

**ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK  
KETIGA PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT GROGOL JOYO  
SUKOHARJO**

**TESIS**



Oleh :

**Rizka Rian Ananda**

NIM : 21301800208

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK  
PIHAK KETIGA PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT  
GROGOL JOYO SUKOHARJO**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh :

**Rizka Rian Ananda, S.H.**

**NIM : 21301800208**

**Program Studi : Magister Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG**

**SEMARANG**

**2022**

**ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK  
KETIGA PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT GROGOL JOYO  
SUKOHARJO**

**TESIS**

Oleh :

**Rizka Rian Ananda, S.H.**

NIM : **21301800208**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Disetujui oleh :

Pembimbing I

Tanggal

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

**NIDN. 0617026801**

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan M.Kn)

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

**NIDN. 0629086301**



**ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK  
KETIGA PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT GROGOL JOYO  
SUKOHARJO**

**TESIS**

Oleh :

**Rizka Rian Ananda, S.H.**

NIM : 21301800208

Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 22 April 2022

Dan Dinyatakan Lulus

Tim Penguji

Ketua

**Dr. Hj. Siti Rodhiyah Dwi Istinah, S.H., M.H**

NIDN. 0613066101

Anggota

**Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.**

NIDN. 0617026801

Anggota

**Dr. Taufan Fajar/Rivanto, S.H., M.Kn**

NIDN. 8905100020

Mengetahui

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan M.Kn)

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

NIDN. 0629086301

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rizka Rian Ananda, S.H.

NIM : 21301800208

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA PADA BANK PERKREDITAN RAKYAT GROGOL JOYO SUKOHARJO”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, 7 Juni 2022

Yang menyatakan



**Rizka Rian Ananda, S.H.**

21301800208



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rizka Rian Ananda, S.H.

NIM : 21301800208

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :  
"ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA PADA BANK  
PERKREDITAN RAKYAT GROGOL JOYO SUKOHARJO"

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, 7 Juni 2022

Yang menyatakan,



Rizka Rian Ananda, S.H.

**Motto**

***“Kamu tidak harus menjadi hebat untuk memulai, tetapi kamu harus mulai untuk menjadi hebat”***

***Zig Ziglar***

*Alhamdulillahirabbil Alamin*

*Rasa syukur berlimpah hanya kepada Allah SWT...*

*Manjadda wajada...*

*Kata sakti yang membuat aku bangkit*

*Meskipun jalan yang ditempuh terjal dan sulit*

*Tak menyurutkan semangatku*

*Ku percaya akan janji Allah SWT...*

*Walau sulit tetap ku jalani*

*Karena tidak ada yang berharga di dunia ini*

*Selain senyum bangga orang tua ku dan kakak kakak ku*

*Saat ku persembahkan Tesis ini...*

## ABSTRAK

Perekonomian dan sektor usaha tidak dapat lepas dari dukungan modal pihak perbankan. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) sangat membantu masyarakat dalam mendapatkan pinjaman, kemudahan itu digunakan debitur untuk mengajukan pinjaman dengan jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga. Kurang pemahamannya hak dan kewajiban pihak ketiga dalam mempertaruhkan jaminan hak tanggungannya dapat menimbulkan sengketa.

Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga pada Bank Perkreditan Rakyat, bentuk perlindungan hukum yang dimiliki pihak ketiga terkait Hak Tanggungan yang dijamin pada Bank Perkreditan Rakyat dan kepastian hukum bagi kreditur apabila nominal harga eksekusi lelang jaminan Hak Tanggungan tidak dapat memenuhi jumlah pinjaman debitur.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini metode Yuridis-Empiris, spesifikais dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, menggunakan pengumpulan data dengan wawancara dan studi kepustakaan, analisis data secara kualitatif, permasalahan dianalisis dengan teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga pada Bank Perkreditan Rakyat apabila tidak dilakukan dengan komunikasi dan koordinasi yang baik dapat menimbulkan permasalahan yang berkepanjangan. Bentuk perlindungan hukum yang dimiliki pihak ketiga terkait Hak Tanggungan yang dijamin pada Bank Perkreditan Rakyat perlu dilakukan sosialisasi prosedur pengajuan jaminan hak tanggungan oleh Bank Perkreditan Rakyat dan Notaris serta dilakukan perjanjian antara debitur dan pihak ketiga untuk melindungi hak-hak yang dimiliki pihak ketiga. Kepastian hukum bagi kreditur apabila nominal harga eksekusi lelang jaminan Hak Tanggungan tidak dapat memenuhi jumlah pinjaman debitur dapat dilakukan dengan penilaian objek jaminan sesuai dengan analisis 5C yaitu *Character* (sifat), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi) dan analisis kebutuhan modal debitur sehingga tidak merugikan kreditur.

Kata Kunci : *Eksekusi, Jaminan, Hak Tanggungan, Pihak Ketiga*



## ABSTRACT

The economy and the business sector cannot be separated from the capital support from the banking sector. Rural Banks (BPR) are very helpful for the community in getting loans, this facility is used by debtors to apply for loans with collateral rights belonging to third parties. Lack of understanding of the rights and obligations of third parties in risking their mortgage guarantees can lead to disputes.

The purpose of this study is to determine the execution of Mortgage Guarantees belonging to third parties at Rural Banks, the form of legal protection owned by third parties regarding Mortgage Guaranteed at Rural Banks and legal certainty for creditors if the nominal price of the auction execution of Mortgage Guarantees cannot be determined. meet the debtor's loan amount.

The method used in this study is the Juridical-Empirical method, the specifications in this study are descriptive analytical, the data used are primary data and secondary data, using data collection by interviews and literature studies, qualitative data analysis, problems analyzed by legal certainty theory and legal protection theory.

The results of this study can be concluded that the execution of mortgage guarantees belonging to third parties at Rural Banks if not carried out with good communication and coordination can cause prolonged problems. The form of legal protection owned by third parties regarding Mortgage Guaranteed at Rural Banks needs to be socialized on the procedure for submitting mortgage guarantees by Rural Banks and Notaries as well as agreements between debtors and third parties to protect the rights of third parties. Legal certainty for creditors if the nominal price of the execution of the Mortgage Guarantee auction cannot meet the debtor's loan amount, it can be done by assessing the object of the guarantee in accordance with the 5C analysis, namely *Character* (nature), *Capacity* (capability), *Capital* (capital), *Collateral* (collateral), *Condition of Economy* (economic conditions) and analysis of debtor's capital requirements so as not to harm creditors.

Keywords: *Execution, Guarantee, Mortgage, Third Party*

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT, atas segala rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini yang berjudul **“Analisis Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo”**

Bahwa penulis tesis ini di maksudkan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulisan tesis ini serta semua pihak Akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak Dr. H. Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum selaku Pembimbing yang telah menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Semua staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Orang Tua tercinta Bapak Irianto, S.H., M.H. dan Ibu Indriati Ratih, S.H., MH., CLA yang telah memberikan bantuan baik moril dan spiritual kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya penulisan tesis ini.
9. Kakakku tercinta Justicia Rian Putri, S.E yang selalu mendukung di segala kondisi hingga lulus kuliah.
10. Sahabat-sahabatku tersayang yang selalu mendukung dan menemaniku.
11. Teman-teman Angkatan XIII Kelas Weekend terima kasih atas kebersamaannya dalam suka maupun duka.

Semoga penulisan ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, kritik serta saran yang bermanfaat kami harapkan demi perbaikan penulisan tesis ini.

Semarang, 7 Juni 2022

Rizka Rian Ananda, S.H.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSERTUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PUBLIKASI ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	16
G. Metode Penelitian.....	22
H. Sistematika Penulisan.....	27



## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit.....	29
B. Tinjauan Umum Hukum Jaminan.....	44
C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan.....	46
i. Proses Pembebanan dan Pengikatan Hak Tanggungan.....	50
ii. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	52
iii. Hapusnya Hak Tanggungan.....	54
D. Tinjauan Umum Lelang Eksekusi.....	57
E. Tinjauan Hukum Islam Tentang Jaminan Hak Tanggungan.....	59

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Pelaksanaan Esekusi Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo.....	62
B. Bentuk Perlindungan Hukum yang dimiliki Pihak Ketiga Terkait Hak Tanggungan yang dijamin pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo.....	73
C. Kepastian Hukum Bagi Kreditur Apabila Nominal Harga Eksekusi Lelang Jaminan Hak Tanggungan Tidak Dapat Memenuhi Jumlah Pinjaman Debitur.....	84

## **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	93
B. Saran.....	94

## **DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Salah satu sektor yang sangat berpengaruh terhadap perkembangan perekonomian nasional adalah perbankan. Pengaruh perbankan dalam perekonomian nasional adalah terkait dengan fungsi pemerataan, stabilitas dan pertumbuhan perekonomian untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat.<sup>1</sup> Adapun perkembangan peran perbankan tidak bisa dilepaskan dari ketetapan sistem perbankan yang telah diatur dalam Undang-undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) menjelaskan bahwa Bank adalah

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”

Atas pengertian bank sebagaimana diatur dalam undang-undang perbankan di atas maka dapat diartikan bahwa fungsi bank adalah menghimpun simpanan dan kemudian menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Atas fungsi perbankan tersebut diharapkan perbankan

---

<sup>1</sup> Thomas Suyatno, 2001, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 1.

dapat menjadi pengendali sistem kestabilan moneter suatu negara karena melalui perbankan terjadi perputaran uang dalam masyarakat.<sup>2</sup>

Peranan perbankan sebagai Lembaga penyimpan dana dan penyalur kredit ini memiliki peranan strategis dalam mewujudkan pembangunan nasional khususnya pembangunan ekonomi dikarenakan melalui perbankan masyarakat memiliki akses untuk meningkatkan taraf hidup melalui perkreditan yang diberikan oleh bank kepada masyarakat. Aktivitas perkreditan yang diberikan oleh bank diharapkan mampu menggali potensi perekonomian masyarakat melalui permodalan yang diberikan bank.

Kredit adalah fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha meminjam uang guna membeli produk kemudian membayarnya kembali dalam jangka waktu tertentu. Fasilitas kredit bank menjadi salah satu fungsi bank untuk meningkatkan perekonomian terlebih di tengah kesulitan masyarakat akan akses permodalan, bank kemudian hadir sebagai satu solusi pemberian permodalan dengan jaminan keamanan.<sup>3</sup> Salah satu bank yang hadir di tengah masyarakat dengan fasilitas kredit dan banyak ditemui adalah Bank Perkreditan Rakyat. Keberadaan Bank Perkreditan Rakyat saat ini membantu dalam perekonomian khususnya masyarakat kecil dalam hal penyediaan lapangan pekerjaan dengan adanya akses permodalan.

---

<sup>2</sup> Aqidatul Izza, "Peran Historis Perbankan Dalam Perekonomian Indonesia" dalam *Dinar: Jurnal Prodi Ekonomi Syari'ah*, Vol. 1, No. 1, September 2017, hal. 21.

<sup>3</sup> Muhamad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 2.

Bank Perkreditan Rakyat eksistensinya telah lama di Indonesia. Keberadaan Bank Perkreditan Rakyat berhubungan erat dengan kesulitan masyarakat khususnya dalam usaha kecil sehingga berdirinya Bank Perkreditan Rakyat adalah salah satu wujud kebijakan pemerintah untuk membantu masyarakat kecil.<sup>4</sup> Bank Perkreditan Rakyat sendiri merupakan sejenis bank khusus untuk melayani masyarakat kecil yakni menyediakan jasa-jasa perbankan yang salah satunya adalah memberikan pelayanan kredit dengan persyaratan yang lebih lunak, serta prosedur dan proses yang tidak rumit.<sup>5</sup> Pengertian Bank Perkreditan Rakyat (BPR) diatur dalam Pasal 1 butir 4 Undang-undang perbankan yakni:

“Bank yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas perdagangan.”

Fungsi perbankan sebagai penyalur dana dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat tentu mengandung resiko besar sehingga bank dalam menjalankan aktivitasnya mengenal prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU Perbankan. Sebagai bentuk prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit, maka atas kredit yang diajukan dalam bank dituangkan dalam perjanjian kredit antara bank dengan pemohon (calon debitur). Perjanjian kredit dilakukan berlandaskan dengan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur Pasal 1754 KUH Perdata. Pentingnya prinsip kehati-hatian dalam perjanjian kredit adalah untuk

---

<sup>4</sup> Pandu Suharto, 2001, *Peran, Masalah, dan Prospek Bank Perkreditan Rakyat*, LPPI, Jakarta, hal. 8.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 11.



analisis kemampuan finansial dari calon debitur yang dikenal dengan 5C, aspek analisis 5C tersebut yakni: *Character* (sifat), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).<sup>6</sup>

Atas analisis kemampuan calon debitur kemudian dapat diketahui kemampuan calon debitur untuk selanjutnya dapat disetujui pengajuan kreditnya. Setelah disetujui maka terdapat perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan diikuti dengan perjanjian tambahan yakni perjanjian pemberian jaminan oleh debitur. Adapun dalam perkreditan perbankan jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan hak tanggungan. Hak tanggungan dinilai sebagai jaminan yang tidak pernah merugikan karena tanah adalah benda yang tidak akan turun harganya. Pemberian Pembebanan Hak Tanggungan dalam kredit diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UU HT), dimana hak tanggungan harus dibuktikan dengan sertifikat melalui pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Perihal ketentuan tentang tanah yang dapat dijadikan obyek jaminan adalah tanah milik debitur secara pribadi maupun tanah milik pihak ketiga sebagai penjamin hutang dari debitur. Tanah milik pribadi debitur maupun

---

<sup>6</sup> Ashadil Diab, "Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan Bpr Latunru Latinro)" dalam *Jurnal Al-'Adl Vol. 10, No. 1*, Januari 2017, hal. 6.

pihak ketiga agar bisa dibebani hak jaminan atas tanah wajib memenuhi empat syarat yakni:<sup>7</sup>

1. Bisa dinilai dengan uang;
2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
3. Memiliki sifat dapat dipindahtangankan;
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.

Terhadap kedudukannya hak tanggungan selalu memberikan perlindungan lebih terhadap kreditur sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yakni:

1. Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Pasal 2 ayat (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
3. Pasal 7 Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada.
4. Pasal 11 ayat (1) di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib mencantumkan subjek, objek, hutang maupun nilai tanggungan secara jelas (Asas Spesialis).
5. Pasal 13 ayat (1) pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan (Asas Publisitas).
6. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

---

<sup>7</sup> Muh Akbar Ariz Purnomo, "Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan yang Bukan Debitur Dalam Perjanjian Kredit" dalam *Unnes Law Journal*, Vol. 3, No. 1, Juni 2014, hal. 63.

Selanjutnya terkait dengan pemberi dan pemegang hak tanggungan dalam Pasal 8 dan 9 UUHT dijelaskan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang atau badan hukum yang memiliki kewenangan melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan. Begitu juga pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Melihat ketentuan Pasal 8 dan 9 UUHT tersebut maka seharusnya tidak ada keharusan bahwa pihak debitur harus sebagai pemberi hak tanggungan. Artinya pihak ketiga dapat dijadikan pemberi hak tanggungan meskipun tidak tertulis secara rigid dalam UUHT dan hanya disinggung dalam penjelasan UUHT yakni hak tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.<sup>8</sup>

Praktek mengenai jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga tidak akan menjadi masalah jika dalam pelaksanaan prestasi kredit sesuai dengan perjanjian, namun masalah akan terjadi jika debitur tidak memenuhi prestasi dan akan menimbulkan kerugian terlebih tanah yang dijaminan bukan milik debitur melainkan milik pihak ketiga terlebih belum ada aturan yang mengatur secara tegas dan jelas mengenai perlindungan hukum jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga. atau bukan milik debitur. Hal ini pula yang terjadi di BPR Grogol Joyo, dimana terdapat 30 (tiga puluh) debitur yang menggunakan tanah pihak ketiga sebagai jaminan hak tanggungan. Berdasarkan observasi awal dari penulis bahwa fakta

---

<sup>8</sup> Lihat Penjelasan Pasal 11 dan Pasal 13 UU Hak Tanggungan

penggunaan tanah milik pihak ketiga atau orang lain dikarenakan kemudahan akses perkreditan yang dimiliki oleh BPR Grogol Joyo Sukoharjo. Namun terdapat satu kasus yang mana pihak debitur yakni Asnawi wanprestasi dan gagal bayar kepada pihak BPR Grogol Joyo Sukoharjo. Asnawi selaku debitur menjaminkan hal tanggungan atas tanah yang dimiliki oleh Suroyo yang merupakan teman debitur.

Melihat ketentuan Pasal 1131 KUPerdata disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (debitur), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Artinya segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang debitur dimana pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap kreditur, maka kekayaan orang tersebut dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya. Melihat ketentuan tersebut berarti bahwa harta milik pihak ketiga yang menjadi jaminan hak tanggungan harus dieksekusi sebagaimana perjanjian kredit yang disepakati.

Berdasarkan uraian diatas, penulis melakukan penelitian untuk memperoleh pengetahuan dan pendalaman lebih lanjut mengenai hal tersebut, maka penulis memilih judul **“ANALISIS EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MILIK PIHAK KETIGA PADA**



## **BANK PERKREDITAN RAKYAT GROGOL JOYO SUKOHARJO”**

dan dituangkan dalam bentuk tesis ini.

### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan paparan dalam latar belakang masalah di atas, maka permasalahan pokok yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dimiliki pihak ketiga terkait Hak Tanggungan yang dijamin pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo?
3. Bagaimana kepastian hukum bagi kreditur apabila nominal harga eksekusi lelang jaminan Hak Tanggungan tidak dapat memenuhi jumlah pinjaman debitur?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan diatas maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dimiliki pihak ketiga terkait Hak Tanggungan yang dijamin pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum bagi kreditur apabila nominal harga eksekusi lelang jaminan Hak Tanggungan tidak dapat memenuhi jumlah pinjaman debitur.

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

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dilihat dari manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Untuk mendapatkan hal-hal yang bermanfaat dan memberikan kontribusi yang baru dalam bidang hukum, khususnya ilmu kenotariatan terkait Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga yang saat ini belum terdapat kejelasan aturan yang jelas dan tegas.

2. Manfaat Praktis

Menambah wawasan bagi penulis khususnya, dan para pembaca pada umumnya. Serta diharapkan dapat memberikan sumbangan penelitian mengenai Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga.

## E. Kerangka Konseptual

Adapun konsep-konsep yang akan digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

### 1. Analisis

Menurut Gorys Keraf, analisis adalah sebuah proses untuk memecahkan sesuatu menjadi bagian-bagian yang satu sama lainnya saling berkaitan.<sup>9</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan analisis sebagai penyelidikan terhadap suatu peristiwa (perbuatan) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab musabab) dimana penguraian suatu pokok atau berbagai bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti secara keseluruhan.<sup>10</sup> Sedangkan Soejadi mengartikan analisis sebagai rangkaian kegiatan pemikiran yang sistematis, logis, objektif dan rasional yang dilakukan berdasarkan teknik ilmu pengetahuan atau metodologi dalam melaksanakan pengkajian, penelaahan, penguraian, perincian, pemecahan atas suatu objek sebagai sebuah kebulatan komponen utuh menjadi subkomponen-subkomponen yang lebih kecil.<sup>11</sup> The Liang Gie (1989 : 26) mengemukakan pengertian analisis sebagai rangkaian perubahan pikiran dalam rangka menelaah segala sesuatu secara mendalam serta mempelajari bagian-bagian dari suatu kebulatan untuk menemukan ciri dari masing-masing bagian dan hubungan

---

<sup>9</sup> Keraf Gorys, 2006, *Diksi dan Gaya Bahasa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 30.

<sup>10</sup> KBBI, <https://kbbi.web.id/analisis/> diakses pada tanggal 9 Mei 2021 pukul 20.00 WIB

<sup>11</sup> FX Soedjadi, 1997, *Analisis Manajemen Modern Kerangka Berpikir dan Beberapa Aplikasinya*, PT. Gunung Agung, Jakarta, hal. 97.

antara satu sama lain serta peranannya secara menyeluruh dalam kebulatan tersebut.<sup>12</sup>

## 2. Eksekusi

Eksekusi dalam Bahasa Belanda disebut sebagai *Executie* atau *Uitvoering*. Sedangkan dalam kamus Hukum eksekusi adalah Pelaksanaan Putusan Pengadilan. Pengertian Eksekusi terbatas pada Eksekusi oleh Pengadilan (Putusan Hakim), padahal juga dapat dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan/grosse Akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan title Eksekutorial sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa”.<sup>13</sup>

## 3. Jaminan Hak Tanggungan

Hukum jaminan merupakan ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditur) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu

---

<sup>12</sup> The Liang Gie, 1989, *Ensiklopedi Administrasi*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 26.

<sup>13</sup> Mochammad Dja'is, 2005, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hal. 16.

dengan suatu jaminan, bahwa dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pihak pemberi hutang saja melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak penerima hutang atau hukum jaminan tidak hanya mengatur pada hak-hak kreditur yang berkaitan dengan jaminan pelunasan hutang utang tertentu namun sama-sama mengatur hak-hak kreditur dan hak-hak debitur yang berkaitan dengan pelunasan utang tertentu tersebut.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Jaminan yaitu tanggungan atas pinjaman yang diterima, agunan atau janji seseorang untuk menanggung utang atau kewajiban pihak lain, apabila utang atau kewajiban tersebut tidak terpenuhi.<sup>14</sup> Menurut Hartono Hadisoeparto jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Sedangkan menurut M. Bahsin jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat.<sup>15</sup>

Sedangkan Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah tertentu untuk melunasi hutang si pemegang hak atas tanah sebagai debitur kepada seseorang atau beberapa kreditur. Hak atas tanah tertentu yang dapat dibebani hak

---

<sup>14</sup> KBBI, <https://kbbi.web.id/jaminan/> diakses pada tanggal 9 Mei 2021 pukul 20.30 WIB

<sup>15</sup> Bahsan M, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta, hal. 148.



tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan yang dari tanah dikuasai langsung Negara dan Hak Pakai dengan Jangka Waktu yang diperoleh dari tanah yang langsung dikuasai Negara.

Pihak-pihak yang berkepentingan di dalam hubungan pemberian hak tanggungan adalah kreditur, debitur, pemberi hak tanggungan dan/atau pihak ketiga yaitu penjamin yang ada kaitannya dengan objek hak tanggungan serta pembeli lelang. Kreditur sebagai pihak pemberi kredit menghendaki agar dana yang dipinjamkannya kepada debitur dapat ditagih atau dikembalikan tepat pada waktunya oleh debitur sesuai dengan perjanjian kredit. Sebaliknya, debitur juga akan berusaha untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan.<sup>16</sup>

#### 4. Pihak Ketiga

Pihak ketiga dalam perjanjian kredit Bank adalah pihak yang memberikan objek tanggungan miliknya kepada debitur untuk dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit atau dengan kata lain pihak ketiga bertindak sebagai penjamin debitur. Yang mana nantinya pihak ketiga memberikan kuasa kepada Debitur dalam hal pembebanan Hak Tanggungan dengan objek jaminan milik pihak ketiga. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan pada tanah milik pihak

---

<sup>16</sup> Burhan Sidabariba, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Depok Timur, hal. 6.

ketiga didahului dengan adanya pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan dalam perjanjian pokok.

#### 5. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan lembaga keuangan bank yang hanya menerima simpanan dalam bentuk tabungan, deposito berjangka dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu dan menyalurkan dana untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat yang melakukan kegiatan usaha melalui prinsip konvensional atau berdasar prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>17</sup>

Kegiatan-kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh BPR adalah:<sup>18</sup>

- a. Menghimpun dana yang bersumber dari masyarakat dalam bentuk tabungan, simpanan berupa deposito berjangka dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;
- b. Memberi kredit;
- c. Menyediakan pembiayaan dan penempatan dana berdasar prinsip syariat sesuai peraturanyang ditetapkan oleh Bank Indonesia;
- d. Menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), tabungan dan/atau deposito berjangka pada bank lain.

Bank Perkreditan Rakyat tidak boleh melakukan kegiatan: <sup>19</sup>

- a) Menerima simpanan berupa giro.

---

<sup>17</sup> Herli Ali Suyanto, 2013, *Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan dan. Pembiayaan Mikro*, CV. Andi Offset, Yogyakarta, hal. 23.

<sup>18</sup> A. Totok et al., 2000, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Salemba Empat, Jakarta, hal. 34.

<sup>19</sup> *Ibid*, hal. 36.

- b) Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing
- c) Melakukan perasuransiane.
- d) Melakukan usaha lain diluar kegiatan usaha sebagaimana yang dimaksud dalam kegiatan usaha BPR.

## 6. Hukum Islam tentang Jaminan

Istilah Jaminan dalam bahasa Arab disebut dengan *al-rahm*. Al-Rahn menurut Sayyid As-Sabiq memiliki arti menjadikan suatu barang yang memiliki nilai harta sebagai jaminan hutang dimana dari barang tersebut memungkinkan untuk mengambil Sebagian maupun seluruh hutang dari barang tersebut.<sup>20</sup> Beberapa Mazhab mendefinisikan Al-Rahn yakni pertama madzhab Syafi'i yang mengartikan al-rahm yakni menjadikan nilai jaminan sebagai ganti utang tatkala tidak bisa melunasinya.<sup>21</sup> Kedua Madzhab Hambali mendefinisikan al-rahm yakni barang yang dijadikan jaminan utang yang mana harga barang itu sebagai ganti utang ketika tidak sanggup melunasinya. Ketiga madzhab Maliki mendefinisikan al-rahm yakni sesuatu yang bisa diwujudkan maupun dibendakan menjadi harta yang diambil dari pemiliknya sebagai jaminan untuk utang yang harus dibayar.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Rahmat Syafei, 1995, *Konsep Gadai Dalam Problematika Hukum Islam Kontemporer III (Al-rahm dalam Fiqh Islam. Antara Nilai Sosial dan Nilai Komersial)*, Lembaga Studi Islam & Kemasyarakatan, Jakarta, hal. 2.

<sup>21</sup> Wahbah Zuhaily, 1999, *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu (Fiqh Muamalah Perbankan Syariah)*, Tim Counterpart Bank Muamalat Indonesia, Jakarta, hal. 3.

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 4.

Pendapat lain mengenai jaminan dalam hukum Islam adalah menurut TM Hasbi Ash-Shiddieqy yang menyatakan bahwa al-rahn merupakan akad yang obyeknya menahan harga terhadap sesuatu hak yang mungkin diperoleh bayaran dengan sempurna darinya.<sup>23</sup> Pendapat selanjutnya mengenai jaminan dalam perspektif islam adalah menurut Muhammad Syafi'i Antonio yang menyatakan bahwa al-rahn adalah menahan salah satu harta milik nasabah (rahin) sebagai barang jaminan (marhun) atas utang/pinjaman (marhunbih) yang diterimanya dimana marhun tersebut memiliki nilai ekonomis.<sup>24</sup>

Berdasarkan beberapa definisi ahli hukum islam di atas maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur al-rahn adalah pertama benda atau barang memiliki nilai ekonomis, kedua adanya perbuatan menahan barang tersebut karena hutang piutang, ketiga barang tersebut muncul akibat perjanjian hutang piutang.

## F. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran butir-butir, pendapat, teori, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi perbandingan, pegangan teoritis.<sup>25</sup> Sebagai pisau analisis untuk memecahkan permasalahan dan rumusan masalah penelitian ini, peneliti menggunakan kerangka teori sebagai berikut:

### 1. Teori Kepastian Hukum

<sup>23</sup> Rahmat Syafei, op. cit., hal. 15.

<sup>24</sup> *Ibid*, hal. 88.

<sup>25</sup> M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 80.

Kepastian merupakan keadaan yang pasti mengenai ketentuan ataupun ketetapan. Sedangkan secara hakiki hukum haruslah adil dan pasti. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>26</sup> Sedangkan pengertian hukum menurut E Utrecht menjelaskan bahwa hukum merupakan himpunan mengenai petunjuk hidup yang mengatur tentang tata tertib suatu masyarakat dan wajib ditaati oleh anggota masyarakat, sebab pelanggaran atas petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat yang bersangkutan.<sup>27</sup>

Ajaran mengenai kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

<sup>27</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 23.

<sup>28</sup> Achmad Ali, op. cit., hal. 82-83.



Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>29</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>30</sup>

Kepastian Hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya, sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Penciptaan kepastian hukum dalam peraturan perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hal. 95.

<sup>30</sup> Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 12.

internal dari norma hukum itu sendiri.<sup>31</sup> Persyaratan internal sebagai berikut:

- a. Kejelasan konsep yang digunakan
- b. Norma hukum berisi deskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan kedalam konsep tertentu pula.
- c. Kejelasan hirarki kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan.
- d. Kejelasan hirarki disini penting karena menyangkut sah atau tidak sah dan mengikat atau tidak mengikatnya suatu peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Dan akan memberikan arahan kepada pembentuk hukum yang mempunyai kewenangan untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan tertentu.
- e. Konsistensi norma hukum perundang-undangan.
- f. Ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu, tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lain.

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

---

<sup>31</sup> Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung, hal. 95.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam eksekusi jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di Bank maka pelaksanaan eksekusi harus sesuai dengan hukum yang berlaku. Kepastian hukum memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian kredit, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka konsekuensi hukum harus dijalankan sesuai kesepakatan.

## 2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum ialah suatu upaya perlindungan kepada masyarakat dari tindakan sewenang-wenang penguasa yang tidak sejalan dengan aturan hukum, agar terciptanya ketentraman dan ketertiban supaya setiap manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>32</sup> Menurut Muchsin, Perlindungan Hukum merupakan kegiatan dalam rangka melindungi setiap individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terwujud dalam sikap maupun tindakan untuk menciptakan keadaan yang tertib dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>33</sup>

Selanjutnya Philipus M. Hadjon yang berpendapat bahwa Perlindungan Hukum merupakan perlindungan terhadap harkat dan martabat, serta memberikan perlindungan atas hak asasi manusia yang

---

<sup>32</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3.

<sup>33</sup> Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 14.

dimiliki oleh subyek hukum dari kesewenang-wenangan.<sup>34</sup> Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat meliputi dua hal, yakni:<sup>35</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;

b. Perlindungan Hukum Represif

yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila.

---

<sup>34</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25.

<sup>35</sup> *Ibid*, hal. 30.

Perlindungan hukum hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan.

## G. Metode Penelitian

### 1. Metode Pendekatan

Metode adalah proses dasar mengenai tatacara mencari jalan keluar suatu permasalahan, sedangkan pendekatan penelitian adalah cara berpikir yang diadopsi oleh peneliti tentang bagaimana desain penelitian dibuat dan bagaimana penelitian tersebut akan dilakukan. Pada penelitian ini peneliti menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Penelitian Yuridis Empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>36</sup> Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian lapangan yaitu penelitian yang meneliti peraturan-peraturan hukum yang kemudian digabungkan dengan data dan perilaku yang hidup di tengah masyarakat.

### 2. Spesifikasi Penelitian

Penulis melakukan penelitian secara deskriptif analitis yang bertujuan memberikan data yang seteliti mungkin tentang suatu

---

<sup>36</sup> Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 134.



keadaan atau gejala-gejala lainnya<sup>37</sup>. Karena penelitian ini diharapkan memperoleh gambaran umum, tentang permasalahan yang ada, menelaah dan mengkaji fakta hukum untuk mengetahui bagaimana permasalahan terkait jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis data primer dan data sekunder sebagai berikut:

- a. Data Primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari responden atau narasumber dalam bentuk wawancara atau interview dan kenyataan di lapangan.<sup>38</sup> Data Primer dalam penelitian ini diperoleh dengan observasi dan wawancara di BPR Grogol Joyo Sukoharjo.
- b. Data sekunder dengan studi kepustakaan yaitu menelusuri bahan-bahan hukum yang dilakukan dengan membaca, melihat, maupun melalui media internet.<sup>39</sup> Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa data sekunder adalah bahan hukum untuk memperkuat serta mendukung bahan hukum primer, karena bahan hukum sekunder berfungsi menjelaskan bahan hukum primer sehingga mudah untuk dilakukan analisa maupun pemahaman.<sup>40</sup> Data sekunder

---

<sup>37</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 43.

<sup>38</sup> Bambang Sunggono, 2008, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Bandung, hal. 15.

<sup>39</sup> Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, hal. 57.

<sup>40</sup> Soerjono Sukanto, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 23.

terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun penjelasannya adalah:

1) Bahan Hukum Primer merupakan bahan hukum yang utama mempunyai otoritas. Meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.

Dalam penelitian ini memakai peraturan sebagai berikut :

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- d) Peraturan Menteri No. 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu;
- e) Peraturan Menteri No. 9 Tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.
- f) Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No. 4/POJK.03/2015 tentang Penerapan Tata Kelola Bagi Bank Perkreditan Rakyat.

2) Bahan Hukum Sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.<sup>41</sup> seperti buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian dan lain sebagainya yang relevan dengan permasalahan yang akan diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier sebagai bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan Ensiklopedia.<sup>42</sup>

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan cara sebagai berikut:

##### a. Interview (wawancara)

Wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi verbal dengan tujuan untuk mendapatkan informasi penting yang diinginkan. Dengan cara mengajukan pertanyaan secara langsung kepada narasumber atau subyek dalam penelitian. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan Staff Kantor Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo dan Pihak ketiga.

##### b. Studi Pustaka

Studi pustaka dilakukan dengan cara menelaah dan membandingkan sumber kepustakaan untuk memperoleh data

---

<sup>41</sup> Bambang Sunggono, op. cit., hal. 23.

<sup>42</sup> *Ibid*

yang bersifat teoritis. Teknik ini digunakan untuk memperoleh dasar-dasar dan pendapat secara tertulis yang dilakukan dengan cara mempelajari literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

### c. Studi Dokumen

Menurut Sugiyono dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi Dokumen dilakukan dengan pengumpulan data dan pencatatan buku, berkas atau dokumen yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas.<sup>43</sup> Salah satu cara peneliti untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang ditulis atau dibuat langsung oleh subjek yang bersangkutan.

### 5. Analisis Data

Analisis data merupakan bagian yang sangat penting dalam metode ilmiah karena dengan analisis data tersebut dapat diberi arti dan makna yang berguna dalam memecahkan masalah penelitian. Menganalisa data merupakan tindakan peneliti untuk mempertemukan kesenjangan antara teori (*das sollen*) dan praktik (*das sein*). Membangun suatu analisis juga berkaitan dengan pengujian terhadap

---

<sup>43</sup> Soekanto Soerjono, 1986, *Pengaruh Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 53.

teori yang belum berlaku selama ini.<sup>44</sup> Metode analisis yang digunakan oleh peneliti yaitu analisis kualitatif, dimana peneliti selain mengolah dan menyajikan data juga melakukan analisis pada data kualitatifnya. Hal ini dimaksudkan agar dapat mensinergikan antara beberapa data yang telah didapatkan dengan berbagai literatur maupun data-data lain yang telah dipersiapkan.

## **H. Sistematika Penulisan**

Dalam tesis ini agar dapat mempermudah penulis dan pembaca dalam memahaminya, penulis menyusun sistematika penulisan dalam 4 empat bab sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi uraian tentang teori dan konsep penelitian secara relevan dengan permasalahan pada penelitian. Teori dan konsep ini diperoleh dari sumber wawancara dan sumber kepustakaan yang nantinya akan menjadi landasan untuk menganalisis permasalahan dalam penelitian. Uraian disini berisi tentang Tinjauan Umum Jaminan Kredit,

---

<sup>44</sup> Suharsimi Arikunto, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi Revisi, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 35.



Tinjauan Hukum Jaminan, Hak Tanggungan dan Lelang Eksekusi, Tinjauan Hukum Islam Tentang Jaminan.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.**

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan data primer secara langsung dengan data sekunder dari studi kepustakaan yang nantinya akan diolah dan dianalisis. Pembahasan penelitian terkait dengan pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo, bentuk perlindungan hukum yang dimiliki pihak ketiga terkait Hak Tanggungan yang dijamin pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo, kepastian hukum bagi debitur apabila nominal harga eksekusi lelang jaminan Hak Tanggungan tidak dapat memenuhi jumlah pinjaman debitur.

### **BAB IV PENUTUP**

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan permasalahan dalam tesis dan penulis memberikan saran sebagai bahan masukan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

Berbicara mengenai aktivitas kredit maka tak dapat dilepaskan dari kebutuhan ekonomi sesuai dengan perkembangan zaman. Kebutuhan manusia yang meningkat tentunya tak bisa dilepaskan dari esensi manusia yakni sebagai makhluk *Homo Economicus* yang selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Terdapat tiga kebutuhan manusia sebagai makhluk ekonomi yakni pangan, sandang dan papan sebagai kebutuhan primer yang harus dipenuhi. Atas kebutuhan tersebut tentu manusia membutuhkan satu aktivitas ekonomi salah satunya adalah melalui perbankan yakni dengan aktivitas perkreditan sebagai satu sarana pemenuhan akses pendanaan untuk pengembangan perekonomian masyarakat.<sup>45</sup>

Hubungan ekonomi yang tercipta akibat kebutuhan ekonomi yang ada melalui perjanjian kredit kemudian terus berkembang dengan munculnya Lembaga perkreditan modern sebagai penyedia modal salah satunya adalah perbankan. Lembaga perbankan bergerak khusus di bidang penyaluran dana dengan perjanjian kredit untuk memastikan adanya jaminan pelunasan hutang.<sup>46</sup> Perjanjian kredit tentunya tak dapat dipisahkan dengan konsep perjanjian pada umumnya. Untuk mengetahui perjanjian kredit maka

---

<sup>45</sup> Dessy Andiyaningsih dan Umar Ma'ruf, "Peralihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara" dalam *Jurnal Akta*, Vol. 5 No .1, Maret 2018, hal. 87-96.

<sup>46</sup> Umar Ma'ruf, "Pelembagaan hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah" dalam *Jurnal Hukum*, Vol. XV, No. 1, Juni 2005, hal. 57.

terlebih dahulu tentu perlu mengetahui mengenai perjanjian itu sendiri. Perjanjian sendiri sebagai satu sub bidang dalam ilmu hukum yang merupakan satu bentuk manifestasi adanya kepastian hukum. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat terwujud. Sehubungan dengan perjanjian Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Para ahli hukum mendefinisikan mengenai perjanjian menurut ahli yakni :

1. Subekti

Subekti memberikan definisi “perjanjian” yakni suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>47</sup>

2. Wirjono Prodjodikoro

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Subekti, 1985, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 1.

<sup>48</sup> Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 9.

### 3. Sudikno Mertokusumo

Definisi perjanjian sebagai hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>49</sup>

### 4. R. Setiawan

Perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>50</sup> Menurut Setiawan rumusan pasal 1313 BW selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan digunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Menurut Setiawan perlu kiranya diadakan perbaikan mengenai definisi perjanjian yakni :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambahkan perikatan atau saling mengikatkan dirinya dalam pasal 1313 BW, dengan begitu perumuannya yakni perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>51</sup>

---

<sup>49</sup> Sudikno Mertokusumo, 1983, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 97.

<sup>50</sup> R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, hal. 49.

<sup>51</sup> *Ibid*, hal. 46.

Dari pengertian ataupun definisi yang disampaikan oleh beberapa ahli tersebut sebenarnya telah melengkapi pengertian perjanjian atau kontrak yang telah didefinisikan oleh Pasal 1313 BW. Sehingga secara lengkap dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Selanjutnya mengenai syarat sahnya perjanjian dilihat dalam naskah asli (bahasa belanda) Pasal 1320 KUH Perdata tidak dirumuskan dengan kata-kata “syarat sahnya perjanjian”, tetapi dengan kata-kata “syarat adanya perjanjian” (*bestaanbaarheid der overeenkomsten*).<sup>52</sup> Syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut yakni :

1) Kesepakatan (*Toesteming*) kedua belah pihak

Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Adapun yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Maksud dari yang sesuai tersebut adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:<sup>53</sup>

a) Bahasa yang sempurna dan tertulis;

---

<sup>52</sup> Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, hal. 167.

<sup>53</sup> Sudikno Mertokusumo, op. cit., hal. 46.

- b) Bahasa yang sempurna secara lisan;
- c) Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Karena dalam kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya;
- d) Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawannya;
- e) Diam atau membisu, tetapi asal dipahami atau diterima pihak lawan. Pada dasarnya, cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan secara tertulis.

Pentingnya perseuaian kehendak adalah terkait dengan tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis yakni berhubungan dengan tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis yaitu agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, di kala timbul sengketa dikemudian hari

## 2) Kecakapan bertindak

Syarat sahnya perjanjian selanjutnya yakni kecakapan bertindak. Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-undang.



Kecakapan untuk membuat suatu perikatan diatur dalam Pasal 1329 KUH Perdata yakni :

“Setiap orang adalah cakap, untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”.

Dalam Pasal Pasal 1330 KUH Perdata dinyatakan, bahwa yang dimaksud dengan tidak cakap hukum untuk membuat suatu perjanjian adalah :

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan
- c. Istri. Akan tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Buku III KUH Perdata tentang Perikatan tidak menentukan tolak ukur kedewasaan tersebut. Ketentuan tentang batasan umur ditemukan dalam Buku I KUH Perdata tentang Orang. Berdasarkan Buku I KUH Perdata Pasal 330, seseorang dianggap dewasa jika dia telah berusia 21 (duapuluh satu) tahun atau telah menikah.<sup>54</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa hukum perjanjian Indonesia tidak menentukan batasan umur untuk menentukan

---

<sup>54</sup> Ade Marman Suherman dan J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, National Legal Reform Program, Jakarta, hal. 13.

kedewasaan. Batasan umur sebagai tolak ukur kedewasaan tersebut diatur dalam hukum perorangan atau hukum keluarga.

3) Adanya objek perjanjian

Objek perjanjian tersebut adalah prestasi atau pokok perjanjian. Pasal 1234 KUH Perdata menjelaskan mengenai prestasi yang terdiri dari :

- a. Memberikan sesuatu;
- b. Berbuat sesuatu; dan
- c. Tidak berbuat sesuatu.
- d. Adanya Causa yang Halal (*Geoorloofde Oorzaak*)

Ketentuan mengenai causa yang halal (*oorzaak*) tidak dijelaskan pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Adapun dalam Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disinggung mengenai causa yang terlarang yakni sebab bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum. KUH Perdata telah menentukan mengenai akibat hukum dari perjanjian atau kontrak yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan Pasal 1320.

Syarat yang terdapat pada Pasal tersebut dibedakan menjadi syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif adalah syarat yang menyangkut para pihak yang mengadakan perjanjian dan syarat ini harus terpenuhi karena jika tidak maka perjanjian dapat dibatalkan. Adapun syarat objektif ialah syarat yang menyangkut objek

perjanjian dan jika tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut bisa batal demi hukum.<sup>55</sup>

Setelah mengetahui mengenai perjanjian, selanjutnya untuk mengetahui secara komprehensif mengenai perjanjian kredit maka harus terlebih dahulu diketahui mengenai tinjauan dari kredit itu sendiri. Kredit berasal dari Bahasa Latin yakni *credere* yang artinya kepercayaan.<sup>56</sup> O.P Simorangkir berpendapat bahwa kredit merupakan pemberian prestasi semisal barang maupun uang dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi di masa mendatang.<sup>57</sup> Kredit sendiri disebutkan dalam Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yakni:

”penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga”

Setiap kredit yang telah disepakati dan disetujui para pihak yakni kreditur dan debitur maka wajib untuk dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis.<sup>58</sup> Undang-undang perbankan tidak menyebutkan istilah perjanjian kredit, namun perjanjian kredit

---

<sup>55</sup> Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 34.

<sup>56</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 92.

<sup>57</sup> Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 236.

<sup>58</sup> Muhamad Djumhana, op. cit., hal. 501.

dapat ditemukan dalam instruksi pemerintah yang menyatakan bahwa dalam setiap pemberian kredit bentuk apapun bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit.<sup>59</sup>

Subekti berpendapat bahwa dalam bentuk apa pun juga pemberian kredit itu diadakan pada hakikatnya adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur pada KUH Perdata Pasal 1754 sampai Pasal 1769.<sup>60</sup> Senada dengan pendapat Subekti, menurut Mariam Darus Badruzaman bahwasanya perjanjian kredit ketentuannya sama dengan ketentuan KUH Perdata BAB XIII Buku III karena pada dasarnya perjanjian kredit mirip dengan perjanjian pinjam uang yang disebutkan dalam Pasal 1754 yang bunyinya adalah

“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula”.

Menurut Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yakni:<sup>61</sup>

a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.

---

<sup>59</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1992, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 21.

<sup>60</sup> Rachmadi Usman, op. cit., hal. 261.

<sup>61</sup> Muhamad Djumhana, op. cit., hal. 504.

- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Melihat pentingnya fungsi tersebut maka pemberian kredit wajib dituangkan dalam sebuah perjanjian kredit secara tertulis, baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notarial. Hal tersebut penting sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank terjamin dengan sebaik-baiknya.

Sedangkan menurut Umar Ma'ruf pentingnya perjanjian kredit adalah karena untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit antara pihak Bank dan kreditor harus ada persetujuan atau perjanjian yang dinamakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit adalah perjanjian antara debitur dan kreditur (bisa berupa Bank) yang melahirkan hubungan utang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, perjanjian kredit disebut juga dengan perjanjian pokok yang bersifat riil.<sup>62</sup>

Perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit adalah perjanjian pokok sedangkan

---

<sup>62</sup> Umar Ma'ruf, op. cit., hal. 89.

perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau assesoir artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Perjanjian kredit harus mendahului perjanjian jaminan, tidak mungkin ada perjanjian jaminan tanpa adanya perjanjian kredit. Sejak ditandatangani perjanjian kredit, koperasi sebagai kreditur sudah mencatat adanya kewajiban menyerahkan uang kepada debitur, oleh bank disebut mencairkan uang secara bertahap sesuai perjanjian.

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh Undang-Undang sebagaimana tersebut di atas, suatu dapat digolongkan sebagai kredit sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :<sup>63</sup>

1. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh koperasi.

Koperasi adalah pihak penyedia dana dengan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit.

2. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara kreditur dengan debitur atau pihak lain.

---

<sup>63</sup> Sutarno, 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hal. 13.



Persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut.

3. Adanya kewajiban melunasi utang.

Debitur wajib melunasi utang sesuai dengan yang diperjanjikan.

4. Adanya jangka waktu tertentu.

Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu hak dan kewajiban perjanjian kredit.

Menurut Drs. Thomas Suyatno dalam bukunya Dasar-dasar Perkreditan, dapat disimpulkan adanya unsur-unsur kredit yaitu :<sup>64</sup>

a. Kepercayaan

Kepercayaan yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa akan benar - benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

b. Tenggang Waktu

Tenggang waktu yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai agio dari uang yaitu uang yang

---

<sup>64</sup> Thomas Suyatno et el, 2007, *Dasar-Dasar Perkreditan (Edisi Keempat)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 23.

ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

c. *Degree of Risk*

Yang dimaksud dengan *Degree of Risk* adalah tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontra prestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat risikonya, karena sejauh kemampuan manusia untuk menerobos hari esok yang akan datang itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah maka timbul adanya jaminan untuk pemberian kredit.

- d. Prestasi atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Namun karena kehidupan modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang sering di jumpai dalam praktek perkreditan.

Secara umum prosedur pemberian kredit ada tiga tahap yang meliputi :<sup>65</sup>

a) Pengajuan permohonan kredit

Untuk memperoleh kredit dari bank, maka tahap pertama yang dilakukan adalah mengajukan permohonan kredit kepada bank yang bersangkutan. Permohonan tersebut harus dilampiri dengan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan.

b) Penelitian berkas kredit

Setelah permohonan kredit tersebut diterima oleh bank maka bank akan melakukan penelitian secara mendalam dan mendetail terhadap berkas permohonan kredit yang diajukan tersebut. Sedangkan apabila ternyata berkas kredit yang diajukan belum lengkap dan belum memenuhi persyaratan yang ditentukan, maka bank akan meminta kepada pemohon untuk melengkapinya.

c) Persetujuan pemberian kredit

Setelah permohonan kredit calon debitur dianggap layak untuk disetujui, bank akan memberikan tanda persetujuannya yang oleh O.P Simonangkir disebutnya sebagai Surat Persetujuan Prinsip, yaitu surat kepada pemohon yang memberitahukan persetujuan dari pihak bank secara prinsip pemberian kredit. Surat persetujuan prinsip tersebut berisi berbagai syarat yang

---

<sup>65</sup> O.P Simonangkir, 1988, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cet. 5, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, hal. 41.

diminta oleh bank. Pemohon menandatangani copy atau turunannya untuk dikirimkan ke bank yang bersangkutan, sebagai tanda setuju akan syarat-syarat yang diminta. Setelah itu bank memberikan surat pemberitahuan persetujuan kredit, yaitu suatu surat yang dikeluarkan oleh bank kepada debitur atau calon debiturnya, sebagai suatu penyampaian atau pemberitahuan bahwa bank tersebut setuju secara prinsip untuk memberikan kredit kepada debitur atau calon debitur yang bersangkutan.

Surat pemberitahuan persetujuan kredit tersebut berisi, yaitu antara lain :

- a. Besarnya plafon kredit yang disetujui.
- b. Jenis dan jangka waktu penggunaan kredit.
- c. Tingkat bunga dan biaya-biaya lainnya.
- d. Tata cara pembayarannya.
- e. Barang-barang jaminan yang diminta.
- f. Syarat-syarat lainnya.

Karena surat ini adalah suatu persetujuan, maka debitur atau calon debitur yang bersangkutan harus pula memberikan tanda persetujuannya apabila ia telah setuju dengan segala syarat dan ketentuan yang ditawarkan oleh bank, dengan membubuhkan tanda tangan pada copy surat tersebut, yang kemudian diserahkan

kembali kepada bank penerbit surat persetujuan pemberian kredit tersebut.<sup>66</sup>

## **B. Tinjauan Umum Hukum Jaminan**

Istilah jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat di artikan sebagai tanggungan. Dalam hal ini yang di maksud adalah tanggungan atas segala perikatan dari seseorang. Pengaturan umum tentang jaminan diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan:

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”.

Menurut Thomas Suyatno menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali atas suatu hutang.<sup>67</sup> Sedangkan menurut Hartono Hadisaputro, jaminan adalah sesuatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>68</sup>

Undang-Undang Perbankan yang diubah melalui Pasal 29 ayat (3) mengamanatkan bank dalam memberikan kredit atau pembiayaan Adapun

---

<sup>66</sup> *Ibid*, hal. 43.

<sup>67</sup> Thomas Suyatno et el, op.cit., hal. 56.

<sup>68</sup> Hadi Soeprpto Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, hal. 30.

yang dimaksud jaminan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, yaitu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Sedangkan guna memperoleh keyakinan tersebut maka bank sebelum memberikan kreditnya harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur.<sup>69</sup>

Melihat ketentuan tersebut dapatlah disimpulkan bahwa jaminan kredit bank berfungsi untuk menjamin pelunasan kredit debitur apabila debitur wanprestasi. Subekti menyatakan bahwa karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Jaminan kredit akan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak perbankan bahwa kreditnya akan tetapi kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankan.<sup>70</sup>

Jaminan dalam hukum Islam dikenai dengan *Adh-Dhaman*. Perkataan “*dhaman*” itu keluar dari *masdar dhimmu* yang berarti menghendaki untuk ditanggung. Dhaman menurut pengertian etimologis ialah menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan orang lain. Kata tersebut semakna dengan kata kafalah. Dalam kamus istilah fiqh disebutkan pengertian dhaman adalah jaminan utang atau dalam hal lain menghadirkan

---

<sup>69</sup> *Ibid*, hal. 36.

<sup>70</sup> Subekti, op.cit., hal. 36.



seseorang atau barang ketempat tertentu untuk diminta pertanggungjawabannya atau sebagai barang jaminan.<sup>71</sup>

Menurut M Hasan Ali, dhaman adalah menjamin (menanggung) untuk membayar hutang, menggadaikan barang atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan.<sup>72</sup> Sedangkan menurut Imam Mawardi (Mazhab Syafi'i) mengatakan, bahwa dhaman diartikan sebagai pendayagunaan harta benda, tanggungan dalam masalah denda, jaminan terhadap kekayaan, terhadap jiwa dan jaminan terhadap beberapa perserikatan sudah menjadi kebiasaan.

### C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

Dalam rangka pemberian pinjaman, perbankan harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian kredit. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, perbankan harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha Debitur. Agunan merupakan salah satu unsur jaminan kredit agar perbankan dapat memperoleh tambahan keyakinan atas kemampuan Debitur untuk mengembalikan utangnya.

Adapun yang dimaksud dengan Jaminan dalam arti luas adalah jaminan yang bersifat materil yaitu benda yang berwujud misalnya

---

<sup>71</sup> Siddiq, Achmad, Al Ahkam, 2008, Aspek Hukum Jaminan dalam Hukum Positif dan Hukum Islam, *Stain Law Jurnal*, Vol. 6, No. 1, hal. 14.

<sup>72</sup> Ali Hasan Muhammad, 2003, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, Fiqih Muamalah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 34.

bangunan, tanah, kendaraan, perhiasan, surat berharga maupun yang bersifat immaterial yaitu jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya misalnya jaminan perorangan (*borgtocht*)<sup>73</sup>.

Dari sifat dan wujudnya benda menurut hukum dapat dibedakan atas benda bergerak (*roerende goederen*) dan benda tidak bergerak (*onroerende goederen*), benda bergerak adalah benda yang dapat dipindah, misalnya kendaraan bermotor, inventaris dan sebagainya, barang tidak bergerak adalah suatu benda atau barang yang tidak dapat bergerak atau tidak dapat dipindahkan secara fisik, yaitu misalnya tanah dan bangunan, pekarangan dan apa yang didirikan di atasnya, pohon dan tanaman lading.<sup>74</sup>

Pemberian jaminan dari Debitur kepada Kreditur menimbulkan 2 (dua) sifat hak jaminan yang dikenal secara umum, yaitu:

1. Hak jaminan yang bersifat umum

Artinya yaitu jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur, tanpa memberikan hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya.

2. Hak jaminan yang bersifat khusus

Artinya yaitu jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Kreditur, dengan memberikan hak mendahului dari kreditur lainnya, sehingga

---

<sup>73</sup> Satrio,J, 2002, *Hukum Jaminan,Hak Jaminan Kebendaan,Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 68.

<sup>74</sup> *Ibid*, hal. 272.

ia berkedudukan sebagai kreditur privilege (*preferent*).<sup>75</sup>

Menurut Pasal 4 Undang-undang No.4 tahun 1996 tanggal 9 April 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) Tanah yang dapat dijadikan jaminan adalah<sup>76</sup>:

- 1) Tanah Hak Milik;
- 2) Tanah Hak Guna Usaha (“HGU”);
- 3) Tanah Hak Guna Bangunan (“HGB”);
- 4) Tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ciri-ciri Hak Tanggungan<sup>77</sup> :

- a. Memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada Krediturnya;

---

<sup>75</sup> Subekti, R, 1981, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Jakarta, hal. 24.

<sup>76</sup> Satrio J, op. cit., hal. 274.

<sup>77</sup> *Ibid*, hal. 278.

- b. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*);
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya;
- e. Tidak dapat dibagi-bagi;
- f. Bersifat *accessoir*/merupakan ikatan pada perjanjian pokok yakni perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang.

SKMHT merupakan akta yang bersifat pemberian kuasa oleh pemilik tanah/bangunan kepada Kreditur untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah/bangunan yang dijadikan jaminan utang, pada dasarnya SKMHT bukanlah pengikatan jaminan, tetapi hanya sekedar *kuasa* untuk membebankan Hak Tanggungan dan karenanya Kreditur belum mendapatkan hak-hak yang seluasnya<sup>78</sup>. Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam SKMHT (pasal 15 UUHT) adalah<sup>79</sup>:

- a) Hanya diperkenankan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT untuk membuat APHT;
- b) Harus berbentuk Akta Notaril yang dibuat oleh Notaris/PPAT;
- c) Isi SKMHT hanya memuat perbuatan hukum membebankan Hak Tanggungan;
- d) Tidak memuat kuasa substitusi;
- e) Tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab

---

<sup>78</sup> Wiraatmadja Rasjim, 1987, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, PT. Bank N.I.S.P, Jakarta, hal. 128.

<sup>79</sup> *Ibid*, hal. 213.

apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya;

Adapun Jangka waktu berlakunya adalah:

- a. Untuk tanah yang sudah terdaftar adalah 1 bulan
- b. Untuk tanah yang belum terdaftar : 3 bulan;

### **I. Proses Pembebanan dan Pengikatan Hak Tanggungan**

Adapun proses pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Milik atas Tanah secara umum prosedur pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan yang diajukan calon debitur kepada kreditur melalui beberapa tahap yakni:

- a. Calon debitur mengajukan permohonan kredit dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan dan telah ditentukan pihak bank dalam pengajuan kredit;
- b. Calon debitur mengisi formulir permohonan kredit yang telah disediakan oleh pihak bank. Setelah formulir diisi dengan lengkap dan benar, formulir tersebut kemudian diserahkan kembali kepada bank;
- c. Pihak bank kemudian melakukan analisis dan evaluasi kredit atas dasar data yang tercantum dalam formulir permohonan kredit tersebut. Tujuan analisis ini yakni untuk memastikan kebenaran data dan informasi yang diberikan dalam permohonan kredit. Selain itu, hasil analisis dan evaluasi kredit ini digunakan sebagai dasar

pertimbangan akan diterima atau ditolaknya permohonan kredit tersebut;

- d. Apabila terhadap hasil analisis dan evaluasi kredit calon debitur dinyatakan layak oleh pihak bank untuk memperoleh kredit maka kemudian dilakukan negosiasi antara kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan calon debitur. Negosiasi kredit ini antara lain mengenai maksimal kredit yang akan diberikan, keperluan kredit, jangka waktu kredit, biaya administrasi, denda, bunga dan sebagainya;
- e. Apabila telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak maka dilakukan penandatanganan perjanjian kredit yang berupa surat pengakuan hutang dengan pengikatan jaminan, dalam hal ini berupa jaminan Hak Tanggungan, dihadapan PPAT dan pejabat bank;
- f. Setelah dilakukan pengikatan jaminan Hak Tanggungan dan PPAT telah memberikan keterangan bahwa calon debitur dinyatakan telah memenuhi persyaratan, baru kemudian bank merealisasikan kredit kepada calon debitur<sup>13</sup>.

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

- a) Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di

---

<sup>13</sup> Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 32.



hadapan PPAT;

- b) Tahap pendaftaran Hak tanggungan yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan. Dalam penjelasan umum angka 7 dijelaskan pula bahwa dalam kedudukan sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 4, maka akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

## **II. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Selanjutnya tahapan pendaftaran hak tanggungan dijelaskan dalam Pasal 13 UUHT pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja setelah penandatanganan APHT. PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan berkas lainnya yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan berkas lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi di daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuannya untuk didaftarkannya Hak Tanggungan itu secepat mungkin. Berkas lain yang dimaksud di sini adalah meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan objek Hak Tanggungan, dan identitas

pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/ atau surat-surat keterangan mengenai objek Hak Tanggungan. PPAT wajib melaksanakan ketentuan tersebut karena jabatannya.

Dalam hal hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum bersertipikat terlebih dahulu sebelum dilakukan pendaftaran Hak Tanggungan. Waktu hari ketujuh yang ditetapkan sebagai tanggal buku tanah Hak Tanggungan tersebut dalam hal yang demikian, dihitung sejak selesainya pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah Hak tanggungan didaftarkan selanjutnya diterbitkan sertifikat hak tanggungan dimana dalam Pasal 13 UUHT dijelaskan bahwa pendaftaran dilakukan dengan membuat buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftar dan mencatat dibebaninya hak atas tanah yang dijadikan jaminan pada buku tanah hak atas tanah yang bersangkutan. Catatan pada buku tanah itu disalin pada Sertipikat hak atas tanah tersebut. Dengan cara membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan selanjutnya mencatat Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Atas Tanah yang bersangkutan yang ada di Kantor Badan Pertanahan, selanjutnya menyalin catatan tersebut dalam Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (2) UUHT tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal paling lambat hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur tanggal buku tanah yang

bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.<sup>19</sup>

### III. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak tanggungan diatur dalam Pasal 18 sampai dengan 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Hapusnya Hak Tanggungan adalah tidak berlakunya lagi Hak Tanggungan. Ada 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya Hak Tanggungan, keenam cara tersebut disajikan sebagai berikut:

- a. Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara suka rela oleh debitur. Disini tidak terjadi cedera janji atau sengketa.
- b. Debitur tidak memenuhi tepat pada waktu, yang berakibat debitur akan ditegur oleh kreditur untuk memenuhi prestasinya. Teguran ini tidak jarang disambut dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur dengan suka rela. Sehingga dengan demikian utang debitur lunas dan perjanjian utang piutang berakhir.
- c. Debitur cedera janji. Dengan adanya cedera janji tersebut, maka kreditur dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijaminkan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan barang tersebut, dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir. Debitur cedera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertipikat Hak Tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusikan berdasarkan pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka

---

<sup>19</sup> Satrio J, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 140.

perjanjian utang piutang berakhir. Disini tidak terjadi gugatan.

- d. Debitur cedera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi maka debitur digugat oleh kreditur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenangkan kreditur (kalau terbukti). Putusan tersebut dapat dieksekusi secara suka rela seperti yang terjadi pada cara yang kedua dengan dipenuhinya prestasi oleh debitur tanpa pelelangan umum dan dengan demikian perjanjian utang piutang berakhir.
- e. Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang piutang berakhir.

Walaupun hak atas tanah itu hapus, namun pemberian Hak Tanggungan tetap berkewajiban untuk membayar hutangnya. Hapusnya Hak Tanggungan yang dilepas oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis, mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadinya karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

Selain itu, sebab-sebab yang menghapus Hak Tanggungan ditentukan dalam Pasal 18 ayat (1) UUHT. Menurut Pasal 18 ayat (1) UUHT tersebut, Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;

Karena Hak Tanggungan merupakan jaminan utang yang pembebanannya adalah untuk kepentingan kreditur (pemegang Hak Tanggungan) adalah logis bila Hak Tanggungan dapat (dan hanya dapat) dihapuskan oleh kreditur (pemegang Hak Tanggungan) sendiri. Sedangkan pemberi Hak Tanggungan tidak mungkin dapat membebaskan Hak Tanggungan itu. Sesuai dengan sifat Hak Tanggungan yang aksesoris, adanya Hak Tanggungan bergantung kepada adanya piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu. Oleh karena itu, apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau karena sebab-sebab lainnya, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;

Hapusnya hak tanggungan sejalan dengan ketentuan Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa Perikatan-perikatan hapus:

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, di ikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
- c. Karena pembaruan utang;

- d. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- e. Karena percampuran utang;
- f. Karena pembebasan utang;
- g. Karena musnahnya barang yang terutang;
- h. Karena kebatalan atau pembatalan;
- i. Karena berlakunya suatu syarat batal;
- j. Karena lewatnya waktu<sup>20</sup>

#### **D. Tinjauan Umum Lelang Eksekusi**

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut: Pasal 20 Ayat (1) :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Pasal 20 Ayat (2) :

---

<sup>20</sup> Subekti R, 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 349.



“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semua pihak.

Pasal 20 Ayat (3) :

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertipikat Hak Tanggungan memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”,

dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara perdata, atau

3. Eksekusi dibawah tangan yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi

#### **E. Tinjauan Hukum Islam Tentang Jaminan Hak Tanggungan**

Hukum islam mengenal mengenai pengikatan jaminan dengan hak tanggungan dengan konsep gadai (*Rahn Tasjili*). Menurut A Wangsawidjaja *Rahn Tasjili* ialah jaminan dengan bentuk barang atas utang, akan tetapi barang jaminan masih dalam penguasaan pemiliknya. Atau dengan kata lain bahwa yang dijadikan jaminan hanya kepemilikan atas objek jaminan namun objek jaminan tetap berada di bawah penguasaan penerima fasilitas (*Rahin*).<sup>80</sup> *Rahn Tasjili* dalam Fatwa DSN MUI No. 68 yakni jaminan dalam bentuk barang atas hutang namun barang jaminan tersebut tetap berada dalam penguasaan nasabah penerima fasilitas.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> A. Wangsawidjaja Z, 2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hal. 33.

<sup>81</sup> Lihat Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 Tentang *Rahn Tasjili*

Transaksi bermuamalah dalam Islam diperbolehkan dengan merujuk sebagaimana yang dijelaskan dalam QS. al-Baqarah ayat 282 yakni:

الْعَدْلُ وَلَا يَأْبَ الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آجَلٍ مَّسْمُومٍ فَاكْتُبُوهُ لِيَكْتُوبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِ أَيِّهَا تَقَىٰ اللَّهُ رَبَّهُ وَلَا يَخْسُ مِنْهُ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيُؤْمَرْ بِالْعَدْلِ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِمْ بِكُمْ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ وَاللَّهُ يَعْلَمُ شَيْءٌ عَلَيْهِ

Arti dari ayat tersebut adalah

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya”.

Ayat tersebut menganjurkan umatnya untuk mencatat hutang serta memberikan adanya jaminan untuk melunasi hutang. Aturan tentang Rahn dalam fikih muamalah telah diatur secara jelas baik proses serta aturannya. Dalam hukum islam secara sekilas aturan hak tanggungan merupakan aturan yang melindungi kreditur atau pihak bank. Hal tersebut bisa dilihat dari pengertian hak tanggungan bahwasannya jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada pihak bank untuk melunasi hutang yang dilakukan oleh nasabah jika melakukan wanprestasi berupa tidak dipenuhinya kewajiban kepada bank.<sup>82</sup> Hal tersebut disebabkan dana yang disalurkan oleh lembaga perbankan merupakan dana milik masyarakat yang dimanfaatkan untuk menolong masyarakat yang membutuhkan dengan ketentuan yang telah disepakati.

Praktek hak tanggungan diterapkan bank syariah dengan alasan kegiatan tersebut sudah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia dalam mendapatkan fasilitas dari bank. Istilah adat atau kebiasaan dalam Islam lebih dikenal dengan “*addah*” yang artinya tradisi atau yang lebih dikenal dengan Urf yaitu suatu kebiasaan bisa terus diterapkan dengan syarat tidak bertentangan dengan dalil Nash dan Qath’i serta mengandung masalah bagi para pihak, sehingga apabila adat tersebut tidak mengandung masalah maka tidak boleh diterapkan lagi.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, Raja Grafindo Perseda, Jakarta, hal. 183.

<sup>83</sup> Muh Kurdi Fadal, 2008, *Kaidah-kaidah Fikih*, CV. Artha Rivera, Jakarta, hal. 69.

### **BAB III**

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

##### **A. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga pada BPR Grogol Joyo Sukoharjo**

Jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dengan objek jaminan milik pihak ketiga diterapkan di BPR Grogol Joyo Sukoharjo. Menurut penelitian yang dilakukan penulis terdapat data yakni sebanyak 30 (tiga puluh) debitur menggunakan tanah milik pihak ketiga sebagai jaminan hak tanggungan. Berdasarkan keterangan dari pihak BPR Grogol Joyo alasan penggunaan tanah milik pihak ketiga karena kemudahan proses atau akses perkreditan yang diberikan oleh BPR Grogol Joyo Sukoharjo dengan jaminan tanah milik pihak ketiga. Kemudahan proses atau akses perkreditan di tengah kebutuhan akan pendanaan perekonomian menjadi alasan kuat dari kedua belah pihak, dari sisi debitur mereka mengajukan kredit dengan jaminan hak tanggungan tanah milik pihak ketiga karena kebutuhan pendanaan untuk penunjang usaha, sedangkan dari pihak kreditur penggunaan tanah milik pihak ketiga untuk jaminan perjanjian kredit diakomodir dengan dasar ketentuan diantaranya telah terjadi kesepakatan dan pemahaman antara debitur dan pihak ketiga dan juga sebagai wujud kemitraan BPR kepada perekonomian masyarakat.<sup>84</sup>

Beberapa perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan tanah milik pihak ketiga di BPR Grogol Joyo Sukoharjo mengalami problematika

---

<sup>84</sup> Wawancara dengan Kepala Bagian Kredit BPR Grogol Joyo Sukoharjo, 14 Desember 2021.

diantaranya terdapat dua kasus dengan permasalahan yang berbeda. Permasalahan pertama ketika pihak debitur yang bernama Asnawi wanprestasi atau gagal bayar atas kreditnya kepada pihak BPR Grogol Joyo Sukoharjo. Asnawi selaku debitur menjaminkan hak tanggungan atas tanah milik Suroyo yang merupakan teman dekat debitur. Suroyo pemilik tanah dari objek hak tanggungan merasa keberatan ketika terjadi eksekusi atas tanah miliknya yang dijaminkan oleh Asnawi. Ketika terjadi perikatan atau perjanjian kredit, Suroyo yang sejak awal mengetahui bahwa tanahnya akan dijadikan objek hak tanggungan berfikir bahwa kredit Asnawi dengan hak tanggungan atas tanah milik Suroyo akan berjalan dengan lancar. Tetapi BPR memberikan penjelasan dan menyampaikan fakta bahwa kredit Asnawi tidak lancar atau gagal bayar sehingga dinyatakan wanprestasi, sehingga menimbulkan hak tanggungan atas tanah milik Suroyo akan dieksekusi sebagai konsekuensi dari perjanjian kredit. Dengan penjelasan yang disampaikan pihak BPR Suroyo merasa keberatan ketika tanahnya akan dieksekusi dengan alasan kesepakatan pada awal perjanjian dibawah tangan antara Asnawi dan Suroyo bahwa Asnawi berjanji akan bertanggung jawab atas pemenuhan kreditnya berjalan dengan lancar.

Berdasarkan keterangan yang di dapat dari pihak ketiga pada kasus diatas, Suroyo menyatakan bahwa ia tidak menduga bahwa kredit Asnawi tidak berjalan lancar atau gagal bayar sehingga akibatnya tanah miliknya yang dipinjam oleh Asnawi selaku debitur dengan perjanjian dibawah



tangan akan dieksekusi. Suroyo tidak menduga dan menyesal dengan akan di eksekusi tanah miliknya oleh BPR dan KPKNL.<sup>85</sup>

Permasalahan kedua adalah jaminan Hak Tanggungan tanah milik Siti yaitu saudara dari Rodiyah selaku debitur. Rodiyah mengajukan permohonan kredit ke BPR Grogol Joyo Sukoharjo dengan meminjam tanah milik siti untuk dijakan hak tanggungan. Rodiyah menggunakan pinjaman kredit yang didapat dari BPR untuk modal usaha bersama Siti. Usaha bersama yang awalnya berjalan lancar kemudian dengan adanya pandemi sangat berpengaruh pada usahanya, yang mengakibatkan terganggunya pembayaran angsuran kredit dari Rodiyah selaku debitur. Kemudian BPR menyatakan bahwa Rodiyah gagal bayar atau wanprestasi dan akibatnya jaminan Hak Tanggungan atas tanah milik Siti akan dieksekusi. Siti tidak menduga bahwa akibat dari usaha bersama dengan mempertaruhkan tanah miliknya untuk dijadikan hak tanggungan bersama debitur mengakibatkan resiko pada tanah miliknya yang akan eksekusi.

Berdasarkan keterangan yang di dapat dari pihak ketiga pada kasus Siti, ia mempunyai usaha bersama dengan debitur dengan modal pinjaman BPR yang awalnya usaha bersama mereka lancar dengan perkembangan kondisi pandemi yang semakin tinggi sangat mempengaruhi usaha dan kreditnya tidak lancar. Dengan rodiyah selaku debitur yang gagal bayar maka terpaksa tanah milik siti dieksekusi. Siti mengaku bahwa ia kurang paham akan hukum apabila debitur gagal bayar dan ia menganggap bahwa

---

<sup>85</sup> Wawancara dengan Pihak Ketiga, 17 Desember 2021.

kejadian tersebut sangat merugikan dirinya dan dapat menjadi pelajaran berharga bagi masyarakat.<sup>86</sup>

Apabila dicermati dari dua kasus di atas permasalahan tersebut mengerucut pada tiga hal yaitu Pertama ketidakpahaman hukum pemilik tanah yang dijaminan atas konsekuensi dari perjanjian kredit dengan perjanjian tambahan yakni pembebanan hak tanggungan yang masih terjadi di masyarakat. Kedua pihak BPR dalam menyampaikan penjelasan kepada pemilik tanah yang dijadikan jaminan kredit kurang dapat dipahami tetapi penjelasan tersebut dapat dipahami oleh debitur, BPR telah menyampaikan informasi dengan prinsip kehati-hatian tetapi masih dapat menimbulkan terjadinya wanprestasi atau gagal bayar. Ketiga mengenai peluang terjadinya perbuatan melawan hukum yang terjadi sejak awal atas tanah milik pihak ketiga yang dijaminan debitur pada BPR. Perbuatan melawan hukum dapat terjadi bilamana debitur ingkar janji atas isi perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga. Peranan dari pihak-pihak terkait salah satunya BPR selaku pihak yang lebih mengetahui prosedur dan hokum dapat menyampaikan tentang hak dan kewajiban debitur apabila angsuran kredit gagal bayar dapat menimbulkan permasalahan atas jaminannya dikemudian hari.

### **Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga pada BPR Grogol Joyo Sukoharjo**

---

<sup>86</sup> Wawancara dengan Pihak Ketiga, 21 Desember 2021.

BPR Grogol Joyo Sukoharjo dalam menyalurkan dana simpanan masyarakat dalam bentuk kredit dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, penerapan prinsip kehati-hatian adalah upaya untuk mengurangi resiko debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman tersebut. Dapat disampaikan bahwa proses pengajuan pinjaman di BPR Grogol Joyo sebagai berikut :

1. Calon debitur mengumpulkan berkas persyaratan kredit dengan persyaratan diantaranya data nasabah, legalitas usaha, mutasi rekening atau omzet dan data jaminan;
2. Pihak Bank melakukan pengecekan data calon debitur dari cek Nomor Induk Kependudukan (NIK) sampai cek informasi keuangan calon debitur di sistem Otoritas Jasa Keuangan (OJK) untuk bahan pengambilan keputusan Pimpinan apakah calon debitur memenuhi kriteria atau tidak, kemudian akan dilakukan survey usaha dan jaminan guna memastikan bahwa calon debitur tersebut layak atau tidaknya mendapatkan fasilitas kredit dari BPR Grogol Joyo Sukoharjo.

Proses pengajuan pinjaman dengan jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga dalam hal ini masih ada persyaratan lain untuk melengkapi syarat pengajuan kredit tersebut, dan memastikan pihak ketiga mengetahui dan menyetujui pengajuan kredit tersebut.

Apabila terjadi keterlambatan atau debitur tidak membayar pinjaman BPR akan memberitahu terlebih dahulu melalui telephone dan surat kepada

debitur. Jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga akan di eksekusi bila berbagai cara penagihan tidak berhasil dan dalam kondisi fasilitas kreditnya macet atau tak terbayarkan.

Hubungan pinjam meminjam antar kreditur dan debitur diawali dengan pembuatan kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian utang piutang dapat dibuat dihadapan notaris maupun dibawah tangan. Perjanjian utang piutang kreditur dan debitur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari kreditur dan debitur, dengan perjanjian kredit diharapkan yang terikat dalam perjanjian memenuhi segala kewajibannya.

Fenomena perjanjian kredit dengan pembebanan hak tanggungan milik pihak ketiga dengan alasan mendukung program pemerintah dalam fasilitasi kewirausahaan dan akses kemudahan perkreditan sebagaimana yang diterapkan di Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Grogol Joyo Sukoharjo telah sesuai dengan ketentuan atau aturan hukum, mengingat Tanah yang dijaminkan sebagai hak tanggungan oleh debitur milik pihak ketiga terdapat dalam Pasal 8 UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dimana tidak ada pembatasan mengenai hak atas tanah oleh pemberi hak tanggungan yang berarti tanah milik pihak ketiga dapat dijadikan sebagai objek hak tanggungan. Namun luasnya pengertian dalam pasal tersebut juga menimbulkan ambiguitas mengingat tidak secara tegas memberikan perlindungan bagi pihak ketiga pemilik objek hak tanggungan jika terjadi

permasalahan dikemudian hari seperti wanprestasi maupun terjadi penipuan.

Mengenai kondisi benda yang dijaminakan dalam perjanjian kredit jika merujuk pada ketentuan dalam KUH Perdata yakni dalam Pasal 1131 berbunyi :

“Segala kebendaan dari si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.”

Merujuk pada pasal tersebut artinya segala harta kekayaan seseorang yang menjadi jaminan untuk seluruh utang debitur dimana ketika terjadi wanprestasi yakni saat utangnya jatuh tempo kemudian debitur lalai untuk memenuhi kewajiban terhadap kreditur, maka kekayaan orang tersebut dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada krediturnya<sup>87</sup>. Melihat ketentuan tersebut berarti bahwa harta milik pihak ketiga yang menjadi jaminan hak tanggungan harus dieksekusi sebagaimana perjanjian kredit yang disepakati karena hubungan hukum yang terjadi adalah antara kreditur dan debitur, bukan antara kreditur dan pihak ketiga. Apabila debitur wanprestasi atau cidera janji sesuai Pasal 6 UUHT jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) maka pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

---

<sup>87</sup> David Adrian, 2014, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga” dalam *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2, No. 1, hal. 145.

umum. Artinya, bahwa pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk melakukan penjualan melalui pelelangan umum atas aset yang dijadikan sebagai jaminan apabila debitur cidera janji.

Berdasarkan Pasal 20 diatas BPR Grogol Joyo selaku kreditur dalam perjanjian kredit berhak untuk melakukan parate eksekusi atas objek hak tanggungan tanah milik Suroyo selaku pihak ketiga. Dalam melakukan eksekusi BPR Grogol Joyo pertama melakukan pendekatan dengan debitur namun tidak kunjung menemui titik temu akibat ketidakmampuan Asnawi dalam memenuhi kewajiban atau prestasi hingga pada akhirnya BPR Grogol Joyo melakukan eksekusi karena dalam Perjanjian kredit yang diikuti dengan perjanjian pengikatan Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Setelah itu BPR Grogol Joyo melakukan pemberitahuan akan eksekusi hak tanggungan tersebut kepada debitur dan juga diumumkan dalam surat kabar.

Pelaksanaan eksekusi tanah milik pihak ketiga di BPR Grogol Joyo dilaksanakan dengan pelelangan umum dengan parate eksekusi. Parate eksekusi berasal dari asal kata *paraat* yang berarti hak itu siap di tangan pemberi pinjaman (kreditur) untuk menjual benda jaminan di muka umum itu atas dasar kekuasaan sendiri, seolah seperti menjual miliknya sendiri. Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilakukan secara langsung tanpa



campur tangan pengadilan atau tidak lagi memerlukan fiat atau persetujuan Pengadilan.<sup>88</sup>

Parate Eksekusi umumnya berlaku pada Hak Tanggungan pada suatu kredit Bank seperti yang tercantum dalam Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996. Dilakukannya pelelangan oleh BPR Grogol Joyo tanpa memerlukan fiat atau persetujuan Pengadilan karena merujuk pada ketentuan UU Hak Tanggungan serta PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang karena berkaitan langsung dengan proses penyelesaian kredit bermasalah yakni BPR dapat mengajukan permohonan lelang langsung ke KPKNL setempat.

Pengajuan Lelang disertai dengan surat-surat yang telah ditetapkan pihak KPKNL (juga dilampirkan Surat Peringatan dari Bank mulai I, II, dan ke III berikut jumlah tuntutan dari Bank). Bank melengkapi juga penilaian jaminan yang akan dilelang dapat dengan Appraisal Independent (Penilai Independen) yang berlaku selama 1 tahun maupun dilakukan sendiri bila nilai tersebut dibawah 1 Milyar. Setelah diajukan dan berkas lengkap maka KPKNL akan meminta SKPT pada BPN setempat yang diurus oleh Bank dan pihak KPKNL akan menentukan kapan jadwal lelang tersebut. Lelang tersebut dapat dilalukan berkali-kali bila tidak terjual dan limit lelang ditentukan oleh Bank, bila dinilai melalui Appraisal Independent maka batas terendahnya yaitu jual cepat yang ditentukan Appraisal Independent tersebut, dan bila dinilai secara internal Bank maka

---

<sup>88</sup> Irma Devita Purnamasari, 2011, *Hukum Jaminan Perbankan*, PT Mirzan Pustaka, Bandung, hal. 40.

batas terendahnya yaitu jual cepat terdapat juga dalam penilaian internal tersebut. Pelelangan objek hak tanggungan milik pihak ketiga dilaksanakan di KPKNL Surakarta oleh BPR Grogol Joyo. KPKNL Surakarta memiliki wilayah kerja tata organisasi berdasarkan Lampiran II Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135/PMK.01/2006 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yakni meliputi Kota Surakarta, Kab. Boyolali, Kab. Karanganyar, Kab. Klaten, Kab.Sukoharjo, Kab. Sragen dan Kab. Wonogiri. Berdasarkan hal tersebut menurut penulis telah benar dan sesuai dengan ketentuan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan perantara KPKNL Surakarta karena objek sengketa berada di Kabupaten Sukoharjo.

Setelah dilakukan eksekusi yang dilakukan oleh KPKNL Surakarta, Suroyo selaku pihak ketiga pemilik objek Hak Tanggungan merasa dirugikan dan menolak dengan mendatangi BPR Grogol Joyo. Suroyo beralasan bahwa kendati dari awal ia mengetahui bahwa tanahnya sebagai objek jaminan hak tanggungan pada awal perjanjian dengan Asnawi, Asnawi selaku debitur berjanji kepadanya untuk memenuhi kewajiban pada perjanjian kredit dengan baik dan lancar. Kesepakatan tersebut telah tertuang pada perjanjian dibawah tangan antara Asnawi dengan Suroyo. Pada akhirnya objek Jaminan Hak Tanggungan tetap di eksekusi.

Selanjutnya pada kasus kedua yakni Siti menyatakan bahwa ia dan Rodiyah dari awal bersepakat untuk menjalankan usaha bersama, ternyata perkembangan usahanya tidak sesuai harapan karena pandemi yang

semakin tinggi menyebabkan usaha tidak berkembang dan merugi. Dengan begitu Rodiyah selaku debitur tidak dapat melakukan kewajibannya pada BPR. Akibat debitur tidak dapat membayar angsuran atau wanprestasi maka pihak BPR mengeksekusi objek Jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga tersebut untuk menutup kewajiban atau hutang debitur dengan dilakukannya pelelangan oleh KPKNL Surakarta.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan.

Berdasarkan teori perlindungan hukum di atas jika dikaitkan dengan pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan milik pihak ketiga pada BPR Grogol Joyo Sukoharjo menurut analisis penulis, BPR telah memberitahukan pada para pihak baik debitur maupun pihak ketiga sehubungan dengan akan dilakukannya eksekusi lelang. Dalam melakukan

eksekusi lelang kreditur telah sesuai dengan prosedur ketentuan yang berlaku, diantaranya dengan melakukan proses pra lelang yang diajukan pihak kreditur pada KPKNL Surakarta. Hasil dari lelang tersebut digunakan untuk menyelesaikan kewajiban atas pinjaman debitur.

**B. Bentuk perlindungan hukum yang dimiliki pihak ketiga terkait Hak Tanggungan yang dijamin pada Bank Perkreditan Rakyat Grogol Joyo Sukoharjo**

Berdasarkan kasus yang terdapat pada BPR Grogol Joyo yang mana Asnawi selaku debitur meminjam dan menggunakan tanah milik pihak ketiga untuk jaminan hak tanggungan dalam perjanjian kredit dan pihak ketiga dalam hal ini Suroyo merasa keberatan saat tanah miliknya akan dieksekusi oleh BPR karena debitur yang wanprestasi, Suroyo berpendapat bahwa perjanjian di awal dengan Asnawi bahwa debitur akan melaksanakan prestasi pembayaran angsuran pada perjanjian kredit dengan baik. Suroyo selaku pihak ketiga ia menyampaikan kurang begitu tahu menau mengenai hak dan kewajiban yang akan muncul ketika tanah miliknya kemudian hari akan bermasalah.

Demikian juga dengan Siti selaku pihak ketiga pada saat saudaranya menyampaikan ajakan usaha bersama dengan menggunakan tanah miliknya yang akan digunakan sebagai Hak Tanggungan. Siti tidak membuat perjanjian dengan Rodiyah dan hanya dilakukan kesepakatan secara lisan dengan pihak debitur selaku saudara pihak ketiga. Berdasarkan kesepakatan

tersebut maka Siti memberikan tanah hak miliknya untuk dijadikan jaminan hak tanggungan oleh Rodiyah. Pihak BPR berpendapat bahwa tanah milik pihak ketiga tersebut tidak ada sengketa maka BPR mengabulkan permohonan kredit yang diajukan oleh Rodiyah selaku debitur.

BPR Grogol Joyo selaku kreditur tidak dapat menerima keberatan Siti atas tanah miliknya yang dijadikan Hak Tanggungan akan di eksekusi. BPR berpendapat bahwa Siti telah mengetahui sejak awal bahwa tanahnya akan dijadikan objek hak tanggungan oleh Rodiyah. Pihak BPR memberi kesimpulan bahwa tanah yang akan dijadikan Hak Tanggungan tersebut telah mendapat izin atau sepengetahuan pemiliknya yaitu Siti selaku pihak ketiga. Sehingga atas keberatan tersebut pihak BPR tetap mengeksekusi karena pihak ketiga dianggap telah mengetahui atau memberikan izin dan eksekusi oleh pihak BPR tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

Kejadian tersebut tentunya memberikan dampak kerugian bagi pihak ketiga, mengingat pada akhirnya ia kehilangan tanah miliknya karena kelalaian dan ketidak hati-hatian dari debitur. Berdasarkan keterangan dari pihak ketiga yaitu Siti mengatakan bahwa ia kurang memahami atas resiko hukum dan kesepakatan dengan Rodiyah hanya berlandaskan atas kepercayaan dan kekeluargaan sehingga ia bersedia meminjamkan tanahnya sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Siti berpendapat bahwa ia menyerahkan tanahnya sebagai objek Hak Tanggungan karena ia percaya

Rodiyah akan bertanggung jawab dan tidak akan gagal bayar atas pinjaman kreditnya.

Ketidaktahuan akan hukum yang diungkapkan oleh pihak ketiga tersebut sebenarnya menjadi satu diskursus menarik dalam dunia hukum mengingat budaya hukum yang timbul di dalam masyarakat dengan sistem kepercayaan dan kekeluargaan kemudian mengesampingkan kepastian hukum itu sendiri. Menurut penulis ini yang menjadi poin penting peran notaris-PPAT memberikan penjelasan secara jelas mengenai Hak Tanggungan dan kemungkinan resiko yang akan terjadi dari proses pemberian hak tanggungan oleh pihak ketiga. Hal ini karena dalam peraturan perundang-undangan tidak dijelaskan mengenai perlindungan yang spesifik terhadap pihak ketiga dalam UU Hak Tanggungan. Namun perlindungan preventif yang dapat dilakukan apabila pemberian pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah tanah milik pihak ketiga yaitu sebagai bentuk jaminan pemberian kredit pada Debitur adalah pihak ketiga harus terlebih dahulu memberikan kuasa kepada Debitur. Dimana hal tersebut bertujuan untuk menjamin Debitur di dalam proses pemberian kredit oleh pihak kreditur. Pemberian kuasa oleh pihak ketiga kepada Debitur lazimnya dituangkan dalam suatu bentuk perjanjian, hubungan hukum yang terjadi di dalamnya hanya mengikat antara pihak ketiga dengan pihak Debitur. Dimana pihak ketiga berlaku sebagai pemberi kuasa untuk kepentingan Debitur dalam pemberian kredit pada bank, Debitur sebagai penerima kuasa atas barang milik pihak ketiga untuk dijadikan



jaminan dalam pemberian kredit oleh pihak kreditur, guna melakukan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah tersebut. Dengan skema seperti ini maka pihak kreditur dalam hal ini juga terdapat hubungan dengan pihak ketiga, dimana hubungan hukum tersebut terjadi ketika pihak ketiga turut serta dalam acara penandatanganan akta pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan notaris. Dengan ditandatanganinya akta pembebanan Hak Tanggungan pihak ketiga dianggap telah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan kepada Debitur sebagai jaminan, maka secara otomatis juga dianggap sebagai Debitur kedua dimana juga harus bertanggung jawab atas pelaksanaan kredit. Karena pihak ketiga telah secara sukarela mau terlibat dalam pemberian kredit kepada debitur pertama dengan meminjamkan tanahnya sebagai jaminan Hak Tanggungan.<sup>89</sup> Menurut penulis upaya tersebut adalah upaya preventif yang dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan bagi pihak ketiga terlebih pihak ketiga yang awam terhadap hukum, selain penjelasan dari notaris-PPAT, pihak BPR juga harus aktif menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menerima hak tanggungan perjanjian kredit. Artinya apakah ketika akan dilakukan perjanjian kredit yang diikuti perjanjian pembebanan hak tanggungan, si pihak ketiga telah mengetahui dengan pasti resiko yang akan terjadi.

Pentingnya pengetahuan dari pihak ketiga serta penerapan prinsip kehati-hatian oleh BPR karena secara yuridis dengan adanya klausul

---

<sup>89</sup> Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, Renika Cipta, Jakarta, hal. 34.

tentang pemberian hak tanggungan yang dicantumkan didalam perjanjian pokoknya merupakan sumber atau dasar hukum dari timbulnya hak tanggungan, sehingga akan tergambar jelas hubungan perjanjian pokok dengan perjanjian hak tanggungan, karena di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak dapat dibuat secara dibawah tangan, tetapi wajib dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Adapun maksud Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat dengan akta PPAT agar pemberian hak tanggungan patut dipercaya kebenarannya karena akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak memerlukan alat bukti lain. Pada tahap pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditur, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukan dalam buku tanah di kantor pertanahan. Hal tersebut penting juga untuk pihak kreditur karena kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan berimplikasi pada penentuan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditur-kreditur lain yang juga memegang hak tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.<sup>90</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum. Perlindungan hukum dibagi menjadi dua yaitu perlindungan hukum

---

<sup>90</sup> Heru Sugiyono, 2017 “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati -Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan” dalam *Jurnal Yuridis*, Vol. 4, No. 1, Juni 2017, hal. 98-109.

preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan Hukum Preventif merupakan perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban. Sedangkan Perlindungan hukum Represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.<sup>91</sup>

Pernyataan dari Siti selaku pihak ketiga yang kurang mengerti mengenai hukum jaminan saat pengajuan kredit dengan menggunakan hak atas tanah miliknya tidak bisa disalahkan mengingat ketidaktahuannya dan hanya berkeyakinan melalui kepercayaan dengan debitur. Perlindungan hukum preventif yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga dalam memberikan objek jaminan hak tanggungan miliknya kepada debitur adalah dengan membuat perjanjian tertulis supaya mengikat bagi para pihak dan menjadi dasar bukti yang kuat jika suatu hari terjadi suatu sengketa. Hal tersebut dipertegas dalam Pasal 11 ayat (2) UU Hak tanggungan yang menyatakan bahwa dalam pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Janji tersebut kemudian dapat

---

<sup>91</sup> Philipus M. Hadjon, *op. cit.*, hal. 2.

dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses pembebanan Hak Tanggungan dengan tanah milik pihak ketiga didahului dengan adanya janji pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan atas debitur dalam perjanjian pokok, kemudian pihak ketiga sebagai pemegang hak atas tanah menjaminkan tanahnya kepada pihak BPR untuk jaminan pelunasan utang debitur dengan ikut bertanda tangan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) bersama-sama dengan debitur dan kreditur dihadapan PPAT. Selain diberikan oleh PPAT, maka perlindungan hukum preventif dapat diberikan oleh Notaris dalam hal perlindungan hukum pembuatan akta perjanjian kredit. Akta perjanjian kredit bersifat mengikat para pihak yang membuatnya. Dalam akta perjanjian kredit harus disebutkan secara jelas para pihak yg terlibat, jumlah hutang yang harus dibayar serta jatuh temponya dan juga jaminan yang digunakan untuk menjamin hutang harus disebutkan pihak ketiga yang memberikan jaminan hak atas tanahnya dapat mendapatkan perlindungan, karena dalam akta perjanjian kredit disebutkan milik siapa, letak tanah dan lebar tanahnya. Dari pihak Bank juga seharusnya memberikan Perlindungan hukum preventif dengan menawarkan pembuatan perjanjian tersendiri antara kedua belah pihak yang bertujuan untuk melindungi pihak ketiga selaku pemberi Hak Tanggungan. Dengan adanya perjanjian tersendiri antara pihak ketiga dengan debitur tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti guna mengantisipasi timbulnya sengketa dikemudian hari. <sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Yunita Krysna Valayvi, 2007 “Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang - Undang Nomor 4

Pasal 12 UU Hak Tanggungan juga memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga pemberi Hak Tanggungan, dimana dalam pasal tersebut memberikan larangan bagi pemberian Hak Tanggungan yang disertai janji bahwa apabila debitur cidera janji maka kreditur karena hukum akan menjadi pemilik objek Hak Tanggungan, dan apabila tetap diadakan janji demikian maka akan batal demi hukum. Dalam lampiran Pasal 12 tersebut Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitur cidera janji.

Pasal 12 tersebut merupakan perlindungan preventif terhadap pihak ketiga walau sebenarnya dalam UU Hak Tanggungan pun, pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak bank, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan Debitur sehingga pihak ketiga hanya mendapatkan perlindungan hukum dari pihak Debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga. Namun hal yang dapat dilakukan sebagai bentuk perlindungan preventif adalah dengan melibatkan pihak ketiga pemilik tanah secara langsung dari awal sampai selesainya pembuatan APHT.

Sedangkan perlindungan represif dapat dilakukan jika si pihak ketiga merasa tidak dilibatkan dalam proses pembebanan hak tanggungan atas

---

Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan” dalam *Privat Law, Vol. IV, No. 2*, Juli-Desember 2016, hal. 146.

perjanjian kredit sehingga dapat menuntut sanksi administratif pada kreditur karena telah lalai dalam proses pengikatan kredit dengan contoh penambahan fasilitas kredit tanpa melibatkan penjamin dengan memberikan hak tanggungan maka yang diketahui penjamin yakni fasilitas di awal tanpa fasilitas tambahan lainnya. Selain itu jika pihak ketiga memang tidak mengetahui jika tanahnya akan dijadikan objek hak tanggungan maka atas perbuatan tersebut terjadi perbuatan melawan hukum yang dapat diproses berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Selain itu juga dapat menggugat kreditur yang hendak melakukan eksekusi jika memang pihak ketiga tidak mengetahui dan memberikan izin terhadap tanahnya sebagai objek dari hak tanggungan.

Gugatan perbuatan melawan hukum atas eksekusi hak tanggungan oleh pihak ketiga tidak dapat dilaksanakan jika pihak ketiga mengetahui atau memberikan izin kepada debitur. Selanjutnya apabila pihak ketiga melakukan perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri namun kendati telah dilakukan gugatan oleh pihak ketiga berdasarkan Pasal 207 angka 3 HIR jo. Buku ke II Pedoman Teknis Administrasi Peradilan Umum perlawanan pihak ketiga tersebut tidak menangguhkan pelaksanaan eksekusi karena hubungan hukum yang terjadi adalah antara kreditur dan debitur terlebih jika pihak ketiga telah mengetahui semenjak awal mengenai objek hak tanggungan tersebut akan digunakan debitur. Berdasarkan hal tersebut, meskipun terdapat perlawanan terhadap



pelaksanaan lelang eksekusi, pelaksanaan lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan.

Adapun mengenai posita yang digugat dalam hal ditolaknya eksekusi jaminan hak tanggungan yakni menegani hak tanggungan tersebut maka pihak ketiga yang dapat membuktikan bahwa barang yang akan disita adalah miliknya, maka perlawanannya dikabulkan, namun jika pelawan tidak dapat membuktikan bahwa barang tersebut adalah miliknya, maka Pengadilan akan menyatakan bahwa pelawan tersebut adalah pelawan yang tidak benar.<sup>93</sup> Artinya jika dalam proses gugatan tidak terdapat bukti kepemilikan yang kuat maka eksekusi tetap dilaksanakan, begitu pula jika pihak ketiga sebagai pemilik hak tanggungan telah mengetahui di awal bahwa tanah miliknya dijadikan hak tanggungan dalam perjanjian kredit maka tidak dapat dilakukan perlawanan.

Artinya sebagai perlindungan hukum bagi pihak ketiga dapat dimaksimalkan dalam perlindungan hukum preventif sehingga meminimalisir terjadinya sengketa dikemudian hari. Selain itu pemerintah dapat mengubah ketentuan dalam UU Hak Tanggungan mengenai hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian ascesoir hak tanggungan yakni memberikan perlindungan hukum bagi pihak ketiga melalui bunyi pasal yang lebih akomodatif terhadap perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Karena selama ini yang bisa digugat oleh pihak ketiga hanyalah debitur dengan gugatan perbuatan melawan hukum, yang mana pihak ketiga tidak memiliki akses yang kuat untuk mengintrupsi perjanjian

---

<sup>93</sup> Heru Sugiyono, op. cit., hal. 98-109

utama yakni perjanjian kredit. Dengan adanya perlindungan hukum maka posisi pihak ketiga akan terjamin dari upaya yang merugikan. Namun dalam kasus di BPR Grogol Joyo, Suroyo dan Siti selaku pihak ketiga tidak melakukan gugatan di Pengadilan karena dari awal ia mengetahui bahwa tanah tersebut untuk jaminan debitur sehingga kreditur tetap dapat melaksanakan eksekusi berdasarkan melalui pasal 6 UUHT.

Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip negara hukum yang berdasarkan Pancasila. Perlindungan hukum hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan.

Berdasarkan teori kepastian hukum diatas jika dikaitkan dengan perlindungan hukum yang dimiliki pihak ketiga terkait hak tanggungan yang dijamin pada BPR Grogol Joyo Sukoharjo menurut analisis penulis, kedudukan pihak ketiga selaku pemilik tanah yang dijamin perlu dikuatkan dengan perjanjian tertulis agar mendapatkan perlindungan

hukum apabila terjadi permasalahan. Dalam hal ini prinsip kehati-hatian BPR dan Notaris dapat diterapkan dalam rangka perlindungan hukum secara preventif dan represif utamanya kepada pihak ketiga dan debitur.

**C. Kepastian hukum bagi Kreditur apabila nominal harga eksekusi lelang jaminan Hak Tanggungan tidak dapat memenuhi jumlah pinjaman debitur**

Permasalahan mengenai perjanjian kredit dengan objek jaminan Hak Tanggungan milik Suroyo dan Siti selaku pihak ketiga oleh Asnawi dan Rodiyah selaku debitur adalah ketika mereka wanprestasi, atas hal tersebut jika dilakukan lelang atas objek jaminan tersebut maka otomatis akan menutup utang yang diperjanjikan, namun jika objek hak tanggungan harganya di bawah pasaran sebenarnya kembali kepada Bank dalam hal ini BPR Grogol Joyo sebagai kreditur.

Siti selaku pemilik tanah yang di jaminkan Hak Tanggungan oleh Rodiyah pada BPR Grogol Joyo Sukoharjo tidak menduga akan mendapatkan pinjaman yang cukup besar untuk modal usahanya. Sebelumnya Siti mendapat informasi bahwa harga tanah atau objek jaminan yang nilainya tidak begitu besar. Di satu sisi Siti senang mendapatkan modal usaha yang cukup besar, di lain sisi ia khawatir pada Rodiyah atas pembayaran angsuran pinjaman yang cukup besar. BPR berpendapat bahwa wilayah Sukoharjo mengalami perkembangan yang cukup pesat dibidang

pembangunan sehingga permohonan pinjaman debitur layak untuk disetujui.

Karena dalam penerapan perjanjian kredit bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UU Perbankan yang kemudian dikenal dengan 5C yakni *Character* (sifat), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).<sup>94</sup> Melihat ketentuan Pasal 2 tersebut dengan prinsip 5C maka bank sedari awal harusnya telah menganalisis dan mengetahui mengenai kapasitas dari calon debitur pun beserta dengan objek jaminan hak tanggungan yang diagunkan. Karena tidak ada peraturan perundang-undangan yang menyatakan bahwa jika hasil lelang tidak memenuhi prestasi yang harus dibayarkan maka debitur harus membayar dengan menjual aset yang lain.

Kepastian memiliki arti “ketentuan dan ketetapan” sedangkan jika kata “kepastian” digabungkan dengan kata “hukum” maka menjadi kepastian hukum yang bermakna sebagai perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara. Kepastian hukum oleh Soedikno Mertokusumo dianggap sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut pandangan Sudikno kepastian hukum diartikan sebagai perlindungan yustisiabel

---

<sup>94</sup> Ashadil Diab, op. cit., hal. 6.

terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>95</sup>

Berdasarkan penelitian yang dilakukan terdapat kecenderungan penilaian atas objek jaminan mengikuti perkembangan harga pasar yang terbaru sehingga nilai kredit yang diberikan relative tinggi terhadap objek jaminan. Sebaiknya penilaian asset atau appraisal dilakukan dengan kondisi bangunan/fisik aset tersebut cocok dengan dokumen pendukungnya, meneliti lokasi dan lingkungan sebagai bahan masukan dalam pertimbangan nilai dan marketability property tersebut.

Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian oleh BPR sebenarnya supaya BPR selalu dalam keadaan sehat, likuid dan *solvent*. Pentingnya diberlakukannya prinsip kehati-hatian oleh BPR supaya kadar kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menyimpan dananya di BPR. Hal ini tentunya harus belajar dengan kasus di masa silam dimana pernah terjadi gelombang krisis yang diakibatkan ketidakhati-hatian bank. Namun demikian, kelengkapan peraturan terutama menyangkut prinsip kehati-hatian tidaklah cukup untuk dijadikan ukuran bahwa perbankan nasional lepas dari segala permasalahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan celah hukum yang dilakukan oknum bank salah satunya adalah bank dimana oknum bank tidak begitu memperhatikan mengenai syarat di awal mengenai kapasitas dari kemampuan si calon debitur termasuk dalam hal pengecekan objek

---

<sup>95</sup> Nyoman Gede Remaja, "Makna Hukum dan Kepastian Hukum" dalam *Kertha Widya Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1, Agustus 2014, hal. 2.

jaminan hak tanggungan sehingga ketika terjadi sengketa di kemudian hari pihak oknum bank cenderung berdiam diri atau melimpahkan kepada kantor pusat. Hal ini dapat terlihat dengan adanya beberapa bank-bank nasional (khususnya bank swasta) dimana terpaksa dilikuidasi pada masa awal krisis ekonomi dan keuangan melanda Indonesia. Krisis moneter yang melanda Indonesia sejak tahun 1997 hingga saat ini merupakan dampak dari lemahnya manajemen bank, konsentrasi kredit yang berlebihan, banyaknya penyimpangan-penyimpangan terhadap ketentuan kehati-hatian, kurang transparannya informasi mengenai kondisi keuangan bank, serta kurang efektifnya sistem pengawasan bank. Kondisi tersebut memberikan beberapa dampak negatif seperti penyimpangan dan penyalahgunaan wewenang di kalangan perbankan, dan meningkatkan risiko kegagalan bank serta menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap industri perbankan nasional secara keseluruhan.<sup>96</sup>

Dalam pelelangan sendiri umumnya dilakukan dengan prosedur standar pelaksanaan lelang yang dibagi menjadi beberapa tahap yakni pra lelang untuk mengoptimalkan hasil lelang maka disiapkan dengan harga terendah atau limit terlebih dahulu sesuai harga pasar. Apabila penawaran tertinggi tidak mencapai harga limit maka lelang dilakukan dengan penawaran lisan dengan harga naik naik, prinsip lelang tersebut digunakan supaya objek hak tanggungan dapat terjual. Pada proses pengajuan perjanjian kredit untuk pinjaman tetap angsuran pihak BPR menetapkan

---

<sup>96</sup> Lindryani Sjojfan, "Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Banking Principle) Dalam Pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga Tingkat Kesehatan Bank Syariah" dalam *Pakuan Law Review*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2015.



sebesar 140% dari Hak Tanggungan dengan tujuan agar BPR tidak merugi. Jika ketika terjadi wanprestasi dan hasil lelang harga di atas maka sisa lebih dari hasil penjualan akan dikembalikan kepada debitur, namun jika kurang maka kreditur tidak memiliki wewenang untuk menyita aset lain milik debitur terlebih jika debitur menggunakan tanah milik pihak ketiga.<sup>97</sup> Disinilah posisi BPR sebagai pihak kreditur untuk menerapkan prinsip kehati-hatian sehingga tidak timbul kerugian bagi bank di kemudian hari atas perjanjian kredit yang macet atau gagal bayar oleh debitur. Terlebih saat mengetahui bahwa objek hak tanggungan adalah milik pihak ketiga, harusnya menjadi poin pertimbangan BPR dalam menerima pengajuan kredit dari debitur. Karena sebenarnya ketika pengajuan kredit diterima maka BPR telah mengetahui harga dari objek hak tanggungan tersebut.

Secara eksplisit Undang- Undang Perbankan tidak menjelaskan secara pasti mengenai pengertian prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) namun secara eksplisit tersiat pada Undang-Undang nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yaitu pada Pasal 29 ayat (2), (3) dan (4) yang menyatakan :

a) ayat (2) :

Bank wajib memelihara tingkat kesehatan bank sesuai dengan ketentuan kecukupan modal, kualitas aset, kualitas manajemen, likuiditas, rentabilitas, solvalibitas, dan aspek lain yang

---

<sup>97</sup> Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, hal. 45.

berhubungan dengan usaha bank, dan wajib melakukan kegiatan usaha sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

b) ayat (3):

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang memecayakan dananya kepada bank.

c) ayat (4) :

Untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan terjadinya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.

Melihat ketentuan dalam pasal tersebut maka jika BPR dalam proses pengajuan perjanjian kredit harus benar-benar melihat ketentuan dalam objek hak tanggungan guna menghindari kerugian di kemudian hari termasuk jika terjadi pelelangan yang harga jual objek hak tanggungan tidak memenuhi harga yang sesuai dengan utang debitur. Hal ini penting mengingat untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kreditur dan juga pihak lain seperti pihak ketiga. Kejadian yang selama ini terjadi bank acc terhadap pengajuan kredit hanya mengejar targetan dan abai terhadap asas 5C yang ujungnya akan merugikan pihak bank sendiri, terlebih bank BPR dengan *cashflow* yang menyediakan platform kredit kepada masyarakat ekonomi menengah.

Mengenai prinsip kehati-hatian yang belum dilakukan dengan baik oleh bank secara umum, terdapat temuan menarik di BPR Grogol Joyo jika nilai lelang objek hak tanggungan tidak mampu menutupi jumlah nominal kredit yakni pihak BPR akan melakukan pengusulan ke BPR pusat untuk penghapusan kekurangan nilai kredit tersebut. Pihak BPR pusat akan mengusulkan dalam bentuk Surat Pemberitahuan untuk melakukan eksekusi terhadap harta kekayaan lain di luar objek hak tanggungan yang disepakati dalam perjanjian. Ketentuan ini sebenarnya tidak terdapat dalam aturan perundang-undangan baik UU Perbankan maupun UU Hak Tanggungan sehingga jika tetap dilaksanakan eksekusi terhadap harta di luar objek hak tanggungan jika nilai eksekusi dengan parate eksekusi tidak memenuhi nilai piutang kreditur maka pihak debitur dapat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagai bentuk kepastian hukum. Praktik perbankan seperti ini harus mendapatkan perhatian penting dari Otoritas Jasa Keuangan, terlebih pihak bank khususnya BPR dengan jangkauan perkreditan bagi masyarakat menengah ke bawah dalam analisis kelayakan kredit kurang memperhatikan 5C karena hanya berorientasi pada target capaian jumlah debitur yang melakukan perjanjian kredit. Dalam perspektif teori perlindungan hukum, pengawasan oleh OJK akan memberikan perlindungan hukum bagi debitur dan juga kreditur sekaligus. Perlindungan hukum preventif bagi debitur yakni agar tidak terjadi eksekusi di luar aturan undang-undang yang berpotensi merugikan, bagi

kreditur adalah melindungi BPR dari praktik tidak sehat yang dilakukan oleh oknum bank bagian perkreditan.

Kepastian merupakan keadaan yang pasti mengenai ketentuan ataupun ketetapan. Sedangkan secara hakiki hukum haruslah adil dan pasti. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>98</sup> Sedangkan pengertian hukum menurut E Utrecht menjelaskan bahwa hukum merupakan himpunan mengenai petunjuk hidup yang mengatur tentang tata tertib suatu masyarakat dan wajib ditaati oleh anggota masyarakat, sebab pelanggaran atas petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat yang bersangkutan.<sup>99</sup>

Ajaran mengenai kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>100</sup>

---

<sup>98</sup> Dominikus Rato, op. cit., hal. 59.

<sup>99</sup> Riduan Syahrani, op. cit., hal. 23.

<sup>100</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, hal. 82-83.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>101</sup>

Berdasarkan teori kepastian hukum diatas jika dikaitkan dengan kepastian hukum bagi kreditur apabila nominal harga eksekusi lelang jaminan hak tanggungan tidak dapat memenuhi jumlah pinjaman debitur menurut analisis penulis, dilakukan proses lelang jaminan oleh KPKNL dengan mengundang debitur maupun pihak ketiga untuk menyaksikan proses lelang. Dengan dilakukannya lelang akan diketahui besaran nominal hasil lelang. Dalam hal ini terdapat kepastian hukum dan keadilan dalam penyelenggaraan lelang yang objektif. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati apabila pinjaman debitur tidak dapat menutup pinjaman BPR.

---

<sup>101</sup> *Ibid*, hal. 95.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis penelitian maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan milik pihak ketiga dalam perjanjian kredit di BPR Grogol Joyo dilaksanakan dengan parate eksekusi di KPKNL Surakarta. Meskipun pihak ketiga merasa keberatan namun pihak ketiga telah mengetahui bahwa tanahnya dijadikan objek hak tanggungan. Pihak ketiga keberatan dilakukannya eksekusi karena kesepakatan di awal debitur berjanji secara tertulis dan lisan untuk melakukan kewajibannya atau prestasi dengan membayar pinjaman kepada kreditur. Pihak ketiga tidak menggugat ke Pengadilan karena awam hukum dan tidak memiliki bukti perjanjian tertulis dengan debitur.
2. Perlindungan Hukum pihak ketiga secara preventif dapat dilaksanakan dengan penandatanganan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, selain itu perlindungan hukum preventif dapat diberikan oleh PPAT-Notaris serta BPR dengan melakukan prinsip kehati-hatian dalam pemberian hak tanggungan oleh pihak ketiga karena dalam UU Hak Tanggungan tidak dijabarkan secara rinci mengenai perlindungan pihak ketiga. Sedangkan perlindungan represif dapat dilakukan jika pihak ketiga merasa tidak dilibatkan dalam proses



pembebanan hak tanggungan atas perjanjian kredit sehingga dapat menuntut sanksi administratif pada kreditur karena telah lalai dalam proses pengikatan kredit dengan contoh penambahan fasilitas kredit tanpa melibatkan penjamin dengan memberikan hak tanggungan maka yang diketahui penjamin yakni fasilitas di awal tanpa fasilitas tambahan lainnya.

3. Pada penilaian objek hak tanggungan yang tidak dapat memenuhi nominal pinjaman debitur dapat menimbulkan resiko atau kerugian pada BPR dan secara kepastian hukum kreditur tidak dapat mengeksekusi sita aset lain milik debitur atau pihak ketiga kecuali terdapat klausula tertentu pada perjanjian. Untuk meminimalisir kerugian BPR harus menerapkan prinsip kehati-hatian dengan 5C, karena nilai objek jaminan hak tanggungan sudah diketahui BPR pada awal pengajuan kredit.

## **B. SARAN**

1. Sebaiknya pada saat gagal bayar dan sebelum di eksekusi alangkah baiknya pihak kreditur terlebih dahulu menawarkan kepada para pihak untuk menjual objek hak tanggungan dibawah tangan untuk dimungkinkan mendapatkan nilai jual tertinggi sehingga tidak merugikan para pihak
2. Sebaiknya dalam melindungi kepentingannya pihak ketiga berusaha mencari tahu akan resiko yang timbul dengan meminjamkan objek

jaminan kepada debitur. Membuat perjanjian dengan debitur secara tertulis baik dibawah tangan ataupun di hadapan notaris untuk melindungi asetnya jika terjadi wanprestasi.

3. Sebaiknya BPR selaku kreditur lebih teliti dan cermat untuk meminimalisir kerugian dengan menerapkan prinsip kehati-hatian 5C, dalam penilaian asset pada pengajuan pinjaman atau kredit agar tidak terjadi kerugian oleh kreditur. Yang mana nilai objek jaminan dapat diketahui oleh BPR dengan mudah dan tepat sesuai harga pasar.



## DAFTAR PUSTAKA

### AL-QUR'AN

QS. Al-Baqarah

### BUKU

- A. Totok et al., 2000, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Salemba Empat, Jakarta
- A. Wangsawidjaja Z, 2012, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka, Jakarta
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta
- Ade Marman Suherman dan J. Satrio, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Batasan Umur Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batasan Umur*, National Legal Reform Program, Jakarta
- Ali Hasan Muhammad, 2003, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam, Fiqih Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta
- Bahsan M, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta
- Bambang Sunggono, 2008, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Bandung
- Beni Ahmad Saebani, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung
- Burhan Sidabariba, 2019, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan: Meniscayakan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak*, Papas Sinar Sinanti, Depok Timur
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta
- Fernando M Manulang, 2007, *Hukum Dalam Kepastian*, Prakarsa, Bandung
- FX Soedjadi, 1997, *Analisis Manajemen Modern Kerangka Berpikir dan Beberapa Aplikasinya*, PT. Gunung Agung, Jakarta

- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, 2004, *Perikatan yang Lahir dari Undang-undang*, Raja Grafindo Perseda, Jakarta
- Hadi Soeprapto Hartono, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta
- Herli Ali Suyanto, 2013, *Pengelolaan BPR dan Lembaga Keuangan dan. Pembiayaan Mikro*, CV Andi Offset, Yogyakarta
- Irma Devita Purnamasari, 2011, *Hukum Jaminan Perbankan*, PT Mirzan Pustaka, Bandung
- Keraf Gorys, 2006, *Diksi dan Gaya Bahasa*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- M. Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung
- Mariam Darus Badruzaman, 1992, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Mochammad Dja'is, 2005, *Pikiran Dasar Hukum Eksekusi*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*. Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Muhamad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muh Kurdi Fadal, 2008, *Kaidah-kaidah Fikih*, CV. Artha Rivera, Jakarta
- O.P Simorangkir, 1988, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cet. 5, Aksara Persada Indonesia, Jakarta
- Pandu Suharto, 2001, *Peran, Masalah, dan Prospek Bank Perkreditan Rakyat*, LPPI, Jakarta
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya
- R. Setiawan, 1987, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung
- Rachmadi Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

- Rahmat Syafei, 1995, *Konsep Gadai Dalam Problematika Hukum Islam Kontemporer III (Al-rahn dalam Fiqh Islam. Antara Nilai Sosial dan Nilai Komersial)*, Lembaga Studi Islam & Kemasyarakatan, Jakarta
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Ridwan Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta
- Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung
- Satrio J, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- , 2002, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta
- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta
- Soekanto Soerjono, 1986, *Pengaruh Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Sukanto, 2003, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Subekti R, 1981, *Suatu Tinjauan tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, Binacipta, Jakarta
- , 1985, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung
- , 2006, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta
- Sudikno Mertokusumo, 1983, *Mengenal Hukum, Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Suharsimi Arikunto, 1998, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi Revisi, Rineka Cipta, Jakarta

- Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, Renika Cipta, Jakarta
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung
- , 2009, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung
- The Liang Gie, 1989, *Ensiklopedi Administrasi*, Gunung Agung, Jakarta
- Thomas Suyatno, 1993, *Dasar-dasar Hukum Perkreditan Edisi Ketiga*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- , 2001, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Thomas Suyatno et el, 2007, *Dasar-Dasar Perkreditan (Edisi Keempat)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Wahbah Zuhaily, 1999, *Al-Fiqh Al-Islam Wa Adillatuhu (Fiqh Muamalah Perbankan Syariah)*, Tim Counterpart Bank Muamalat Indonesia, Jakarta
- Wiraatmadja Rasjim, 1987, *Pengikatan Jaminan Kredit Perbankan*, PT. Bank N.I.S.P, Jakarta
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung

## **JURNAL**

- Aqidatul Izza, “Peran Historis Perbankan Dalam Perekonomian Indonesia” dalam *Dinar: Jurnal Prodi Ekonomi Syari’ah, Vol. 1, No. 1*, September 2017
- Ashadil Diab, “Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Telaah Terhadap Penerapan Perkreditan Bpr Latunru Latinro)” dalam *Jurnal Al-‘Adl Vol. 10, No. 1*, Januari 2017
- David Adrian, 2014, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Objek Hak Tanggungan Dari Upaya Sita Jaminan Oleh Pihak Ketiga” dalam *Jurnal Lex Privatum, Vol. 2, No. 1*
- Dessy Andiyaningsih dan Umar Ma’ruf, “Peralihan Hak Tanggungan Pada Perbankan Di Kabupaten Banjarnegara” dalam *Jurnal Akta, Vol. 5 No. 1*, Maret 2018
- Heru Sugiyono, “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati -Hatian Oleh Bank



- Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan” dalam *Jurnal Yuridis*, Vol. 4, No. 1, Juni 2017
- Lindryani Sjojfan, “Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Banking Principle) Dalam Pembiayaan Syariah Sebagai Upaya Menjaga Tingkat Kesehatan Bank Syariah ” dalam *Pakuan Law Review*, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2015.
- Muh Akbar Ariz Purnomo, “Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Hak Tanggungan yang Bukan Debitur Dalam Perjanjian Kredit” dalam *Unnes Law Journal*, Vol. 3, No. 1, Juni 2014
- Nyoman Gede Remaja, “Makna Hukum dan Kepastian Hukum” dalam *Kertha Widya Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 1, Agustus 2014
- Siddiq, Achmad, Al Ahkam, 2008, Aspek Hukum Jaminan dalam Hukum Positif dan Hukum Islam, *Stain Law Jurnal*, Vol. 6, No. 1
- Umar Ma’ruf, “Pelembagaan hak tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah” dalam *Jurnal Hukum*, Vol. XV, No. 1, Juni 2005
- Yunita Krysna Valayvi, 2007 “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” dalam *Privat Law*, Vol. IV, No. 2, Juli-Desember 2016

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan