tidak cakap
2. Syarat -syarat mengajukan pembatalan oleh mereka yang tidak cakap dalam hukum
3. Pembatalan perjanjian yang cacat pada syarat subjektif
4. Akibat hukum dari pembatalan
5. Akibat hukum dari pembatalan perjanjian oleh mereka yang tidak cakap
6. Pemulihan ke keadaan semula
7. Ganti rugi
8. Jatuh tempo
9. Alasan-alasan untuk membatalkan perjanjian
10. Tuntutan pernyataan batal gugur

Perjanjian dibedakan menurut berbagai cara, perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian Timbal Balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak. Misalnya perjanjian Jual Beli.

2. Perjanjian Cuma-Cuma (Pasal 1314 KUH Perdata)

Pasal 1314:

“Suatu persetujuan dibuat dengan cuma-cuma atau atas beban, suatu persetujuan dengan Cuma-Cuma adalah suatu persetujuan dengan

⁴⁰ Pasal 1545 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

Suatu persetujuan atas beban, adalah suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu”.

Perjanjian Cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya: hibah.

3. Perjanjian Atas Beban

Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

4. Perjanjian Bernama (*Benoemd*)

Perjanjian khusus adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari.

5. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)

Perjanjian tidak bernama, tumbuh pula perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya, seperti perjanjian kerjasama, perjanjian pemasaran, perjanjian pengelolaan. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek

berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengadakan perjanjian atau *partij otonomi*.

6. Perjanjian Obligatoir

Perjanjian obligatoir adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Menurut KUHPerdota perjanjian jual beli saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini baru merupakan kesepakatan (*konsesual*) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*perjanjian kebendaan*).

7. Perjanjian Kebendaan (*Zakelijk*)

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas suatu benda kepada pihak lain, yang membebankan kewajiban (*oblige*) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (*levering, transfer*). Penyerahannya itu sendiri merupakan perjanjian kebendaan. Dalam hal perjanjian jual beli benda tetap, maka perjanjian jual belinya disebutkan juga perjanjian jual beli sementara (*voorlopig koopcontract*) untuk perjanjian jual beli benda-benda bergerak maka perjanjian obligatoir dan perjanjian kebendaannya jatuh bersamaan.

8. Perjanjian Konsensual

Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana diantara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan

perikatan. Menurut Pasal 1338 KUHPerdara perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat.

9. Perjanjian Riil

KUHPerdara ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang, misalnya perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdara), pinjam pakai (Pasal 1740 KUHPerdara). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil.

10. Perjanjian Liberatoir

Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada, misalnya pembebasan utang (*kwijtschelding*) Pasal 1438 KUHPerdara.

11. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomst*)

Perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakan yang berlaku diantara mereka.

12. Perjanjian Untung-untungan

Perjanjian yang objeknya ditentukan kemudian, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 KUHPerdara.

13. Perjanjian Publik

Perjanjian publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dan bawahan, (*subordinated*) jadi tidak berada dalam kedudukan yang sama (*Co-ordinated*), misalnya perjanjian ikatan dinas.

14. Perjanjian Campuran (*Contractus Sui Generis*)

Perjanjian campuran ialah perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian, misalnya pemilik hotel yang menyewakan kamar (sewa-menyewa) tapi pula menyajikan makanan (jual beli) dan juga memberikan pelayanan.

Terhadap perjanjian campuran itu ada berbagai paham.

- a. Paham pertama mengatakan bahwa ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian khusus diterapkan secara analogis sehingga setiap unsur dari perjanjian khusus tetap ada (*contractus kombinasi*).
- b. Paham kedua mengatakan ketentuan-ketentuan yang dipakai adalah ketentuan-ketentuan dari perjanjian yang paling menentukan (teori absorpsi).

Pengertian perjanjian Wirjono Prodjodikoro, yang menyatakan bahwa “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak dalam mana satu Pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”⁴¹

Hukum perjanjian terdapat beberapa asas, sebagai berikut:

- a. Asas kebebasan mengadakan perjanjian *partij otonomi*
- b. Asas Konsesualisme (persesuaian kehendak)
- c. Asas Kepercayaan
- d. Asas Kekuatan Mengikat

⁴¹ R. Wiryono Prodjodikoro, 2004, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, Hal. 4.

- e. Asas Persamaan Hukum
- f. Asas Keseimbangan
- g. Asas Kepastian Hukum
- h. Asas Moral
- i. Asas Kepatuhan
- j. Asas Kebiasaan

“Kredit adalah penyediaan atau uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dan pihak lain peminjaman untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Selanjutnya UU No 10 Tahun 1998 bahwa dalam pemberian kredit harus ada perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan ketentuan-ketentuan yang memiliki kepastian hukum dan berlaku sebagai Undang- Undang bagi para pihak yang berkaitan dengan dalam perjanjian tersebut.⁴²

Perjanjian kredit untuk meminjam modal, bank konvensional lebih melihat dari apa yang menjadi pinjaman yaitu utang pokok ditambah bunga, jadi peminjam modal atau kredit tidak terlepas dari metode bunga yang merupakan sumber utama dari pendapatan bank konvensional, sedangkan pada bank syariah dalam hal menyalurkan dana atau pembiayaan menggunakan metode bagi hasil yang disepakati satu sama lain (akad) antara bank dan nasabah yang telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN).

⁴² Kasmir. 2004. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Press. Hal. 93.

Proporsi bagi hasil berdasarkan provinsi bagi hasil jumlah usaha yang diperoleh debitur, dimana pada bank syariah tidak ditentukan keuntungan pasti yang diterapkan pada awal perjanjian, yang berbeda dengan bank konvensional yang sudah memastikan keuntungannya dengan jumlah bunga yang diberikan kepada debitur, namun pada bank syariah keuntungan dimuka hanya dimungkinkan untuk akad-akad perjanjian jual beli melalui pembiayaan kepemilikan barang. Baik bank konvensional maupun bank syariah adalah dua jenis bank yang memiliki kesamaan dan perbedaan dalam perjanjian kredit dalam akad pembiayaan.⁴³

Perjanjian dapat berakhir jika berakhirnya ditentukan sendiri oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Berakhirnya suatu perjanjian, pada umumnya yaitu apabila tujuan dari perjanjian tersebut yang telah dibuat oleh pihak debitir dan pihak kreditur telah tercapai.

Berakhirnya suatu perjanjian dapat disebabkan oleh beberapa hal yaitu:⁴⁴

1. Ditentukan oleh para pihak
2. Undang-undang menentukan batas waktunya
3. Pernyataan pengertian perjanjian
4. Karena putusan hakim
5. Tujuan telah tercapai
6. Karena persetujuan kedua belah pihak

⁴³ Risa, Yulia.2017. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. Jurnal Normative Volume 5 Nomor 2

⁴⁴ Aryani, Fransisca Kusuma. 2011. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit. Jurnal Hukum Adigama, Vol.3 (2)

Menurut Hartono Hadisoeparto berakhirnya atau hapusnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut:⁴⁵

1. Ditentukan dalam perjanjian oleh para pihak
2. Undang-undang yang menentukan batas berlakunya perjanjian pernyataan dari pihak-pihak atau salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian
3. Putusna hakim atau pengadilan
4. Tujuan perjanjian telah tercapai.

C. Tinjauan Umum Jaminan

Salah satu sumber hukum dalam hukum yang berlaku di Indonesia sebagaimana yang lazim dikemukakan dalam pembahasan tentang hukum Indonesia adalah Peraturan Perundang-Undangan. Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku saat ini sangat banyak jumlahnya dan terdiri dari beberapa bentuk dan tingkatan. Bentuk dan tingkatannya sebagaimana yang ditetapkan oleh ketentuan tata urutan Peraturan Perundang-Undangan yang ditetapkan oleh Undang-Undang yang berlaku. Undang-Undang juga banyak yang berbentuk peraturan pelaksanaan yang kedudukannya di bawah Undang-Undang. (Undang -Undang No.10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, mencantumkan ketentuan yang mengatur tentang tata urutan Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia).

Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku tersebut terdapat pulau yang mengaturatau yang berkaitan dengan penjaminan utang yang

⁴⁵ Hartono hadi soeparto. 2001. *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Liberty. Hal 106.

selanjutnya sering disebut sebagai hukum jaminan. Sebagaimana telah disebutkan pada Bab I, Hukum Jaminan terdapat (tercantum) dalam KUHPerdara, KUH Dagang, dan beberapa Undang-Undang tersendiri yang ditetapkan secara terpisah. Beberapa ketentuan tentang hukum jaminan yang terdapat pada Peraturan Perundang-Undangan tersebut adalah sebagai berikut.

Ruang lingkup hukum jaminan di Indonesia mencakup berbagai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang yang terdapat dalam Hukum positif di Indonesia. Hukum positif di Indonesia terdapat Peraturan Perundang-Undangan yang sepenuhnya mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang. Materi (isi) Peraturan Perundang-Undangan tersebut memuat ketentuan-ketentuan yang secara khusus mengatur tentang hal-hal yang berkaitan dengan penjaminan utang, antara lain mengenai prinsip-prinsip hukum jaminan, lembaga-lembaga jaminan, objek jaminan utang, penanggung utang dan sebagainya. Beberapa ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdara dan KUH Dagang mengatur sepenuhnya atau berkaitan dengan penjaminan utang. Disamping itu terdapat pula undang-undang tersendiri yaitu UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan UU No.42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang masing-masing khusus mengatur tentang lembaga jaminan dalam rangka penjaminan utang.

Salah satu kegiatan usaha perbankan adalah berupa pemberian kredit. Pemberian kredit merupakan pemberian pinjaman uang oleh bank kepada anggota masyarakat yang umumnya disertai dengan penyerahan jaminan

kredit oleh debitur (peminjam). Terhadap penerimaan jaminan kredit tersebut terkait dengan berbagai ketentuan hukum jaminan. Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang prinsip-prinsip hukum jaminan, pengikatan jaminan, lembaga jaminan, eksekusi dan penjualan jaminan, penanggungan utang, dan lainnya sepenuhnya wajib dan seharusnya dipatuhi bank dalam rangka kegiatan pemberian kreditnya. Bank sebagai badan usaha yang wajib dikelola berdasarkan prinsip kehati-hatian tidak terlepas dari ketentuan hukum yang berlaku agar dapat mengamankan dan melindungi kepentingannya.

Jaminan kredit yang diterima bank dari debitur termasuk sebagai salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain dengan memperhatikan aspek hukum yang terkait termasuk aspek hukum jaminan. Banyak hal jaminan kredit yang dapat dikaitkan dengan ketentuan hukum jaminan. Salah satu contoh adalah tentang penerapan Pasal 1131 KUHPerdara yang mengatur tentang kedudukan harta seseorang yang berutang untuk menjamin utangnya. Bank pemberi kredit hendaknya sepenuhnya memahami dan mematuhi ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut untuk mengamankan kepentingan sebagai pihak yang berpiutang. Ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara seharusnya dipatuhi pada waktu bank melakukan penilaian calon nasabah dan ketika melakukan penanganan kredit bermasalah debitur.

Penilaian calon debitur yang mengajukan permohonan kepadanya, yang seharusnya berdarkan kepada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dapat

meyakini harta yang dimiliki oleh calon debitur untuk menjamin pelunasan kredit dikemudian hari. Harta calon debitur adalah semua hartanya yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, sepenuhnya merupakan jaminan atas kredit yang bersangkutan. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tersebut, jaminan atas kredit yang diterima debitur tidak terbatas pada harta debitur yang telah dikuasai bank atau yang diikat melalui sesuatu lembaga jaminan. Semua harta debitur adalah jaminan atas kredit yang diterimanya dari bank, dan dalam praktik perbankan mengenai harta debitur sebagaimana yang dimaksud ketentuan KUH Perdata tersebut sering dicantumkan dalam ketentuan perjanjian kredit.

Sehubungan dengan itu hukum jaminan sangat berkaitan kegiatan perbankan, terutama dalam rangka pemberian kredit yang dilakukannya. Secara umum dapat disimpulkan bahwa dalam kegiatan perekonomian saat ini penerapan hukum jaminan lebih banyak ditemukan dalam kegiatan pemberian kredit perbankan.

Syarat-syarat dalam prosedur pengkreditan yang harus ditangani oleh bank yaitu:

1. Permohonan baru untuk mendapatkan fasilitas jenis kredit
2. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan
3. Permohonan perpanjangan atau pembaruan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya
4. Permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat fasilitas

5. Kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perhibahan atau pengunduran jaminan, perubahan atau pengunduran jadwal angsuran dan lain-lain sebagainya.

Terhadap setiap objek jaminan kredit yang diserahkan debitur dan disetujui bank, harus segera diikat sebagai jaminan utang. Bank seharusnya mengikat jaminan kredit secara sempurna, yaitu dengan mengikuti ketentuan pengaturan perundang-undangan yang mengatur tentang jaminan utang. Pengikatan dan penguasaan jaminan kredit merupakan sebagian dari persyaratan administratif yang sudah diselesaikan sbelum kredit disalurkan dananya terhadap debitur. Sehubungan dengan adanya administrasi yang ditetapkan dalam peraturan intern bank, untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan hendaknya bank tidak menyetujui permohonan penarikan kredit yang diajukan debitur sebelum seluruh persyaratan administrasi diselesaikan oleh debitur termasuk mengenai pengikatan dan penguasaan jaminan kreditnya.

Hukum perdata terdapat berbagai pembedaan perjanjian sebagaimana yang terkait dalam hukum perikatan. Dalam permohonan kredit, nasabah diwajibkan melampirkan berkas-berkas yang terdiri atas:

1. Surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah
2. Daftar isian yang disediakan oleh bank yang secara sebenarnya dan lengkap diisi oleh nasabah
3. Daftar lampiran lainnya yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit.

Setiap surat permohonan kredit yang diterima harus dicatat dalam register khusus yang dinyatakan lengkap bila telah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk pengajuan permohonan menurut jenis kreditnya.

Perjanjian dapat dibedakan satu dengan lainnya salah pembedaannya yang sering dikemukakan adanya mengenai perjanjian pokok, perjanjian *accessoir*, (perjanjian buntut atau perjanjian urutan). Kedua jenis perjanjian tersebut terutama ditemukan dalam satu kegiatan pinjaman, antara lain pada usaha perjanjian kredit Perbankan.⁴⁶

1. Perjanjian pokok

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mendasari atau mengakibatkan perjanjian lain. Perjanjian lain tersebut adalah *accessoir*, (perjanjian buntut atau perjanjian urutan). Salah satu contoh perjanjian pokok adalah berupa perjanjian kredit yang dibuat bank dalam rangka debitur dalam rangka kegiatan usaha pemberian kredit perbankan.

2. Perjanjian *Accessoir*

Perjanjian *Accessoir* adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok. perjanjian *accessoir* timbul (terjadi) karena adanya perjanjian pokok yang didasarnya. Salah satu contoh perjanjian *accessoir* adalah berupa pengikatan perjanjian kredit. Objek jaminan kredit yang dibuat bank bersama debitur bersama debitur atau pemilik objek jaminan kredit.

⁴⁶ Bahsan M, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta. 2007. Hal 132.

Beberapa hal yang perlu diketahui dengan perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* sebagai berikut:⁴⁷

- a. Tidak Ada Suatu perjanjian *accessoir* bila sebelumnya tidak ada perjanjian pokok. Perjanjian pengikatan jaminan utang dibuat karena adanya perjanjian pinjaman uang. Perjanjian pengikatan objek jaminan kredit dibuat berdasarkan jaminan kredit yang telah ditandatangani oleh bank debitur.
- b. Bila perjanjian pokok berakhir maka perjanjian *accessoir* harus diakhiri. Perjanjian pengikatan jaminan kredit harus diakhiri dengan berakhirnya jaminan kredit karena pinjaman debitur kepada bank telah dilunasinya dan perjanjian kredit perjanjian pengikatan jaminan utang dengan perjanjian pinjaman utang atau perjanjian pokok, misalnya dalam ketentuan Pasal 10 ayat (1) UU No.4 Tahun 1996 dan Pasal 4 UU No 42 Tahun 1999.

Perlakuan bank terhadap objek jaminan kredit yang diterimanya dalam praktik perbankan ternyata tidak selalu sama, terutama antara satu bank dengan bank lainnya. Walaupun seharusnya suatu objek jaminan kredit diikat melalui suatu lembaga jaminan yang berlaku, kelihatannya banyak pula objek jaminan kredit yang tidak diikat oleh lembaga jaminan. Bank sama sekali tidak mengikatkannya dengan sesuatu lembaga jaminan yang berlaku atau melakukan pengikatan tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan suatu lembaga jaminan. Perbedaan perlakuan tersebut tidak hanya diantara bank

⁴⁷ *Ibid*, Hal 133-134.

sebagaimana disebutkan diatas, tetapi juga terjadi di dalam intern masing-masing bank. Perlakuan yang berbeda mengenai pengikatan objek jaminan kredit yang terdapat pada suatu bank seharusnya dapat dihindarkan sepanjang telah diatur oleh ketentuan intern bank dan sepenuhnya dipatuhi pelaksanaannya.

D. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut, yang selanjutnya disebut hak tanggungan. Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain.⁴⁸

Ciri-ciri Hak Tanggungan

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya

Pemegang hak tanggungan sebagai kreditur memperoleh hak didahulukan dari kreditur lainnya untuk memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan pencairan objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut. Kedudukan sebagai kreditur yang mempunyai hak didahulukan dari kreditur lain (kreditur preferen) akan sangat menguntungkan kepada yang bersangkutan dalam memperoleh

⁴⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria

pembayaran kembali (pelunasan) pinjaman uang yang diberikannya kepada debitur yang ingkar janji (wanprestasi).

2. Selalu mengikuti objek jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan beralih ke pihak lain karena suatu sebab seperti pewarisan, penjualan, penghibahan dan sebab lainnya, pembebanan hak tanggungan dalam objek jaminan utang tersebut tetap melekat. Hak tanggungan tetap melekat pada objek hak tanggungan tersebut.

Sebaliknya bila piutang yang objek jaminan utangnya telah diikat dengan hak tanggungan beralih kepada pihak lain karena *cassie*, *subrogasi*, atau sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru. Peralihan tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pencatatan mengenai beralihnya hak tanggungan tersebut cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut kepada kreditur yang baru.

3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas

Pemenuhan asas spesialitas dan asas publisitas dalam rangka pembebanan hak tanggungan adalah sebagaimana yang pembebanan hak tanggungan adalah sebagaimana yang tercermin dari ketentuan-ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 sepanjang mengenai pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan pendaftarannya. Kedua asas tersebut sangat

berkaitan dengan langkah-langkah yang wajib dilakukan dalam rangka pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan utang dan akan mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Bila debitur wanprestasi yaitu tidak melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan kepada kreditur, kreditur tersebut akan melakukan eksekusi atas objek jaminan yang akan diikat dengan hak tanggungan.

Seorang praktisi perbankan yang mempunyai tugas mengikat suatu jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang akan dibebani oleh Hak Tanggungan adapun langkah-langkah yang harus diperhatikan sebelum menyiapkan suatu jaminan berupa tanah dan bangunan adalah dengan cara,⁴⁹ pertama-tama dengan cara mengetahui dahulu status kepemilikan tanah yang akan dijamin. Tidak semua hak atas tanah bisa dibebani Hak Tanggungan, yang dapat di bebani Hak Tanggungan hanya tanah dengan hak primer, seperti yang sudah pernah diuraikan sebelumnya, yaitu tanah Hak Milik, hak guna bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai yang dapat dipindah tangankan (bukan Hak Pakai atas nama yang diberikan kepada Instansi tertentu atau Kedutaan), dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

⁴⁹ Purnamasari Irma Devita. *Op. Cit.* Hal 54-56.

Kedua dengan cara mengetahui dahulu bahwa tanah tersebut adalah tanah murni atau tanah lainnya. Tidak semua tanah hak guna bangunan tersebut diberikan diatas tanah hak pengelolaan lahan (HPL). Tanah Kawasan Industri (TKI), Kawasan Berikat Nasional (KBN), atau tanah dengan otoritas tertentu misalnya otoritas batam. Bagian kedua dalam sertifikat hak, dapat diketahui apakah untuk prngslihsn stsu pembebanan hak tanggungan diatas tanah tersebut memerlukan izin dari pemegang hak yang ada dibawahnya atau tidak. Atau dapat ditentukan bahwa apakah tanah tersebut dapat dijaminakan atau tidak. Biasanya, Hak Tanah yang diberikan atas tanah Hak Pengelolaan sampai pemegang Hak Pengelolaan memperoleh izin dan membayar sejumlah retribusi tertentu yang diwajibkan kepadanya.

Ketiga dengan cara mengetahui terlebih dahulu jangka waktu ha katas tanah yang dimiliki belum berakhir. Hal ini terutama untuk ha katas tanah dengan jangka waktu tertentu yaitu untuk HGB, HGU, Hak Pakai, dan HMSRS, juga untuk tanah yang didirikan diatas tanah tertentu yang hak ha katas tanah di bawahnya ternyata memiliki jangka waktu yang hamper berakhir. Contohnya adalah Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan diatas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) yang akan berakhir jangka waktunya. Hal ini juga berlaku untuk jangka waktu yang cukup lama. Apabila dalam jangka waktu kredit tersebut ternyata hak atas tanah tersebut, gugur pulalah Hak Tanggungan yang membebaninya.

Keempat dengan cara melihat nama yang tercantum dalam sertifikat (pemberi Hak Tanggungan). Sebelum memutuskan bahwa tanah atau

bangunan dibebani oleh suatu Hak Tanggungan perlu juga mengetahui apakah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut masih hidup atau sudah meninggal. Jika ternyata orang yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia, yang bertindak sebagai penjamin atau pihak yang memberikan Hak Tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut adalah ahli waris, terdapat pada beberapa indikator atau prasyarat lain yang harus dipenuhi oleh pemberi jaminan, yaitu:

Surat Keterangan Waris harus dibuat terlebih dahulu. Jika ada salah satu ahli waris yang juga telah meninggal dunia, Surat Keterangan Waris harus dibuat atas nama ahli warisnya pula. Demikian pula berlaku, jika ternyata ada ahli waris lainnya yang telah meninggal dunia, maka harus dicari apakah pasangan (suami atau istri) orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut masih hidup. Hal ini tak kalah pentingnya dalam melakukan penelitian awal sebelum hak atas tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan. Walaupun nama yang tercantum dalam sertifikat masih hidup dan dapat menandatangani SKMHT atau APHT, apabila pasangan suami atau istri penjamin tersebut ternyata sudah meninggal dunia, tetap harus dibuatkan surat keterangan waris. Dengan demikian, untuk melakukan perbuatan hukum berupa penandatanganan SKMHT atau APHT tersebut tetap harus mendapat persetujuan dari anak-anaknya selaku ahli waris yang lain. Hal tersebut harus dilakukan, kecuali harus berlaku dua kondisi berikut ini, yaitu:

1. Sebelum perawinan dibuatkan perjanjian pisah harta (Perjanjian Pra-Nikah).

2. Tanah dan/ atau bangunan tersebut diperoleh setelah pasangan (suami atau istri) dimaksud meninggal dunia.

Indonesia menganut hukum percampuran harta perkawinan. Pada saat perkawinan dilangsungkan, demi hukum, semua harta suami dan semua harta istri bercampur dalam satu kesatuan. Selanjutnya, pada saat pasangan meninggal dunia (misalnya sang suami), maka sebagian dari harta yang terdaftar atas nama istri (yang masih hidup) pada dasarnya juga merupakan harta suami yang meninggal dunia tersebut sehingga termasuk dalam harta warisan. Oleh karena itu, atas bagian suami yang sudah meninggal dunia tersebut, juga terdapat hak para ahli waris lainnya (misalnya anak-anak).

Ada satu kasus menarik dalam praktik, saat seorang debitur, Nyonya A, yang juga pemilik jaminan, memberikan Hak Tanggungan senilai Rp 12,5 miliar atas tanah dan bangunan tertentu. Nyonya A adalah seorang janda karena suaminya sudah meninggal dunia pada 2010 dan memiliki 2 orang anak. Oleh karena dalam sertifikat tanah yang dijamin tertera nama Nyonya A, maka pihak bank dan kantor pertahanan menganggap tidak perlu adanya persetujuan siapapun lagi. Suatu saat, Nyonya A macet sehingga jaminan tersebut harus dieksekusi. Putra-putri Nyonya A melakukan bantahan karena merasa tidak pernah memberikan persetujuan kepada Nyonya A, untuk menjaminkan hak atau bagian mereka sebagai ahli waris dari almarhum suami Nyonya A atas tanah dan bangunan tadi. Akibatnya, bank hanya dapat mengeksekusi: $\frac{1}{2}$ bagian dari harta bersama Nyonya A dengan almarhum suaminya, ditambah dengan $\frac{1}{3} \times \frac{1}{2}$ bagian lagi sisanya.

Hikmah yang dapat diambil dari kasus tersebut, apabila suami atau istri pemberi Hak Tanggungan sudah meninggal dunia, persetujuan dari ahli waris lain mutlak di perlukan walaupun sertifikat atas nama seseorang yang masih hidup.

Kondisi lainnya, orang yang tercantum namanya dalam sertifikat Hak Atas Tanah tersebut ternyata telah bercerai dari suami atau istrinya. Jika berlaku kondisi demikian, perlu dimintakan surat cerai dari orang yang bersangkutan, lalu harus ada penetapan dari Pengadilan Negeri yang menyatakan harta gono-gini atas suami atau istri tersebut. Atau, setidaknya tidaknya dibuatkan harta kesepakatan bersama yang mengatur pembagian harta benda dalam perkawinan, saat perkawinan mereka berakhir. Jika tidak ada pembagian yang jelas mengenai harta benda dalam perkawinan, maka untuk menjaminkan tanah dan/atau bangunan tersebut kepada bank, harus tetap menjaga persetujuan dari mantan suami atau istri, walaupun mereka sudah resmi bercerai.

Pemberi Hak Tanggungan adalah para ahli waris, terdapat beberapa syarat lain yang harus dipenuhi pemberi jaminan, yaitu:

- a. Harus dibuat Surat Keterangan Waris terlebih dahulu. Jika ada salah satu ahli waris yang juga telah meninggal dunia, surat keterangan waris harus dibuat atas nama ahli warisnya pula. Demikian pula berlaku, jika ternyata ada ahli waris lainnya yang telah meninggal dunia.

- b. BPHTB (Bukti Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) warisnya dibayarkan dan selanjutnya dilakukan balik nama ke atas nama ahli warisnya
- c. Semua ahli waris yang tertera dalam surat keterangan waris harus setuju dan menandatangani akta pemberian hak tanggungan (APHT) atau minimal akta surat kuasa memberikan hak tanggungan (SKMHT). Jika ada satu orang ahli waris saja yang tidak setuju untuk menandatangani akta tersebut, pengikatan jaminan tidak dapat dilakukan.
- d. Ahli waris ternyata masih di bawah umur (di bawah usia 18 tahun atau belum menikah sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau Undang-Undang Perlindungan Anak), maka untuk penjaminan tanah atau bangunan tersebut harus memperoleh persetujuan dari Pengadilan Negeri setempat, yang isinya menyatakan telah memberikan persetujuan untuk menjaminkan harta anak di bawah umur tersebut, sekaligus melakukan pengangkatan seorang wali.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan pada kantor pertanahan setempat, tempat letak tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah yang dimaksud. Adapun pendaftaran tanah yang dilakukan dengan cara melampirkan:⁵⁰

1. Sertifikat asli yang akan dibebani Hak Tanggungan

⁵⁰ Ibid, Hal 61.

2. Salinan berkas (fotokopi) identitas pemberi tanggungan dari penerima kuasa. Jika pemberi dan penerima hak tanggungan adalah badan hukum, harus dilampirkan seluruh anggaran dasar hingga akta perubahan yang terakhir, berikut surat persetujuan dan surat penerimaan pemberitahuan dari menteri hukum dan hak asasi manusia.
3. Salinan berkas (fotokopi) perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang dijadikan dasar untuk pemberian Hak tanggungan
4. Surat Kuasa asli untuk mendaftarkan Hak Tanggungan
5. Pendaftaran Hak Tanggungan wilayah DKI Jakarta, surat kuasa untuk pendaftaran Hak Tanggungan ini diminta untuk dilegalisasi atau warmerking olhe notaris yang melakukan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut
6. Bukti pembayaran penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk pendaftaran Hak Tanggungan, besarnya ditetapkan berdasarkan tentang nilai pertanggungannya, sebagaimana dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010.

Sedangkan menurut Undang- Undang Hak Tanggungan, dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan jaminan hak Tanggungan dapat dilakukan tiga cara, yaitu:

1. Titel eksekutorial

Pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan juga menciptakan pengecualian penyelesaian hutang tidak semata mata melalui gugatan tetapi dapat memanfaatkan sertifikat Hak

Tanggungjawab sebagai dasar hukum untuk melakukan eksekusi. Hal ini ditentukan dalam Pasal 14 Undang- Undang Hak Tanggungan, bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata, Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah”. Berdasarkan jaminan ini, maka kreditur yang telah memegang sertifikat hak tanggungan jika ternyata debitur cenderung janji, maka tidak harus harus minta bantuan pengadilan kreditur dapat melakukan eksekusi langsung atas jaminan tersebut.

2. Parate Eksekusi

Parate Eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan diri sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditunjukkan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut tanpa perantara Hakim. Menjual atas kekuasaannya sendiri diatur dalam Pasal 1211 KUH Perdata, yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh kantor lelang negara tanpa memerlukan fiat dari fiat Ketua Pengadilan Negeri.

3. Penjualan di Bawah Tangan

Menurut penjelasan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang- Undang Hak Tanggungan, bahwa pada prinsipnya adalah adanya kesepakatan

antara pemberi dan pemegang hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan onyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak.⁵¹

Menurut Sutarno, dalam praktek penjualan jaminan berdasarkan surat kuasa tidak mudah dilaksanakan karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mnrnhrndaki debitor hadir sendiri untuk menandatangani akta jual beli, sebab dikuatirkan debitor suatu saat menuntut pembatalan jual beli jika penjualan jaminan debitor ternyata harganya dibawah harga pasar, sehingga sangat merugikan pihak debitor atau pemilik jaminan. Ketentuan pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada Undang-Undang Hak Tanggungan bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bapi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri.⁵² Undang-Undang hanya mengatur batasan batasan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual objek

⁵¹ Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang- Undang Hak Tanggungan

jaminan secara di bawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

E. Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga

Penilaian objek jaminan yang akan dijaminkan merupakan tanggung jawab dari *Account Officer* atau pejabat-pejabat pembiayaan dalam perbankan. Nilai objek jaminan yang dijaminkan kepada pihak Kreditur sebaiknya benar benar duhitung sebagai jumlah maksimum kredit yang diberikan terhadap agunan aktiva tersebut. Dengan mengingat posisi tersebut biasanya kreditur menetapkan nilai objek jaminan yang lebih rendah dari nilai pasarnya. Ini dilakukan untuk menyediakan pengamanan bila terjadi tidak dapat membayar. Kreditur akan menentukan besar penyesuaian harga pasar yang ada.

Bilamana tidak ada nilai pasar yang tidak dapat diestimasi, nilai jaminan ditentukan berdasarkan pertimbangan semata-mata, dengan kreditur berada di posisi yang bisa ditentukan margin pengaman sebesar mungkin yang dianggap baik dalam situasi tertentu. Dalam kasus yang terjadi di Bank Mandiri Kabupaten Semarang, pihak debitur tidak dapat membayar dan melunasi utangnya, sehingga pihak bank atau pihak kreditur akan mengeksekusi objek jaminan tersebut. Objek jaminan yang dijaminkan di Bank mandiri tersebut berupa Ruko yang terdapat di Jalan Gatot Subroto No 50. Pihak perbankan akan melakukan eksekusi penjualan di bawah tangan. Dengan penjualan di bawah tangan tidak membutuhkan biaya yang banyak dan penyelesaiannya lebih mudah.

Namun dilapangan banyak sekali kasus yang objek jaminannya sedang disewakan oleh pemiliknya atau pihak debitur tanpa diketahui oleh pihak kreditur, setelah dilakukan eksekusi dan pembayaran oleh pihak ketiga atau pihak pembeli, namun pihak ketiga tersebut tidak dalapat menguasai Ruko tersebut.

Menurut ketentuan yang mengatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa perlindungan konsumen segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

1. Asas dan tujuan perlindungan konsumen

- a. Asas perlindungan konsumen tercantum dalam Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu asas manfaat, asas keadilan, asas keseimbangan, asas keamanan dan keselamatan konsumen, asas kepastian hukum.
- b. Tujuan perlindungan konsumen tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu: meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari akses negatif, pemakaian barang atau jasa.

F. Perjanjian Menurut Prespektif Hukum Islam

Indonesia sendiri mengenai perkembangan kajian dan praktek ilmu ekonomi islam juga berkembang pesat. Kajian-kajiannya sudah banyak di selenggarakan di berbagai universitas negeri maupun swasta. Sementara itu

dalam bentuk prakteknya, ekonomi islam telah berkembang dalam bentuk perbankan dan lembaga-lembaga keuangan ekonomi islam non bank.⁵³ Akad atau kontrak berasal dari bahasa arab yang berarti ikatan atau simpulan baik ikatan yang nampak “*hissy*” maupun tidak Nampak “*ma’nawy*”. Kamus Al Mawrid, menterjemahkan *Al-‘Aqd* sebagai *contract and angreement* atau kontrak dan perjanjian.⁵⁴ Sedangkan akad atau kontrak menurut istilah adalah suatu kesepakatan atau komitmen bersama baik lisan, isyarat, maupun tulisan antara dua pihak atau lebih yang memiliki implikasi hukum yang mengikat untuk melaksanakannya.⁵⁵ Subhi Mahmasaniy mengartikan kontrak sebagai ikatan atau hubungan diantara ijab dan qabul yang memiliki akibat hukum terhadap hal-hal yang dikontrakkan.⁵⁶ Terdapat juga pakar yang mendefinisikan sebagai satu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang berdasarkan kesepakatan atau kerelaan bersama.⁵⁷

Hukum islam terdapat asas-asas dari suatu perjanjian. Asas ini berpengaruh pada status akad. Ketika asas ini tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan batal atau tidak sahnya perikatan/perjanjian yang dibuat. Adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut;⁵⁸

1. Al-Huriyah (kebebasan)

⁵³ Wahyu Wiryono, 2006, *Penyelesaian Sengketa Bank Syari’ah, Makalah Dalam Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari’ah di Pengadilan Agama Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*, Tanggal 8 Juli 2021.

⁵⁴ Munir Al Ba’labakyy, 1990, *Qamus Al Mawrid*. Dar Al-’lm Al Malayyin, Beirut, hal 770.

⁵⁵ Muhammad Salam Madkur, 1963, *Al-Madkhal Al-Fiqh Al-Islamiyy*, Dar Al-Nahdah Al-‘Arabiyyah, TTP, Hal. 506

⁵⁶ Subhi Mahmasaniy, 1948. *Al-Nazariyyat Al’-Ammah li al Mujibat wa Al ‘Uqud fi Al Syariah Al Islamiyah*. Dar Al Kitab Al Arabiyy. Mesir. Hal 210

⁵⁷ Hasbi Al-Shiddieqiyy. 1974. *Pengantar Fiqh Mu’amalah*. Jakarta: Bulan Bintang. Hal 34

⁵⁸ Soenandar Taryana, 2016, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti.

Asas ini merupakan prinsip dalam hukum islam dan merupakan prinsip dasar pula dari hukum perjanjian. Pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian (freedom of making contract), baik dari segi yang diperjanjikan (objek perjanjian) maupun penentuan persyaratan-persyaratan lain, termasuk menetapkan cara menyelesaikan bila terjadi sengketa. Kebebasan menentukan persyaratan ini dibenarkan selama tidak bertentangan dengan ketentuan syariah islam. Dengan kata lain, syari'ah islam memberikan kebebasan kepada setiap orang yang melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama. Tujuannya adalah untuk menjaga agar tidak terjadi penganiyayaan antara sesama manusia melalui akad dan syarat-syarat yang dibuatnya. Asas ini pula menghindari semua bentuk paksaan, tekanan, dan penipuan dari pihak manapun. Adanya unsur pemaksaan dan permasungan kebebasan bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian, maka legalitas perjanjian, yang dilakukan bisa dianggap meragukan bahkan tidak sah. Landasan asas ini adalah QS. Al Baqarah ayat 256.⁵⁹

⁵⁹ QS. Al Baqarah ayat 256

لَا إِكْرَاهَ فِي الدِّينِ قَدْ بَيَّنَّ الرُّشْدَ مِنَ الْغَيِّ فَمَنْ يَكْفُرْ بِالطَّاغُوتِ
 وَيُؤْمِنْ بِاللَّهِ فَقَدِ اسْتَمْسَكَ بِالْعُرْوَةِ الْوُثْقَىٰ لَا انْفِصَامَ لَهَا
 وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ ﴿١٥٦﴾

Artinya: “Tidak ada paksaan dalam (menganut) agama (Islam), sesungguhnya telah jelas (perbedaan) antara jalan yang benar dengan jalan yang sesat. Barang siapa ingkar kepada Tagut dan beriman kepada Allah, maka sungguh, dia telah berpegang (teguh) pada tali yang sangat kuat yang tidak akan putus. Allah Maha Mendengar, Maha Mengetahui.”

2. Al- Musawah (persamaan/kesetaraan)

Asas ini membarikan landasan bahwa kedua belah pihak yang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sah antara satu dan lainnya. Sehingga, pada saat penentuan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persaman atau kesetaraan ini.

Landasan asas ini adalah QS. Al Hujurat Ayat 13.⁶⁰

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ
 شُعُوبًا وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَنْتُمْ أَنْتُمْ إِنْ
 اللَّهُ عَلِيمٌ خَبِيرٌ ﴿١٣﴾

Artinya: “Sungguh, Kami telah menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan, kemudian Kami jadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar kamu saling mengenal. Sesungguhnya yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertakwa.”

⁶⁰ QS. Al Hujurat Ayat 13

3. Al-Adalah (keadilan)

Salah satu sifat Tuhan dan Al Qur'an menekankan agar manusia menjadikannya sebagai ideal moral QS. Al A'raf ayat 29.⁶¹

وَقُلِ الْحَقُّ مِن رَّبِّكَ ۖ فَمَن شَاءَ فَلْيُؤْمِن وَمَن شَاءَ فَلْيُكْفِرْ ۚ إِنَّا آَعْتَدْنَا
لِلظَّالِمِينَ نَارًا أَحَاطَ بِهِمْ سُرَادِقُهَا وَإِن يَسْتَغِيثُوا يُغَاثُوا بِمَاءٍ كَالْمُهْلِ
يَشْوِي الْوُجُوهُ ۚ بِئْسَ الشَّرَابُ وَسَاءَتْ مُرْتَفَقًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Tuhanku menyuruhku berlaku adil. Hadapkanlah wajahmu (kepada Allah) pada setiap salat, dan sembahlah Dia dengan mengikhhlaskan ibadah semata-mata hanya kepada-Nya.

Bahwa Al Qur'an mendapatkan keadilan lebih dekat kepada taqwa QS.Al Maidah ayat 8-9.⁶²

وَالْوَزْنُ يَوْمَئِذٍ الْحَقُّ ۖ فَمَن ثَقُلَتْ مَوَازِينُهُ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ
وَمَن خَفَّتْ مَوَازِينُهُ فَأُولَٰئِكَ الَّذِينَ خَسِرُوا أَنفُسَهُمْ بِمَا كَانُوا
بِعَايَتِنَا يُظْلِمُونَ ﴿٨﴾

Artinya: “Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah. Karena (adil) itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sungguh, Allah Mahateliti terhadap apa yang kamu kerjakan.”

Pelaksanaan akad ini dalam akad, dimana para pihak dalam melakukan akad dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan

⁶¹ QS. Al A'raf ayat 29

⁶² QS.Al Maidah ayat 8-9

kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya QS. Ali Imran ayat 17.⁶³

إِنَّمَا تَعْبُدُونَ مِن دُونِ اللَّهِ أَوْثَانًا وَتَخْلُقُونَ إِفْكًا إِنَّ الَّذِينَ تَعْبُدُونَ مِن
دُونِ اللَّهِ لَا يَمْلِكُونَ لَكُمْ رِزْقًا فَابْتَغُوا عِنْدَ اللَّهِ الرِّزْقَ وَاعْبُدُوهُ
وَاشْكُرُوا لَهُ ۗ إِلَيْهِ تُرْجَعُونَ ﴿١٧﴾

Artinya: “(Juga) orang yang sabar, orang yang benar, orang yang taat, orang yang menginfakkan hartanya, dan orang yang memohon ampunan pada waktu sebelum fajar.”

Asas ini berkaitan erat dalam asas kesamaan meskipun keduanya tidak sama, dan merupakan lawan dari kezaliman. Salah satu bentuk kezaliman adalah mencakup hal-hal kemerdekaan orang lain dan atau tidak memenuhi kewajiban terhadap akad yang dibuat.

4. Al-Ridha (Kerelaan)

Dasar asas ini adalah Qs. An-Nisa ayat 29.⁶⁴

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَن
تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak. Kerelaan antara pihak-

⁶³ QS. Ali Imran ayat 17

⁶⁴ Qs. An-Nisa ayat 29

pihak yang berakad dianggap sebagai prasyarat bagi terwujudnya semua transaksi. Jika dalam transaksi tidak terpenuhi asas ini, maka itu sama artinya dengan makan sesuatu dengan cara yang batil. Transaksi yang dilakukan tidak dapat dinyatakan telah mencapai sebuah bentuk usaha yang saling rela yang pelakunya jika didalamnya ada tekanan, paksaan, penipuan dan mis statmen. Jadi asas ini mengharuskan tidak asanya paksaan dalam proses transaksi dari pihak manapun.

5. Ash- Shidq (kejujuran dan kebenaran)

Kejujuran adalah satu nilai etika yang mendasar dalam islam. Islam adalah nama lain dari kebenaran (QS.Ali Imran:95).⁶⁵

فُلْ صَدَقَ اللَّهُ فَاتَّبِعُوا مِلَّةَ إِبْرَاهِيمَ حَنِيفًا وَمَا
كَانَ مِنَ الْمُشْرِكِينَ ﴿٩٥﴾

Artinya:

Katakanlah (Muhammad), “Benarlah (segala yang difirmankan) Allah.” Maka ikutilah agama Ibrahim yang lurus, dan dia tidaklah termasuk orang musyrik.

Allah berbicara benar dan memerintahkan semua muslim untuk jujur dalam segala urusan dan perkataan (QS.Al-Ahzab ayat 70).⁶⁶

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا ﴿٧٠﴾

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar, niscaya Allah memperbaiki bagimu amalan-amalanmu dan mengampuni bagimu dosa-dosamu.

⁶⁵ QS.Ali Imran:95

⁶⁶ QS.Al-Ahzab ayat 70

Islam dengan tegas melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun. Nilai kebenaran ini memberikan pengaruh pada pihak-pihak yang melakukan perjanjian untuk tidak berdusta, menipu, dan melakukan pemalsuan. Pada saat asas ini tidak dijalankan, maka akan merusak legalitas akad yang dibuat. Pihak yang merasa dirugikan karena pada saat perjanjian dilakukan pihak lainnya tidak mendasarkan pada asas ini, dapat menghentikan proses perjanjian tersebut.

6. Al-Kitabah (Tertulis)

Prinsip lain yang tidak kalah pentingnya dalam melakukan akad adalah sebagaimana disebutkan dalam Al Quran QS Al-Baqarah ayat 282.⁶⁷

⁶⁷ QS Al-Baqarah ayat 282

يَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى
فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ
يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ
وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ
فَرَجُلٌ وَأَمْرَأَةٌ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا
فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا
تَسْمَوُا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ
عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا
وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ
تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيَعْلَمَ اللَّهُ
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ﴿٢٨٢﴾

Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua

orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

QS. Al Baqarah ayat 283⁶⁸

❦ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ. وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ. وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ. وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ. وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya.”

Ayat ini mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, maka akad itu harus dilakukan dengan melakukan *Kitabah* (penulisan perjanjian, terutama transaksi dalam bentuk kredit). disamping itu, juga

⁶⁸ QS. Al Baqarah ayat 283

diperlukan adanya saksi-saksi (*syahadah*), *rahn* (gadai, untuk kasus tertentu), dan prinsip tanggung jawab individu.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang

Pelaksanaan kredit dengan jaminan hak tanggungan di Bank Mandiri Kantor Cabang Kabupaten Semarang memiliki prosedur tentang ketentuan, syarat-syarat yang harus dilakukan sejak diajukan permohonan nasabah sampai dengan lunasnya suatu kredit yang diberikan oleh bank. Syarat-syarat dalam prosedur pengkreditan yang harus ditangani oleh bank yaitu:⁶⁹

1. Permohonan baru untuk mendapatkan fasilitas jenis kredit
2. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan
3. Permohonan perpanjangan atau pembaruan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya
4. Permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat fasilitas
5. Kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perhibahan atau pengunduran jaminan, perubahan atau pengunduran jadwal angsuran dan lain-lain sebagainya.

Selain syarat-syarat dalam prosedur pengkreditan juga ada beberapa syarat dalam permohonan kredit, nasabah diwajibkan melampirkan berkas-berkas yang terdiri atas:⁷⁰

⁶⁹ Menurut Arif Nur Rakhim Mikro Banking Manager Bank Mandiri

⁷⁰ *Ibid*

1. Surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah
2. Daftar isian yang disediakan oleh bank yang secara sebenarnya dan lengkap diisi oleh nasabah
3. Daftar lampiran lainnya yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit.

Setiap surat permohonan kredit yang diterima harus dicatat dalam register khusus yang dinyatakan lengkap bila telah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk pengajuan permohonan menurut jenis kreditnya. Selama permohonan kredit sedang dalam proses, maka berkas-berkas permohonan harus dipelihara dalam berkas permohonan.

Perjanjian kredit bank peran Notaris melalui akta yang dibuatnya memberikan kepastian hukum bagi para pihak yaitu pihak bank sebagai kreditur dan pihak nasabah sebagai debitur. Kepastian hukum tersebut menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian kredit sebagaimana dituangkan dalam akta otentik. Mengingat akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna.

Bapak W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris Kabupaten Semarang menjelaskan bahwa dengan menerima berkas dari bank untuk pengajuan kreditnya dengan syarat-syarat sebagai berikut, dengan melampirkan KTP, KK, PBB, Sertifikat Asli, pencocokan berkas sertifikat aslinya di cek dulu, saya sebagai notaris untuk proses hak tanggungan perjanjiannya disana ada sendiri, kalau ada yang membuat ada yang tidak,

ada yang dibuat perjanjian yang dibawah tangan ada yang notarial tergantung dari banknya kalau notarial saya sekalian membuat perjanjian Hak Tanggungan kalau tidak berarti pihak bank yang membuatnya.

Setelah bank di cek bahwa syarat-syaratnya lengkap pengecekannya juga online, jika syarat syaratnya sudah lengkap tidak ada tanggungan, tidak ada gugatan dan tidak ada masalah apapun. Jika sudah selesai pengecekan datanya dari pihak bank dan sudah verifikasi oleh pihak bank apakah itu layak atau tidak, jika layak maka dibuatkan Aktanya di kantor saya, diberikan penjelasan oleh pihak bank berapa hutang mereka, dan resikonya jika macet, jika macet jaminannya akan dieksekusi.

Akta Pemberian Hak Tanggungan di sebutkan syarat-syarat spesialitas yang meliputi nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan, domisili para pihak, penunjukan secara jelas utang atau utang yang dijaminakan pelunasannya dengan hak tanggungan, dan uraian jelas mengenai objek hak tanggungan. Setelah proses pembebanan hak tanggungan telah dilakukan dan akta APHT telah ditandatangani oleh kedua belah pihak maka untuk memenuhi syarat pubilitas, APHT tersebut wajib didaftarkan di kantor pertanahan setempat. Proses pendaftaran tersebut harus dilakukan selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah Akta APHT ditandatangani.⁷¹

Pasal 114 ayat (7) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kelapa Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

⁷¹ Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996

bahwa: “Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), (4), (5), dan (6), harus juga dilaksanakan oleh kantor pertanahan, walaupun pengiriman berkas oleh PPAT dilakukan sesudah waktu yang ditetapkan pada ayat (1), dan (2).”

Setelah syarat-syarat di Bank Mandiri telah dipenuhi selanjutnya akan ada syarat-syarat dari proses pendaftaran Hak Tanggungan di pihak notaris untuk diserahkan di BPN.

Setelah memenuhi syarat-syarat untuk permohonan kredit di bank selanjutnya pihak bank akan mengurus untuk Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan pada kantor pertanahan setempat, tempat letak tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah dimaksud. Adapun pendaftaran dilakukan dengan cara melampirkan:

1. Sertipikat asli yang akan dibebani Hak Tanggungan
2. Salinan berkas (fotokopi) identitas penerima Hak Tanggungan adalah badan hukum, harus dilampirkan seluruh anggaran dasar hingga akta perubahan yang terakhir, berikut Surat Persetujuan dan/atau surat Penerimaan Pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI.
3. Salinan berkas (fotokopi) perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang dijadikan dasar untuk pemberian Hak Tanggungan
4. Surat Kuasa asli untuk mendaftarkan Hak Tanggungan
5. Pendaftaran Hak Tanggungan di wilayah Kabupaten Semarang, surat kuasa untuk pendaftaran Hak Tanggungan ini diminta untuk dilegalisasi

atau warmeking oleh notaris yang melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

Setelah memenuhi syarat-syarat untuk permohonan kredit di bank selanjutnya pihak bank akan mengurus untuk Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan pada kantor pertanahan setempat, tempat letak tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah dimaksud. Adapun pendaftaran dilakukan dengan cara melampirkan:

1. Sertipikat asli yang akan dibebani Hak Tanggungan
2. Salinan berkas (fotokopi) identitas penerima Hak Tanggungan adalah badan hukum, harus dilampirkan seluruh anggaran dasar hingga akta perubahan yang terakhir, berikut Surat Persetujuan dan/atau surat Penerimaan Pemberitahuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI.
3. Salinan berkas (fotokopi) perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang dijadikan dasar untuk pemberian Hak Tanggungan
4. Surat Kuasa asli untuk mendaftarkan Hak Tanggungan
5. Pendaftaran Hak Tanggungan di wilayah Kabupaten Semarang, surat kuasa untuk pendaftaran Hak Tanggungan ini diminta untuk dilegalisasi atau warmeking oleh notaris yang melaksanakan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut.

Bukti pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) untuk pendaftaran Hak Tanggungan, besarnya ditetapkan berdasarkan rentang nilai pertanggungannya, sebagaimana dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010.

Bapak Arif Nur Rakhim selaku Mikro Banking Manager Bank Mandiri, menjelaskan bahwa kriteria barang jaminan yang harus diserahkan oleh calon debitur kepada pihak bank yaitu:

1. Memiliki nilai yang lebih besar dari nilai fasilitas kredit
2. Mempunyai nilai ekonomis yang lebih panjang jangka waktunya dibanding dengan jangka waktu fasilitas kredit yang diberikan
3. Secara fisik tidak mudah rusak
4. Dapat diperjual belikan secara bebas dan relatif mudah dengan biaya yang relatif kecil
5. Dapat diasuransikan.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *Zakerheid* atau *Cautie Zakerheid* atau *Cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya. Berdasarkan kamus besar Bahasa Indonesia, jaminan diartikan sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima. Peraturan umum tentang jaminan diatur dalam ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: “Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi jaminan untuk segala perikatan

perseorangan”.⁷² Kebendaan yang merupakan harta kekayaan seorang debitur yang telah ada maupun yang akan ada dikemudian hari akan menjadi jaminan dari seorang kreditur.

Menurut Harto Hadisoeparto dan M Bahsan menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah “Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.⁷³

Jaminan dikenal juga dengan istilah agunan. Agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1996 tentang perbankan. Agunan adalah:

“jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembayaran prinsip syariah.”

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (accessoir). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank.

Unsur-unsur agunan, yaitu:

- a. Jaminan Tambahan;
- b. Diserahkan oleh debitur kepada bank;
- c. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembayaran;

⁷² M. Rachman Firdaus. *Teori Analisa Kredit*. Bandung: Purna Sarana Lingga Utama. 1985. Hal 31.

⁷³ *Ibid.* Hal 32.

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar Negeri. Dalam pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak memberikan kredit tanpa adanya jaminan”

Jaminan dapat di bedakan menjadi dua, yaitu:

1. Jaminan Materiil (Kebendaan), yaitu jaminan kebendaan;

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. “jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan.”⁷⁴

2. Jaminan Imateriil, (perorangan)

Jaminan perorangan adalah jaminan yang mrnimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tententu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya.”

Pada prinsipnya tidak semuanya benda jaminan dapat dijaminan pada lembaga jaminan perbankan atau lembaga keuangan non bank, namun benda yang dapat dijaminan adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu.

Syarat-Syarat benda jaminan yang baik adalah.⁷⁵

⁷⁴ Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia. Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty. 1980. 46-47

⁷⁵ Subekti, R. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti 1996, 73

- a. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
- c. Memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminna setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

Penilaian jaminan adalah tanggung jawab pejabat-pejabat pembiayaan *Account Officer*. Namun dalam rangka melaksanakan dual contro, jika dianggap perlu, maka dapat ditugaskan unit kerja lain *Loan Officer* untuk ikut serta menilai kewajaran nilai transaksi barang jaminan.

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena kebendaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur dapat mewujudkan keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup, dan dapat juga memberikan kepastian hukum bagi kreditur.⁷⁶

Manfaat bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. Kemanan modal adalah dimaksudkan bahwa kredit atau modal yang diserahkan oleh kreditur kepada debitur tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikan modal tersebut. Memberikan

⁷⁶ Geraldine Andrews dan Ricard dalam Moh Isnani. *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.1996. Hal 14

kepastian hukum adalah memberikah kepastian bagi pihak kreditur dan debitur. Kepastian bagi kreditur adalah kepastian untuk menerima kembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga dari yang ditentukan. Disamping itu, bagi debitur adalah adanya kepastian dalam berudaha. Karena dengan modal yang dimilikinya dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut. Apabila debitur tidak mampu mengembalikannya pokok kredit dan bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap benda jaminan. Nilai benda jaminan itu biasanya pada saat melakukan taksiran nilainya lebih tinggi jika dibandingkan pokok dan bunga yang tertunggak.

Perijinan pembebanan jaminan dengan akta autentik dilakukan di muka dan dihadapan pejabat yang berwenang. Para pejabat yang berwenang untuk membuat akta jaminan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Biasanya perjanjian pembebanan dengan menggunakan akta autentik dapat dilakukan pembebanan pada jaminan atas hak tanggungan

Menurut hukum yuridis mengenai syarat-syarat kriteria barang jaminan adalah sebagai berikut:

1. Benar-Benar Milik Calon Debitur

Benar-benar milik calon debitur atau orang atau pihak ketiga yang bersedia menjaminkan kepada PT. Bank Mandiri

2. Tidak Dalam Kondisi Dijaminkan

Tidak dalam kondisi dijaminan kepada pihak lain, tidak dalam sengketa, atau disita dalam suatu kasus perkara di pengadilan

3. Memiliki Bukti Kepemilikan yang Sah

Memiliki bukti kepemilikan yang sah dan masih berlaku serta mempunyai kekuatan hukum

4. Dapat dilakukan pengikatan secara nyata

Dapat dilakukan pengikatan secara nyata dengan menggunakan lembaga jaminan sesuai ketentuan yang berlaku

5. Tidak terhutang pajak

Setelah berkas syarat-syarat kriteria barang jaminan yang akan dijaminan di bank telah terpenuhi dengan lengkap, masih ada tahap berikutnya untuk terpenuhinya syarat sah dari kriteria jaminan, yaitu Mitigasi Resiko. Mitigasi Resiko adalah pengambilan langkah-langkah untuk mengurangi kerugian yang dapat ditimbulkan dari dampak atas resiko. Tahap-tahap mitigasi resiko dari syarat sah kriteria barang jaminan, yaitu:

1. Wawancara pertama

Tahap ini dilakukan dengan berhadapan langsung dengan calon debitur. Tujuannya adalah untuk mendapatkan keyakinan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang bank inginkan. Wawancara ini dilakukan serileks mungkin sehingga mendapatkan hasil wawancara ini dilakukan dengan selileks mungkin sehingga mendapatkan hasil wawancara yang sesuai dengan tujuan yang

diharapkan bank. Pertanyaan yang diajukan dengan wawancara terstruktur, tidak terstruktur.

2. Peninjauan ke Lokasi (on the spot)

Setelah memperoleh keabsahan dokumen dari hasil wawancara maka langkah selanjutnya adalah melakukan peninjauan ke lokasi yang menjadi obyek kredit. Kemudian hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan hasil wawancara pertama. Pada saat melakukan peninjauan ke lapangan tidak dilakukan pemberitahuan terlebih dahulu kepada calon debitur agar apa yang dilihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Tujuan peninjauan ke lapangan adalah untuk memastikan bahwa objek yang dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam proposal.

3. Wawancara kedua

Hasil peninjauan ke lapangan dicocokkan dengan dokumen yang ada serta hasil wawancara satu dalam wawancara kedua. Wawancara kedua ini merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat dilakukan peninjauan ke lokasi di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat peninjauan ke lokasi apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

4. Keputusan Kredit

Setelah melalui berbagai penilaian mulai dari kelengkapan dokumen keabsahan dan keaslian dokumen serta penilaian yang meliputi seluruh aspek studi kelayakan kredit maka langkah selanjutnya adalah

keputusan kredit adalah untuk menentukana apakah kredit layak untuk diberikan atau ditolak, juga layak maka disiapkan administrasinya. Keputusan kredit biasanya untuk jumlah tertentu merupakan keputusan tim. Begitu pula bagi kredit yang ditolak maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasan masing-masing.

5. Penandatanganan Akad Kredit atau Perjanjian Lainnya

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya kredit. Sebelum kredit dicairkan maka terlebih dahulu calon debitur menandatangani akad kredit atau perjanjian kredit, kemudian mengikat jaminan kredit dengan hak tanggungan atau fidusia tergantung dari jenis jaminan yang dijamin. Atau menandatangani perjanjian lain yang dianggap perlu. Penandatanganan akda kredit dilakukan antara bank dengan debitur dilakukan secara langsung atau melalui Notaris.

6. Realisasi Kredit

Setelah penandatanganan akad kredit maka langkah selanjutnya adalah merealisasikan kredit. Realisasi kredit diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan pada Bank Mandiri dengan demikian penarikan dana kredit dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka. Pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai realisasi dari pemberian kredit dapat diambil sesuai dengan tujuan kredit. Pencairan dana kredit tergantung dari kesepakatan bank dengan calon debitur, biasanya dilakukan secara sekaligus atau bertahap.

Bapak Arif Nur Rakhim sebagai Mikro Banking Manager Bank Mandiri, Tahapan Sesuai Praktis Teknis Operasional Bank Mandiri dari penagihan secara kekeluargaan, dan kemudian akan keluarlah surat peringatan bila lebih dari 30 hari akan dikeluarkan surat peringatan pertama, lebih dari 60 hari akan keluar surat peringatan kedua, dan apabila lebih dari 90 hari akan dikeluarkan surat peringatan ketiga, lalu tahapan berikutnya Debitur tersebut akan di kelola oleh Unit Collection atau Penagihan dengan cara pemanggilan. Jika Debitur masih belum membayar juga nanti akan recovery di wilayah Bank Mandiri setelah itu dilanjutkan ke eksekusi.

Setelah melakukan penagihan secara kekeluargaan, dan surat peringatan 1, 2, 3. Karena surat peringatan merupakan dokumen pendukung dalam proses lelang, salah satunya dengan Hak Tanggungan yang sudah dilakukan oleh notaris itu salah satunya syarat dalam permohonan atau pengajuan ke pelelangan.

Janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Janji-janji yang dimaksud disebutkan dalam pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan dan/ atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;

2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau susunan objek hak tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan;
3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi letak onjek hak tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untyk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang mejadi objek hak tanggungan Karen tidak terpenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undan.
5. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untntuk menjual atas kekuaasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji;
6. Janji yang diberikan oleh oemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persrtujuan tertulis lebih dahulu dari prmrgang hak tanggungan;
8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya

oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;

9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang. Asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan;
10. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada eksekusi hak tanggungan;
11. Janji bahwa sertifikat atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan tetap berada di tangan kreditor sampai seluruh kewajiban debitor dipenuhi sebagaimana mestinya.⁷⁷

Setiap orang membutuhkan kepastian hukum serta alat bukti otentik atas perbuatannya. Oleh karena itu, perjanjian atau ikatan yang dibuat oleh pihak Bank secara yuridis memerlukan bantuan Notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta otentik. Perjanjian atau pengikatan secara otentik yang dibuat oleh Bank dengan nasabahnya tersebut, membutuhkan bantuan Notaris. Hal ini terjadi karena Notaris berwenang untuk membuat suatu bentuk akta otentik yang mampu memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian.

Pelaksanaan kredit, khususnya yang dilakukan dalam kegiatan usaha perbankan diperlukan adanya benda jaminan. Benda jaminan diperlukan untuk menjamin pelunasan hutang / kredit debitur dalam hal debitur

⁷⁷ Usman Rachmad. 1998. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta. Penerbit Djambatan. hal 110-112

melakukan wanprestasi atau ingkar janji tidak melunasi kreditnya. Pada kegiatan usaha perbankan jaminan kredit umumnya berupa tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Pemberian jaminan kepastian hukum pada perjanjian kredit bank dibutuhkan akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris.

Pelaksanaan kredit di bank dengan jaminan hak tanggungan berlandaskan teori kepastian hukum dikarenakan kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian hukum dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang

Debitor mengalami cidera janji atau tidak memenuhi prestasinya maka akan dilakukan eksekusi terhadap benda jaminan hak tanggungan tersebut. Namun menurut penjelasan dari Bapak Arif Nur Rakhim sebagai Mikro Banking Manager Bank Mandiri dalam proses eksekusi barang jaminan hak tanggungan untuk proses pertama akan dilakukan dengan proses kekeluargaan, jadi setiap proses penagihan selalu kita sampaikan pada debitur bahwa ketika penagihan debitur tidak bisa bayar akan melaju ke proses

pelelangan dan kita sampaikan juga bahwa ketika nanti masuk proses pelelangan otomatis posisinya dari kita sebagai unit penyalur tidak bisa membantu banyak karena tahapannya akan lebih susah, karena disana pastinya tahapannya sudah berbeda. Nah dari situ kita mengajak diskusi ke debitur, jadi memang salah satunya untuk penyelesaian kredit adalah untuk pindah ke bank lain kedua untuk menjual objek jaminan hak tanggungan, objek jaminan hak tanggungan yang diagunkan di kita ataupun asset dipunya oleh debitur yang diluar yang objek jaminan hak tanggungan yang diagunkan di kita mungkin digunakan untuk sebagai salah satu untuk menutup sebelum adanya proses lelang dilakukan karena juga kadangkala kita sampaikan debitur sisa utangnya sedikit tapi agunannya lebih besar, maka kita sampaikan untuk dilakukan diskusi jika memang ada penjual dari debitur silahkan untuk dijual jika tidak ada sebisa mungkin maksimal kita bantu untuk menjual dan kita juga mempromosikan objek jaminan hak tanggungan tersebut, jika tidak ada yang membeli atau titik temunya sudah tidak ada akan dilakukan pelelangan tapi jika dapat dieksekusi secara kekeluargaan akan lebih baik lagi. Dalam hal ini pihak Bank Mandiri lebih mengutamakan penjualan di bawah tangan dengan pihak ketiga atau pihak pembeli dari debitur maupun dari pihak Bank Mandiri.

Penjualan di bawah tangan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek hak tanggungan dengan harga penjualan tertinggi dan

menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan sendiri objek hak tanggungan secara di bawah tangan hanya dapat dilakukan.⁷⁸

1. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan;
2. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Diumumkan sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek hak tanggungan yang bersangkutan;
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Kenyataan di lapangan banyak sekali ditemukan objek jaminan hak tanggungan yang akan dieksekusi dengan proses eksekusi penjualan di bawah tangan tidak berjalan mulus, seperti adanya kasus di Kabupaten Semarang dengan jaminan objek Hak Tanggungannya tidak dapat dikuasai oleh pihak ketiga atau pihak pembeli. Sehingga harus adanya penyelesaian dari pihak yang berwenang dan pengadilan.

Bapak Arif Nur Rakhim sebagai Mikro Banking Manager Bank Mandiri menjelaskan jika posisinya sudah masuk ke pelelangan maka sudah dikondisikan oleh lembaga pelelangan tersebut, jika objeknya tidak dapat dikuasai oleh pihak ketiga maka kita sampaikan akan diberikan kepada pihak berwenang seperti pengadilan yang dapat memutuskan aset itu akan dapat

⁷⁸ Usman Rachmadi. *Op. Cit.* Hal 131

diberikan oleh siapa. Jika dari bank sendiri hanya dapat mengajukan ke proses pelelangan atau melakukan diskusi dengan debitur untuk menyelesaikannya.

Berdasarkan penyelesaian melalui ADR (Alternative Dispute Resolution); Jika timbul sengketa mengenai jumlah yang pasti, lebih tepat diselesaikan melalui ADR:

1. Bisa melalui “mediasi” dengan menunjuk seorang “mediator” untuk menentukan jumlah yang pasti
2. Yang paling tepat “mediatornya”
3. Atau melalui “negosiasi” apabila telah disepakati jumlahnya, langsung dijadikan patokan “definitif”
4. Ataupun melalui “expert determination”, para pihak menyepakati seorang ahli sebagai pihak ketiga untuk menentukan jumlah yang pasti.⁷⁹

Bapak W. Tri Marwoto Sulistiyanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris Kabupaten Semarang, menyampaikan bahwa untuk menyelesaikan kasus tersebut dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak ketiga atau pihak pembeli dalam objek jaminan perjanjian Hak Tanggungan, dengan cara menghadapkan semua pihak, pihak debitur, pihak kreditur dan pihak pembeli atau pihak ketiga di musyawarahkan terlebih dahulu. Dalam perjanjian Hak Tanggungan kan sebetulnya tidak boleh menjaminkan objek hak tanggungan tersebut yang sedang disewakan, namun banyak sekali kasus seperti ini jika sudah di sewawan oleh pihak kedua atau debitur maka harus menunggu sewanya selesai.

⁷⁹ M Yahya Harahap. 1996. *Perlawanan Terhadap Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitase dan Standar Hukum Eksekusi. Cet ke-2*. Jakarta: Citra Aditya Bakti. Hal 5-6

Jika sertipikat asetnya sudah dianggunkan di bank dan pihak kedua atau debitur melakukan perjanjian sebetulnya perjanjian sewanya gugur. Banyak sekali kasus yang asetnya di agunkan di bank setelah itu membuat perjanjian sewa, setelah itu pihak kedua atau debitur juga macet dalam pembayaran dan akan dilakukan eksekusi jual beli namun asetnya juga di sewakan sehingga pihak ketiga atau pihak pembeli tidak dapat menguasai seluruh asetnya tersebut. Biasanya perjanjian dengan notaris adalah perjanjian di bawah tangan, bisa juga perjanjian notarial, seharusnya notaris mengeceknya terlebih dahulu apakah sertifikat tersebut sedang di agunkan di bank, jika tidak ada buktinya bahwa aset tersebut sedang di agunkan di bank. Namun suatu saat tidak akan tahu bahwa sertifikat tersebut sedang di jaminkan di bank, dibuatkanlah akta perjanjian sewa menyewa namun di perjalanan waktunya tidak tahu bahwa sudah di agunkan di bank.

Setiap hubungan hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban yang berlawanan atau masing-masing pihak yang ada dalam perikatan hukum akan memiliki hak dan kewajibannya masing-masing yang harus dipenuhi. Jika hak dan kewajiban itu tidak terpenuhi maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang ada dalam perikatan, oleh karena itu untuk melindungi dan mengurangi masalah maka sangat diperlukan perlindungan hukum.

Dasar perjanjian yang ditegaskan dalam Pasal 1335 KUH Perdata yang berbunyi “Suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.” Dan pasal 1337 KUH Perdata “dilarang oleh Undang-undang atau apabila berlawanan

dengan kesusilaan, baik atau ketertiban umum”. Perjanjian ini tidak boleh dilaksanakan karena melanggar ketertiban umum. Peraturan Perundang-undangan juga bersifat memaksa sehingga para pihak tidak boleh menyimpangi jika disimpangi maka berakibat perjanjian itu batal demi hukum.

Upaya hukum Bagi Pihak Ketiga atau pihak pembeli dengan melakukan Tuntutan Hak. Tuntutan Hak merupakan suatu upaya yang bertujuan memperoleh perlindungan hukum atas hak-hak yang dimiliki seseorang melalui proses peradilan yang dibenarkan menurut hukum untuk mencegah terjadinya *eigenrichting*⁸⁰ dalam melaksanakan haknya sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pihak lainnya. Tuntutan hak dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

1. *Voluntaire Jurisdictie* merupakan Tuntutan Hak yang tidak mengandung sengketa yang disebut dengan permohonan.
2. *Contentiense Jurisdictie* adalah tuntutan hak yang mengandung sengketa yang disebut gugatan dimana terdapat sekurang-kurangnya dua belah pihak atau dapat disebut sebagai gugatan. Perihal gugatan dijelaskan bahwa gugatan yang ditentukan harus diajukan kepada berwenang mengadili perkara tersebut. Surat gugatan harus ditandatangani penggugat. Jika perkara itu dilimpahkan kepada kuasa hukumnya, maka Ketua Pengadilan berwenang memberikan nasehat hukum mengajukan gugatan kepada pengadilan yang berwenang.⁸¹

⁸⁰ Perbuatan main hakim sendiri

⁸¹ Abdul Manan. *Penerapan Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Kencana. 2005. Hal 27-28.

Sengketa gugatan perdata yang dilakukan melalui pengadilan negeri lazimnya terjadi karena adanya perselisihan yang terjadi antara dua belah pihak atau lebih. Gugatan tersebut terjadi karena adanya permasalahan dalam pelaksanaan perjanjian jual beli yang tidak sesuai, sehingga sering muncul gugatan ingkar janji (*wanprestasi*), maupun perselisihan terjadi karena adanya suatu perbuatan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yaitu pihak ketiga atau pihak pembeli, sehingga sering muncul perkara gugatan perbuatan melawan hukum. Namun demikian, kedua bentuk gugatan tersebut dilakukan proses pemeriksaan dan persidangan pada pengadilan, mulai dari pemeriksaan gugatan, proses mediasi, pembuktian sampai dengan akhirnya selesai pada pengadilan negeri tersebut dengan keluarnya Putusan yang dijatuhkan oleh majelis hakim.

Pembedaan antara gugatan dan permohonan adalah bahwa dalam perkara gugatan ada suatu sengketa atau konflik yang harus diselesaikan dan diputus oleh pengadilan, terdiri dari seorang penggugat dan tergugat. Dalam suatu gugatan ada penggugat yang merasa bahwa haknya telah dilanggar, akan tetapi orang dirasa melanggar haknya atau tergugat tidak mau secara sukarela melakukan sesuatu yang diminta itu. Penentuan siapa yang benar dan berhak, diputuskan oleh putusan hakim.⁸²

Penjualan di bawah tangan, masalah yang perlu di pecahkan adalah mengenai keabsahan penjualan objek hak tanggungan oleh bank, berdasarkan surat kuasa untuk menjual di bawah tangan dari pemberi hak tanggungan.

⁸² Retno Wulan S. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju. 1997. Hal 10.

Eksekusi di bawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan antara lain adanya kesepakatan antara pihak pemberi hak tanggungan (debitur) dengan pihak penerima hak tanggungan (kreditur).⁸³

Perjanjian Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh menjaminkan objek hak tanggungan tersebut yang sedang disewakan, namun banyak sekali kasus seperti ini jika sudah di sewakan oleh pihak kedua atau debitur maka harus menunggu sewanya selesai. Namun jika menunggu perjanjian sewa selesai tidak ada keadilan bagi pihak pembeli. Maka, jika sertifikat asetnya sudah diangunkan di bank perjanjian sewa yang telah dibuat oleh pihak debitur sebetulnya gugur. Serupa dengan kasus diatas, perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam pelaksanaan kredit objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) adalah “segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.”⁸⁴

Penyelesaian sengketa diatas maka Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang pembeli dari objek jaminan hak tanggungan yang kemudian disewakan tersebut batal demi hukum karena tidak sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian sewa-menyewanya batal demi hukum dikarenakan debitur atau pemilik sebelumnya menjaminkan objek jaminan tersebut terlebih dahulu kemudian melakukan perjanjian sewa-menyewa.

⁸³ Sjahdeini, Sutan Remy.1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni. Hal 67.

⁸⁴ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi “syarat sah suatu perjanjian yaitu : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.” Pada kasus ini, perjanjian dinyatakan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian mengenai suatu kausa atau sebab yang halal yang mana sebab tersebut adalah asetnya yang sedang diagunkan di bank tetapi aset tersebut ternyata sedang disewakan kepada pihak yang lainnya, setelah itu pihak kedua atau debitur juga macet dalam pembayaran dan akan dilakukan eksekusi jual beli namun asetnya juga disewakan sehingga pihak ketiga atau pihak pembeli tidak dapat menguasai seluruh asetnya tersebut. Sehingga perjanjian penyewa tersebut tidak sah atau batal demi hukum.

Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Hukum juga memiliki kepentingan yang berguna untuk mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Masalah yang diuraikan diatas menunjukkan keterkaitan anatara teori perlindungan hukum bahwa setiap hubungan hukum akan menimbulkan hak dan kewajiban yang berlawanan atau masing-masing pihak yang ada dalam perikatan hukum akan memiliki hak dan kewajibannya masing-masing yang harus dipenuhi. Jika hak dan kewajiban itu tidak terpenuhi maka akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang ada dalam perikatan, oleh

karena itu untuk melindungi dan mengurangi masalah maka sangat diperlukan perlindungan hukum.

Perlindungan hukum harus melihat tahapan, yaitu perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat. Pada dasarnya peraturan hukum merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat. Secara umum perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu, perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah.

Pihak debitur melakukan wanprestasi dalam pembayaran kredit hak tanggungan macet, sehingga pihak debitur tidak dapat melunasi utangnya. Dalam hal ini pihak bank melakukan eksekusi jual beli dengan Eksekusi Dibawah Tangan atas persetujuan kedua belah pihak. Perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dikarenakan asset yang telah dibelinya disewakan oleh pihak penjual atau pihak debitur sehingga pihak ketiga atau pihak pembeli tidak dapat menguasai seluruh asetnya tersebut. Dalam perjanjian Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh menjaminkan objek hak tanggungan tersebut yang sedang disewakan, namun banyak sekali kasus seperti ini. Jika jaminannya telah di sewakan oleh pihak kedua atau debitur.

Setelah melakukan akad jual beli dan menerima uang dari pihak pembeli atas penjualan asetnya maka pihak penjual dapat melunasi utangnya dan menyelesaikan sisa pembayaran sewanya kepada pihak penyewa agar pihak pembeli dapat menguasai penuh atas aset yang telah di belinya. Dengan demikian perjanjian sewa-menyewanya batal.

C. Contoh Akta Hak Tanggungan

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

MEI AYU KURNIASARI, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 803/KEP-17.3/X/2010

Tanggal 4 Desember 2010

Jl. Jendral Sudirman No. 7. UNGARAN, KABUPATEN SEMARANG

Telp/Fax: (024) 3501321 / 08232330000

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

Nomor : 12/2018.

Lembar Kedua

-Pada hari ini Jum'at, tanggal duapuluh enam desember duaribu duapuluh satu (26-12-2021). Hadir dihadapan saya **MEI AYU KURNIASARI Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Desember Nomor 803/KEP-17.3/X/2010 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Jendral Sudirman Nomor 7 Ungaran Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-

saksi yang saya, kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Nyonya RETNO SARI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal sebelas Juni seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan (11-06-1979), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Dusun Klesem, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 009, Kelurahan Gondoriyo, Kecamatan Bergas, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322145606790004, yang untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud didalam Akta ini telah mendapatkan persetujuan dari suaminya yang hadir dihadapan Saya, Pejabat dan menandatangani akta ini yaitu **Tuan WISNU SETYONO**, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal duapuluh enam Maret seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (26-03-1975), Warga Negara Indonesia, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di sama dengan isterinya tersebut diatas, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3322132625650002. -----

Pemegang hak atas tanah/Hak Milik yang akan dibebani Hak Tanggungan, selanjutnya disebut Pemegang Hak selaku Pemberi Hak Tanggungan untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.-----

II. Tuan MUHAMMAD ROBBY DARMAWAN, Sarjana Komputer, tempat tanggal lahir Semarang, tiga desember seribu sembilan ratus enam puluh sembilan (03-12-1969), Direktur Utama PT BANK MANDIRI Semarang, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Permata Raya Nomor 1, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3374092365690001, yang untuk sementara waktu berada di Kabupaten Semarang; -----

- Menurut keterangannya mereka dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut masing- masing dan berturut- turut sebagai Direktur Utama dari Perseroan Terbatas yang akan disebut dibawah ini dan bersama-sama bertindak sebagai kuasa sebagaimana dimaksud dalam Berita Acara Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa (RUPSLB) dari perseroan Terbatas yang akan disebut di bawah ini, yang dibuat dibawah

tangan bermeterai cukup tertanggal 1 (satu) Nopember 2015 (dua ribu lima belas), yang aslinya dilekatkan pada minit akta ini, selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, sah mewakili perseroan Terbatas PT. BANK MANDIRI xxxxxx, berkedudukan di Kota Semarang, yang anggaran dasarnya telah diubah seluruhnya sesuai Undang-undang Nomor : 40 tahun dua ribu tujuh (2007) dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal dua puluh tiga April dua ribu delapan (23-4-2008) Nomor ; 23, dibuat dihadapan TOMY BUDIONO, Sarjana Hukum Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Semarang, perubahan mana telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat Keputusannya tertanggal dua puluh satu Agustus dua ribu delapan (21-8-2008) Nomor ; AHU-532xx.AH.01.02. Tahun 2008 (dua ribu delapan) dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal dua puluh delapan Oktober dua ribu delapan (28-10-2008) Nomor ; 21305 Tahun 2008-Tambahan Nomor ; 87, yang kemudian diubah lagi dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh sembilan Desember dua ribu sepuluh (29-12-2010), Nomor ; 41, dan Pernyataan Keputusan Rapat tertanggal dua puluh tujuh Agustus dua ribu Sebelas (27-8-2011) Nomor ; 37, keduanya dibuat dihadapan TOMY BUDONO, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Semarang, dan telah dirubah dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor ; 68, tanggal enam belas Nopember dua ribu sebelas (16-11-2011) dibuat dihadapan Haji AGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di kota Semarang, dan telah mendapat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat keputusannya tertanggal sembilan April dua ribu tiga belas (9-4-2013), Nomor : AHU.01.10.119xx, yang kemudian diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor : 176, tanggal tiga puluh September dua ribu tiga belas (30-09-2013), dan telah mendapat Persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi manusia Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam Surat keputusannya tertanggal enam

belas Juni dua ribu empat belas (16-6-2014), Nomor : AHU-154xx.AH.01.02. Tahun 2014 dan telah diubah lagi dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal sembilan belas Agustus dua ribu empat belas (19-8-2014), Nomor : 40, yang dibuat dihadapan haji AGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Semarang, yang telah diterima dan dicatat dlam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-28334.40.xx.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014), telah didaftarkan dalam Daftar perseroan Nomor : AHU-00906xx.40.80.2014 tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014) dan akta pernyataan Keputusan Rapat tanggal sembilan belas Agustus dua ribu empat belas (19-8-2014), Nomor : 41, yang dibuat dihadapan Haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Semarang, yang telah diterima dan dicatat dlam Database Sisminbakum Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Departemen Hukum Dan Hak asasi manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-283xx.40.22.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014), talah didaftarkan Dalam daftar Perseroan Nomor : AHU-00906xx.40.80.2014, tanggal delapan September dua ribu empat belas (8-9-2014) serta akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal tiga puluh satu Oktober dua ribu empat belas (31-10-2014) Nomor : 106, dibuat dihadapan Haji SUGENG BUDIMAN, Sarjana Hukum, Spesialis Notariat, Magister Hukum, Notaris di Kota Semarang, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagai mana tersebut dalam Surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor : AHU-424xx.40.22.2014, tanggal dua puluh Nopember dua ribu empat belas (20-11-2014) telah didaftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-0121365.xx.80.2014, tanggal dua puluh Nopember dua ribu empat belas (20-11-2014), yang kemudian diubah lagi terakhir dengan akta Pernyataan Keputusan Rapat tanggal tiga belas Juli dua ribu lima belas (13-7-2015)

Nomor : 212, dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Semarang, yang telah diterima dan dicatat dalam Database Sistem Administrasi Badan Hukum sebagaimana tersebut dalam Surat dari Kementrian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor ; AHU-AH.01.03-0951433, tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015) telah di daftarkan dalam Daftar Perseroan Nomor : AHU-3533524.AH.01.11. Tahun 2015 tanggal empat belas Juli dua ribu lima belas (14-7-2015). -----

Bertindak dalam jabatannya tersebut diatas, dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas **PT. BANK MANDIRI xxx, berkedudukan di Kabupaten Semarang**, sebagaimana diuraikan tersebut diatas 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 Pembuat Akta Tanah. -----

- - Para Pihak menerangkan : Bahwa oleh Pihak Kedua dan **Nyonya RETNO SARI**, tersebut diatas selaku Debitor. Telah dibuat dan ditanda tangani Perjanjian Kredit yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan aslinya diperlihatkan kepada Saya, Pejabat. -----

- Bahwa untuk menjamin pelunasan utang Debitor sejumlah **Rp. 100.000.000,- (Seratus juta Rupiah)** / sejumlah uang yang dapat ditentukan dikemudian hari berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaharuannya (selanjutnya disebut Perjanjian Utang-Piutang) sampai sejumlah **Tanggungan Peringkat I (pertama)** sebesar **Rp. 50.000.000,- (Limapuluh 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 Hak Tanggungan berupa 1 (satu) hak atas

tanah/Hak Milik yang diuraikan dibawah ini;-----

-

- **Hak Milik Nomor 564/ Gondoriyo**, dengan luas tanah \pm 230 m² (lebih kurang dua ratus tigapuluh meter persegi), diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 24 Juli 2003, Nomor : 00318/2003, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.13.20.00xxx dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.130.025.009-00xx.0, terdaftar atas nama **RETNO SARI** terletak di ; -----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----

- Kabupaten : Semarang; -----

- Kecamatan : Bergas; -----

-

- Desa/ Kelurahan : Gondoriyo; -----

- Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri bangunan rumah permanen. -----

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

Pemberian Hak Tanggungan tersebut di atas meliputi juga Tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang tumbuh, melekat dan berdiri diatas tanah tersebut, baik yang sekarang dan atau dikemudian hari akan ada yang menurut sifat, guna, peruntukan dan penetapan Undang-undang termasuk atau dianggap sebagai benda tetap. -----

Untuk selanjutnya hak atas tanah 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 dsepakati 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; -----

-

- 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 menandatangani 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; -----

- Pihak Pertama menyatakan dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan/klaim ahli waris Pihak Pertama yang mungkin timbul dikemudian hari. -----
-

- Pihak Kedua berhak menetapkan sendiri jumlah hutang Debitor yang masih harus dibayar berdasarkan Rekening/pembukuan Pihak Kedua yang khusus dibuat untuk itu. Rekening/pembukuan tersebut merupakan bukti yang cukup dan mengikat Pihak Pertama mengenai jumlah hutang Debitor kepada Pihak Kedua. -----

- Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa dengan Hak Substitusi kepada Saya, Pejabat, untuk melakukan segala tindakan yang dianggap perlu untuk

melakukan Pendaftaran Hak Tanggungan tersebut, sampai selesai termasuk juga mengambil Sertipikat dan Hak Tanggungan tersebut di Kantor Pertanahan Kota Semarang. -----

----- 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. Apabila satu atau lebih syarat, ketentuan, kuasa atau janji-janji yang terdapat dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah atau tidak dapat dilaksanakan menurut hukum yang berlaku, maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau mengakibatkan seluruh atau sebagian syarat, ketentuan, kuasa maupun janji-janji lain dalam akta ini menjadi tidak berlaku/batal, tidak sah maupun tidak dapat dilaksanakan. -----

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

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Kota Semarang. Dengan tidak mengurangi hak dari PIHAK KEDUA untuk memohon pelaksanaan eksekusi berdasarkan akta ini untuk mengajukan tuntutan terhadap Debitur berdasarkan akta ini melalui pengadilan-pengadilan lainnya di wilayah Republik Indonesia. -----

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

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai pembebanan Hak Tanggungan tersebut di atas dibayar oleh Pihak Pertama

(Debitur).-----Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan saksi : ---

1. Nyonya ANIS PUTRI, lahir di Kabupaten Semarang, pada tanggal 02 Maret 1988, Warga Negara Indonesia, Pegawai PPAT, bertempat tinggal di Ramahrejo, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----

Untuk sementara berada di Kabupaten Semarang. -----

2. Nyonya NINIK WIJAYA, lahir di Pemalang, pada tanggal 07 Mei 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Dusun Wangi, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil, Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003, -----Keduanya karyawan saya PPAT sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa tersebut diatas, akta ini ditanda-tangani oleh Pemberi Kuasa, Penerima Kuasa, para saksi dan saya, Notaris sebanyak 2 (dua) rangkap asli terdiri dari 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Penerima Kuasa untuk dipergunakan sebagai dasar penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**RETNO SARI
S.KOM.**

MUHAMMAD ROBBY DARMAWAN,

An. PT.BANK MANDIRI
GUNUNG KAWI

Persetujuan **Suami**

WISNU SETYONO

Saksi

Saksi

ANIS PUTRI

NINIK WIJAYA

Pejabat Pembuat Akta Tanah

MEI AYU KURNIASARI, S.H.,M.K.n.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Proses Pelaksanaan Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang memiliki syarat-syarat dengan melampirkan KTP, KK, PBB, Sertifikat Asli, pencocokan berkas sertipikat aslinya di harus di cek terlebih dahulu. Sebagai notaris proses perjanjian hak tanggungan tetap dilaksanakan oleh notaris. Proses perjanjian hak tanggungan yang dibuat dengan perjanjian yang dibawah tangan akan di buat akta notarial oleh banknya. Setelah bank menyetujui berkas, bank akan melengkapi pengecekan onlinenya. Jika syarat-syaratnya sudah lengkap tidak ada gugatan dan tidak ada masalah apapun maka bank akan verifikasi apakah itu layak atau tidak, jika layak maka akan dibuatkan Akta oleh Notaris.

Pihak debitur akan diberikan penjelasan oleh pihak bank berapa hutang mereka, dan resikonya jika macet. Apabila pihak debitur tidak dapat melunasi hitangnya maka atau macet, maka barang jaminan akan dieksekusi oleh bank dengan kesepakatan yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

Pihak debitur dalam pembayarannya macet dan akan dilakukan eksekusi jual beli namun asetnya juga disewakan sehingga pihak ketiga atau pihak pembeli tidak dapat menguasai seluruh asetnya tersebut. Perjanjian Hak Tanggungan seharusnya tidak boleh menjaminkan objek hak tanggungan tersebut yang sedang disewakan, namun banyak sekali kasus seperti ini. Jika

jaminannya telah di sewakan oleh pihak kedua atau debitur maka harus menunggu sewanya selesai.

Jika sertifikat asetnya sudah diangunkan di bank dan pihak kedua atau debitur melakukan perjanjian sebetulnya perjanjian sewanya gugur. Serupa dengan kasus diatas, perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam pelaksanaan kredit objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) No 8 Tahun 1999 Tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen. Dengan demikian, pihak debitur akan membayar sisa sewa karena pihak debitur telah menerima uang dari jaminan yang telah di jual kepada pembeli dari objek jaminan hak tanggungan. Sehingga perjanjian sewakan tersebut batal demi hukum karena tidak sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara.

B. Saran

1. Biasanya perjanjian dengan Notaris adalah perjanjian di bawah tangan, bisa juga perjanjian notarial, seharusnya notaris mengeceknya terlebih dahulu apakah sertifikat tersebut sedang di agunkan di bank, atau tidak. Sebaiknya notaris kedepannya melakukan dan membuat suatu perjanjian agar bertanggung jawab penuh dalam setiap perikatan yang dibuatnya, terutama mengenai sewa-menyewa dan jaminan, kemudian bank juga harus terus melakukan follow up terhadap jangka waktu yang dibuat oleh notaris terhadap penyelesaian akta-akta maupun sengketa jaminan yang dibuatnya dalam covernote, hal ini agar pihak perbankan tidak kecolongan terhadap kesalahan proses yang terjadi di belakang hari.

2. Pembeli yang akan membeli objek jaminan Hak Tanggungan tersebut sebaiknya mengecek terlebih dahulu apakah objek perjanjian jaminan tersebut aman atau sedang ada penyewanya, untuk meminimalisir terjadinya sengketa dalam perjanjian jual beli tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

- QS. Al Hujurat Ayat 13
- QS. Al Baqarah ayat 256
- QS. Al A'raf ayat 29
- QS. Al Maidah ayat 8-9
- QS. Ali Imran ayat 17
- Qs. An-Nisa ayat 29
- QS Al-Baqarah ayat 282
- QS. Al Baqarah ayat 283

B. Buku

Abdul Manan. Penerapan Hukum Acara Perdata. Jakarta: Kencana. 2005.

Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Bahsan M, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta. 2007.

Deasyi Soeikromo, Penyelesaian Kredit Macet Melalui Parate Esekusi Hak Tanggungan Dikaitkan dengan Kepastian Hukum Pemenuhan Hak Kreditor Dalam Rangka Pengebangan Hukum Jaminan di Indonesia., Disertasi, Pascasarjana UNPAD, 2011.

Diana Halim Koentjoro, Hukum Administrasi Negara, Bogor: Ghalia Indonesia 2004.

Gemala Dewi dkk. 2006. Hukum Perikatan Islam di Indonesia. cetakan ke-2. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Geraldine Andrews dan Ricard dalam Moh Isnani. Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.1996.

Hartono hadi soeprpto. 2001. Pengantar Tata Hukum Indonesia. Yogyakarta: Liberty.

- Hasbi Al-Shiddieqiy. 1974. Pengantar Fiqh Mu'amalah. Jakarta: Bulan Bintang.
- HS Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press.
- Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1999.
- Kasmir. 2004. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Jakarta: Rajawali Press.
- Lili Rasjidi dan I.B. Wyasa Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2003.
- M. Rachman Firdaus. Teori Analisa Kredit. Bandung: Puma Sarana Lingga Utama. 1985.
- Mariam Darus Badruzaman. Perjanjian Buku (standar) Perkembangan di Indonesia (Kumpulan Pidato Pengukuhan). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia: Bogor, 2004.
- Mochtar Kusumaatmadja, Dikutip dalam Sidharta, Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan, Jakarta: Utomo, 2006.
- Mochtar Kusumaatmadja, Dikutip dalam Sidharta, Karakteristik Penalaran Hukum dan Konteks Ke-indonesiaan, Jakarta: Utomo, 2006.
- Mochtar Kusumaatmadja, Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis), Bandung: Alumni, cetakan Kedua 2006.
- Mochtar Kusumaatmadja, Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan (Kumpulan Karya Tulis), Bandung: Alumni, cetakan Kedua 2006.
- Mohammad Djumhana, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya, Bandung, 2003.
- Muhammad Salam Madkur, 1963, Al-Madkhal Al-Fiqh Al-Islamiyy, Dar Al-Nahdah Al-'Arabiyyah, TTP.
- Munir Al Ba'labakyy, 1990, Qamus Al Mawrid. Dar Al-'ilm Al Malayyin, Beirut.
- Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press. 2005.

- Purnamasari Irma Devita, 2014, *Kiat-Kiat Cerdas Mudah dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Penerbit Kaifa, Bandung.
- R. Wiryono Prodjodikoro, 2004, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung.
- Retno Wulan S. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju. 1997.
- Ridwan khairandy. *Perseroan Terbatas, Doktrin Peraturan Perundang-Undangan dan Yurisprudensi*. Yogyakarta: Kreasi Total Media. 2009.
- Sjahdeini, Sutan Remy.1999. *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*. Bandung: Alumni.
- Soenandar Taryana, 2016, *Kompilasi Hukum perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti
- Soenandar Taryana, Fathurohman Djamil, Darus Badruzaman Mariam, Rmy Sjahdeini Sutan, Soepraptomo Heru, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Jaminan di Indonesia. Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty. 1980.
- Subekti, R. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti 1996.
- Subekti. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Subhi Mahmasaniy, 1948. *Al-Nazariyyat Al'-Ammah li al Mujibat wa Al 'Uqud fi Al Syariah Al Islamiyah*. Dar Al KItab Al Arabiyy. Mesir.
- Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Bandung: Alumni, 2001.
- Sutarno. *Aspek-Aspek Hukum Pengkreditan Pada Bank*. Bandung: CV Alfa Beta. 2004.
- Theo Huijbers, *Filsafat Hukum alam Dalam Lintasan Sejarah*, Cetakan XII Yogyakarta: Kanisius, 2005.
- Usman Rachmadi. 1998. *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. Jakarta. Penerbit Djambatan.

C. Jurnal

- Adrian, David.2014. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga. *Lex Privatum*, Vol.2 (1)
- Aryani, Fransisca Kusuma. 2011. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan Terhadap Sengketa Agunan yang Mengakibatkan Batalnya Perjanjian Kredit. *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.3 (2)
- Elsa Yunita Putri. 2013. “Pelaksanaan Pemberian Kredit dengan Jaminan Resi Gudang (Bank Rakyat Indonesia Cabang Pekalongan)”. *Unnes Law Journal*. Vol 2, No. 2, Oktober 2013. Semarang: Unnes
- Fajriyah, Nurjanatul.2006. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur (Bank) dan Debitur (Nasabah) dalam Perjanjian Kredit tanpa Agunan (KTA) Bank X. *Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun*, Vol.36(2)
- Meita Djohan Oelangan. 2011. “Lembaga Jaminan Terhadap Hak Milik Atas Tanah”. *Jurnal Keadilan Progresif* -dar Lampung
- Risa, Yulia.2017. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Wanprestasi Debitur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *Jurnal Normative Volume 5 Nomor 2*
- Subakti, Alvin Riza.2015. Perlindungan Hukum Pemegang Hak Tanggungan Yang Objeknya dikuasai Oleh Pihak Ketiga (Studi Putusan No. 326/Pdt/2015/Pt.Smg). *Jurnal Verstek Vol.6 No.2*
- Sugiyono, Heru.2017. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati -Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan. *Jurnal Yuridis Vol. 4 No. 1, 98-109*
- Valayvi, Yunita Krysna.2016. Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, *Privat Law Vol. 4 No. 2*
- Wahyu Wiryono, 2006, Penyelesaian Sengketa Bank Syari’ah, Makalah Dalam Pelatihan Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari’ah di Pengadilan Agama Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Tanggal 8 Juli 2021.

D. Undang-undang

Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (1) dan (2) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan Indonesia Tahun 1992/1998.

Pasal 1 ayat (1) Undang-undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Pasal 1545 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan

Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang- Undang Hak Tanggungan

Pasal 4 Undang-undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Pasal 67 Undang-Undang No 5 Tahun 2004

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

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

E. Internet

Sonny Pungus, *Teori Tujuan Hukum*, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 2 Desember 2021