

TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OBJEK TANAH

DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI

(Studi Putusan Nomor 212/Pdt.G/2021/PN Smg)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun oleh:

ANANG FAJRIN PUTRA
30301900042

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG

2024

HALAMAN PERSETUJUAN
TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OBJEK TANAH
DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI
(Studi Putusan Nomor 212/Pdt.G/2021/PN Smg)



HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OBJEK TANAH
DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI
(Studi Putusan Nomor 212/Pdt.G/2021/PN Smg)**

Dipersiapkan dan disusun oleh

Anang Fajrin Putra

30301900042

Telah Dipertahankan didepan Tim Penguji

Pada Tanggal 26 Februari 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua

Dr. Muhammad Ngazis S.H., M.H

NIDN: 06-0112-8601

Anggota I

Anggota II

Dini Amalia Fitri, S.H, M.H

NIDN: 06-0709-9001

Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H

NIDN: 06-1710-6301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN: 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anang Fajrin Putra

Nim : 30301900042

Dengan ini saya menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul:

TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OBJEK TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan Tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau Sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 28 Februari 2024



ANANG FAJRIN PUTRA



SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ANANG FAJRIN PUTRA

NIM : 30301900042

Program Studi : ILMU HUKUM

Fakultas : HUKUM

Dengan ini menyatakan Karya Ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OBJEK TANAH DAN BANGUNAN AKIBAT WANPRESTASI dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas Royalti Non-Eklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai Hak Cipta.

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

Semarang, 28 Februari 2024



ANANG FAJRIN PUTRA

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

“Tidak ada ujian yang tidak bisa diselesaikan. Tidak ada kesulitan yang melebihi batas kesanggupan. Karna Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kadar kesanggupannya”

QS. Al-Baqarah:286



Skripsi ini Saya persembahkan untuk:

1. Bapakku (Suhadi Suropto) dan Ibuku (Minarsih) tercinta;
2. Kedua Kakakku (Akbar Budi Prakoso, S.H) dan (Aldin Wahyu Nugroho) tersayang;
3. Dosen Pembimbing saya (Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.);
4. Civitas Akademika UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah *rabbi'l'amin*, segala puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, Taufiq, dan Hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul Tinjauan Yuridis Eksekusi Hak Tanggungan Objek Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor 212/Pdt.G/2021/Pn Smg) Adapun tujuan penyusunan skripsi ini yaitu memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Penulisan skripsi ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bimbingan dan bantuan dari para pihak, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. H. Jawade Hafidz S.H, M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Ida Musofiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dini Amalia Fitri, S.H., M.H. selaku Sekretaris Prodi Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang sudah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan cara penulisan skripsi yang baik dan benar.
9. Dr. H. Amin Purnawan, SH, Sp.N, M.Hum selaku Dosen Wali yang telah mendampingi selama Akademik di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
10. Orang Tuaku, Suhadi Suropto dan Minarsih yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi dan doa yang tiada henti untuk kesuksesanku.
11. Kedua kakakku, yang selalu menjadi motivasi penulis untuk menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
12. Zulfa Rahayuning Fadhillah, yang selalu mendukung dan membantu dalam segala hal.
13. Seluruh staff tenaga administrasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan sangat baik.
14. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA).

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada semua pihak yang telah membantu, dan semoga Allah SWT melimpahkan karunianya dalam setiap amal kebaikan kita dan diberikan balasan. Aamiin.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH. Error! Bookmark not defined.	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	3
C. TUJUAN PENELITIAN.....	3
D. MANFAAT PENELITIAN.....	4
E. TERMINOLOGI.....	5
F. METODE PENELITIAN.....	7

G. SISTEMATIKA PENULISAN.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	12
1. Pengertian Perjanjian.....	12
2. Jenis-Jenis Perjanjian	15
3. Syarat sah perjanjian	18
4. Asas-asas Perjanjian.....	20
B. Tinjauan umum tentang Hutang Piutang.....	23
1. Pengertian Hutang Piutang.....	23
2. Landasan Hukum Hutang Piutang.....	23
3. Syarat-Syarat Perjanjian Hutang Piutang.....	25
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan.....	28
1. Pengertian Hak Tanggungan	28
2. Dasar Hukum Hak Tanggungan.....	29
3. Asas-Asas Hak Tanggungan.....	30
4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	31
5. Pendaftaran Hak Tanggungan	34
6. Peralihan Hak Tanggungan	36
7. Pemberi Hak Tanggungan	37
8. Eksekusi Hak Tanggungan.....	41

D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam	45
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	50
A. Bagaimana Proses Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Objek Tanah dan Bangunan akibat Wanprestasi di KSP Artha Mulia	50
B. Faktor Pendukung dan Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Tanah dan Bangunan akibat Wanprestasi di KSP Artha Mulia.....	65
BAB IV PENUTUP	73
A. SIMPULAN	73
B. SARAN	74
DAFTAR PUSTAKA	75



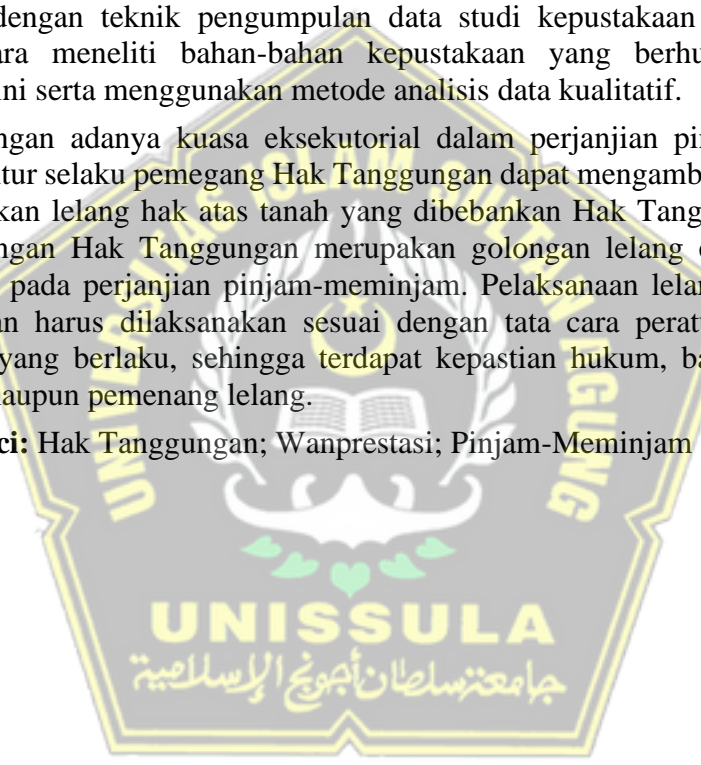
ABSTRAK

Hak tanggungan lahir karena adanya perjanjian yang mendasarinya, yaitu perjanjian pinjam-meminjam. Adanya perjanjian pinjam-meminjam mengakibatkan debitur berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya berupa pelunasan kepada kreditur. Apabila debitur wanprestasi, maka akan dilakukan tindakan hukum berupa eksekusi yang pada umumnya dilakukan dengan lelang Hak Tanggungan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami proses eksekusi serta faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan eksekusi atas perkara wanprestasi dalam perjanjian pinjam-meminjam.

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif. Sumber data yang digunakan adalah data sekunder dengan teknik pengumpulan data studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan yang berhubungan dengan penelitian ini serta menggunakan metode analisis data kualitatif.

Dengan adanya kuasa eksekutorial dalam perjanjian pinjam-meminjam, maka kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dapat mengambil tindakan untuk melaksanakan lelang hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut. Lelang dengan Hak Tanggungan merupakan golongan lelang eksekusi, karena didasarkan pada perjanjian pinjam-meminjam. Pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan harus dilaksanakan sesuai dengan tata cara peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga terdapat kepastian hukum, baik bagi debitur, kreditur, maupun pemenang lelang.

Kata Kunci: Hak Tanggungan; Wanprestasi; Pinjam-Meminjam



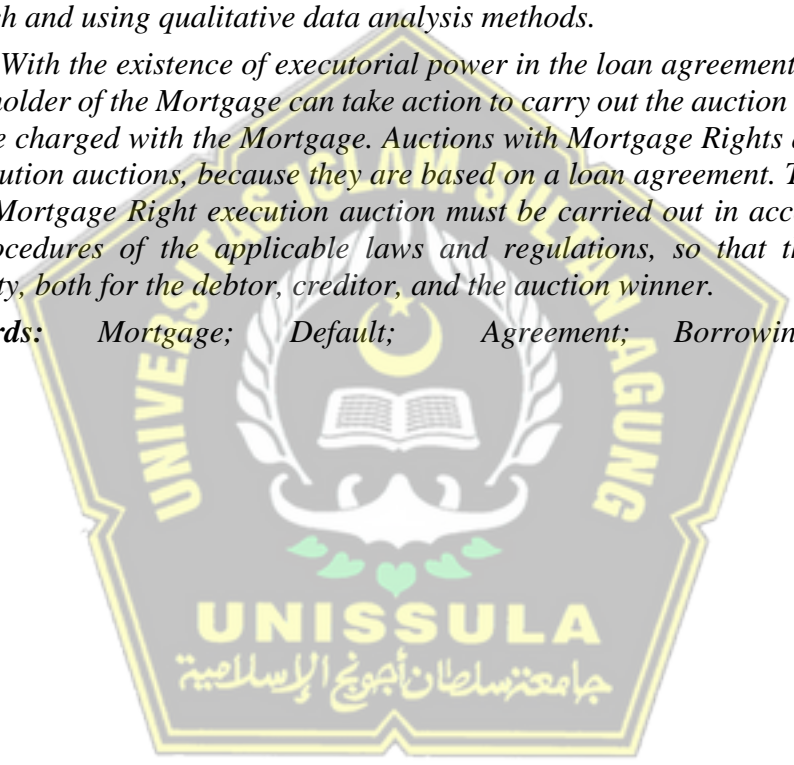
ABSTRACT

Mortgage rights are born because of the underlying agreement, namely the loan agreement. The existence of a lending agreement results in the debtor being obliged to account for his actions in the form of repayment to the creditor. If the debtor defaults, then legal action will be taken in the form of execution which is generally carried out by auctioning the Mortgage Right. The purpose of this research is to know and understand the execution process as well as the supporting and inhibiting factors for the execution of default cases in loan agreements.

The approach method used in this research is normative juridical which is descriptive in nature. The data source used is secondary data with a library study data collection technique that is carried out by examining literature related to this research and using qualitative data analysis methods.

With the existence of executorial power in the loan agreement, the creditor as the holder of the Mortgage can take action to carry out the auction of land rights that are charged with the Mortgage. Auctions with Mortgage Rights are classified as execution auctions, because they are based on a loan agreement. The execution of the Mortgage Right execution auction must be carried out in accordance with the procedures of the applicable laws and regulations, so that there is legal certainty, both for the debtor, creditor, and the auction winner.

Keywords: Mortgage; Default; Agreement; Borrowing.



BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tujuan pembangunan nasional adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Oleh karena itu, manfaat dan dampak pembangunan nasional juga dirasakan oleh masyarakat. Sarana pembangunan yang akan dibahas berkaitan dengan bangunan bahwa bangunan penting sebagai tempat manusia bertindak untuk mencapai tujuan yang mendukung tercapainya berbagai tujuan pembangunan nasional. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Selanjutnya disebut UU Bangunan Gedung) dalam Pasal 1 ayat (1): “Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah dan air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatansosial, budaya, maupun kegiatan khusus.”

Hak tanggungan dapat dimaknai sebagai barang yang dijadikan jaminan, dan jaminan itu sendiri berarti tanggungan atas pinjaman yang diterima. Hak Tanggungan, menurut ketentuan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang selanjutnya disebut UUHT, adalah: “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 yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain

yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”. Sementara itu, hak atas tanah ialah hak yang memberikan otoritas kepada pemegang haknya (baik perseorangan, kelompok, maupun badan hukum) untuk mengelola, menggunakan dan atau mengeksploitasi bidang tanah tertentu.¹

Sesuai dengan sifatnya yang *accessoir*, pada Hak Tanggungan, yang mana pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum pinjam-meminjam, yang dijamin pelunasannya, yang mana merupakan suatu perjanjian pokoknya. Sebagaimana termaksud pada Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu: “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.”

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, jika debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam suatu perjanjian (wanprestasi). Pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual aset hak tanggungan atas kekuasaan kepemilikan melalui pelelangan umum dan mengambil hasil pelelangan tersebut untuk melunasi piutangnya. Menilik isi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, proses penyelesaian dapat dilakukan tanpa campur tangan oleh

¹ Suwondo, D., & Saputra, I., 2019, *Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum, Vol. 35, No. 2, hlm. 185-186

pengadilan, dengan kata lain tidak perlu meminta *fiat* eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dalam pasal 20 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Hak Tanggungan, eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 cara yang dapat digunakan oleh kreditur untuk mengeksekusi objek jaminan Hak Tanggungan jika debitur cidera janji (*wanprestasi*), yaitu :²

1. *Parate* Eksekusi (eksekusi langsung)
2. *Titel* Eksekutorial
3. Eksekusi di bawah tangan

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan akibat *wanprestasi* di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Artha Mulia?
2. Apa faktor pendukung (*intern* dan *ekstern*) dan penghambat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan objek tanah dan bangunan akibat *wanprestasi* di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Artha Mulia?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

² Poesoko Herowati, 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, hlm. 5.

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi pada perkara wanprestasi antara debitur dan kreditur di Koperasi Simpan Pinjam Artha Mulia (KSP) berdasarkan Putusan Nomor 212/Pdt.G./2021/PN Smg.
2. Untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat terhadap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah dan bangunan akibat wanprestasi di Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Artha Mulia yang ada pada Putusan Nomor 212/Pdt.G./2021/PN Smg.

D. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian ditinjau secara teoritis dan praktis adalah sebagai:

1. Secara teoritis.
 - a. Penulis dan pembaca diharapkan dapat memahami secara penuh penulisan karya ilmiah ini, berdasarkan teori yang sudah diterapkan.
 - b. Hasil dari penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata 1 di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Secara Praktis
 - a. Bagi Mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi pembaca mengenai upaya pengadilan dalam menyelesaikan perkara perdata mengenai eksekusi hak tanggungan tanah dan bangunan.
 - b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada masyarakat umum mengenai peranan pengadilan dalam menyelesaikan

perkara perdata mengenai eksekusi hak tanggungan tanah dan bangunan.

c. Bagi Bank

Penelitian ini pihak bank selaku kreditur untuk memberikan pelayanan yang baik kepada debitur dan memberikan masukan pada pihak bank dalam usaha menyelamatkan dan mencegah adanya wanprestasi.

E. TERMINOLOGI

1. Tinjauan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Tinjauan adalah hasil meninjau, pandangan, pendapat (sesudah) menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya.³

2. Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Yuridis berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Maka, dapat disimpulkan bahwa tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami) suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.⁴

3. Eksekusi.

Kata eksekusi, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pelaksanaan putusan hakim; pelaksanaan hukuman badan peradilan, khususnya hukuman mati: yang terhukum sudah menjalaninya; penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan.

4. Hak Tanggungan

³ <https://kbbi.web.id/tinjauan>., diakses pada Tanggal 13 Juli 2023, Pukul 23:46 WIB.

⁴ <http://kbbi.web.id/Yuridis>., diakses pada Tanggal 13 Juli 2023, Pukul 23:51 WIB.

Istilah hak tanggungan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah sebagai berikut. Tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.⁵ Hingga saat ini, beberapa ahli masih mempersoalkan penggunaan istilah hak “tanggungan” bagi lembaga jaminan atas tanah.⁶ Prof. Boedi Harsono, S.H. mengemukakan bahwa “Hak Tanggungan adalah penguasaan ha katas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian-sebagian pembayaran lunas utang debitur kepadanya.”⁷

5. Objek

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Objek dapat dimaknai sebagai suatu hal, perkara, atau orang yang menjadi pokok pembicaraan; benda, hal, dan sebagainya yang dijadikan sasaran untuk diteliti, diperhatikan, dan sebagainya.⁸

6. Tanah

⁵ Fuad Hasan, 1991, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Jilid II*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 899.

⁶ M. Khoidi, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustita, Surabaya, hlm, 76.

⁷ Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Jakarta Djembatan, Jakarta, hlm. 24.

⁸ <http://kbbi.web.id/Objek>., diakses pada Tanggal 14 Juli 2023, Pukul 00:18 WIB.

Definisi tanah adalah kumpulan dari benda alam di permukaan bumi yang tersusun dalam *horizon-horizon*, terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air, udara, dan merupakan media untuk tumbuhnya tanaman.⁹

7. Bangunan

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia yang diperuntukkan sebagai tempat tinggal atau tempat usaha.¹⁰

8. Wanprestasi

Menurut Saliman wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.¹¹

F. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penelitian ini.¹²

2. Spesifikasi Penelitian

⁹ Hardjowigeno, S., 2010, *Ilmu Tanah (edisi baru)*, Akademika Pressindo, Jakarta, hlm. 288.

¹⁰ Adelina & Rima, 2013, "Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah." *Jurnal Akuntansi Unesa*, Vol. 1, No. 2, hlm. 1-19.

¹¹ <http://www.dppferari.org>, diakses pada Tanggal 17 Agustus 2023, Pukul 04:43 WIB.

¹² Bambang Sunggono, 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 75.

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.¹³

3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan jenis data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

a. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Dengan cara mempelajari literatur-literatur dan buku-buku referensi yang berkaitan dengan penelitian, juga arsip dan dokumen yang terkait.¹⁴

Data sekunder dikelompokkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan objek penelitian:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹³ Sri Sumawarni, 2012, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, hlm. 6.

¹⁴ *Ibid*, hlm. 39.

- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
- d) Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- e) Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- f) Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
- g) Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.
- h) Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996
Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda
Yang Berkaitan Dengan Tanah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder tersebut adalah buku-buku referensi dan hasil karya ilmiah para sarjana meliputi artikel jurnal ilmiah maupun artikel jurnal hukum, laporan penelitian, arsip dan dokumen serta bahan-bahan pustaka elektronik yang berkaitan dengan penulisan ini.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang terdiri dari kamus indonesia dan kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam usaha pengumpulan data penelitian ini adalah studi pustaka, yaitu informasi diperoleh lewat fakta yang tersimpan dalam bentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cenderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya. Data berupa dokumen dipakai untuk menggali informasi yang terjadi. Dalam hal ini peneliti melakukan studi pustaka dari literatur jurnal hukum, arsip, maupun dokumen yang berkaitan dengan penelitian.

5. Analisis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, yaitu penelitian yang menggunakan analisis dengan memanfaatkan landasan teori sebagai fokus yang mendalam agar menghasilkan kajian yang komprehensif dan sesuai dengan kenyataannya. Dengan demikian, perkara mengenai penyelesaian wanprestasi pada perjanjian pinjam meminjam di Pengadilan Negeri Semarang akan dianalisis secara kualitatif sehingga dapat dibuat sebuah simpulan.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini, maka penulis membuat sistematika penulisan skripsi tersebut di atas yang dibagi menjadi 4 (empat) bab, yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab pendahuluan ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian,

manfaat penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan lebih luas mengenai segala sesuatu tentang penyelesaian perkara wanprestasi hak tanggungan pada perjanjian pinjam meminjam di KSP Artha Mulia. Uraian dalam tinjauan pustaka ini meliputi tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang hutang piutang, tinjauan umum tentang hak tanggungan tanah dan bangunan, serta tinjauan umum tentang eksekusi hak tanggungan dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini berisikan pokok permasalahan mengenai Bagaimana proses pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan atas tanah dan bangunan akibat wanprestasi, Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan eksekusi hak tanggungan objek tanah dan bangunan akibat wanprestasi di KSP Artha Mulia.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisi simpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari Bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* atau yang sering juga disebut dengan persetujuan.¹⁵ Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (kata sepakat atau persesuaian kehendak). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikat dirinya.

Suatu perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua pihak dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Selain itu merupakan suatu peristiwa hukum di mana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal.¹⁶ Definisi perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdara yaitu: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain:

¹⁵ Leli Joko Suryono, 2014, *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta, hlm. 43.

¹⁶ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta, hlm. 29.

- a. Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁷
- b. Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:
- 1) Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
 - 2) Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan pengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga.
 - 3) Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan tersebut, beliau melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.¹⁸

¹⁷ Ibid, hlm. 84.

¹⁸ Muhammad dan Abdulkadir, 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 80-81.

- c. Wirjono Prodjodikoro, menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap tidak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak yang lain berhak untuk menuntut pelaksanaan janji tersebut.
- d. M. Yahya Harahap, mengemukakan bahwa perjanjian mengandung suatu pengertian yang memberikan suatu hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.
- e. Sudikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, yang berisi dua (*een twezijdige overeenkomst*) yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Adapun yang dimaksud dengan suatu perbuatan hukum yang berisi dua atau tidak lain adalah satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran dari pihak yang satu dan penerima dari pihak lain. Artinya perjanjian tidak merupakan satu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

2. Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dapat dibedakan dari berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:¹⁹

a. Perjanjian timbal balik

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya, perjanjian jual-beli.

b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya, hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V s.d. XVIII KUHPerdara. Perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, 1994, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 19.

yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di masyarakat. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku di dalam Hukum Perjanjian. Salah satu contoh dari perjanjian adalah perjanjian sewa beli.

d. Perjanjian obligator dan kebendaan

Perjanjian obligator adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUHPerdara, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual belinya itu dinamakan perjanjian obligator karena membebankan kewajiban kepada para pihak untuk melakukan penyerahan. Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

e. Perjanjian konsensual dan riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerdara, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUPerdara). Namun demikian di dalam KUHPerdara

ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya, perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerdata), pinjam-pakai (Pasal 1740 KUHPerdata).

f. Perjanjian campuran

Perjanjian campuran adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur dari berbagai perjanjian. Perjanjian ini tidak diatur dalam KUHPerdata maupun KUH Dagang. Misalnya: perjanjian sewa beli atau leasing yakni gabungan sewa menyewa dan jual beli.

g. Perjanjian non obligatoir

Perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu. Perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Jadi, objek perjanjian di sini adalah hak, misalnya: balik nama hak atas tanah.

h. Perjanjian sepihak

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Misalnya: perjanjian hibah, perjanjian pinjam-pakai.

i. Perjanjian tambahan

Perkembangan hukum perjanjian dimasyarakat dikenal adanya istilah perjanjian pokok dan perjanjian

tambahan. Dapat dipahami bahwa perjanjian pokok mengacu pada jenis perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, sedangkan perjanjian tambahan merupakan perjanjian yang baru ada atau dibuat kemudian setelah adanya perjanjian pokok. Tujuan dibuatnya perjanjian tambahan pada umumnya untuk memperjelas salah satu atau beberapa klausul yang ada pada perjanjian pokok, bahkan perjanjian tambahan ini dapat memperjelas ketentuan yang sifatnya lebih teknis.

3. Syarat sah perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk

kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.²⁰ Ketentuan KUHPerdara mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu hal tertentu

Menurut KUHPerdara hal tertentu adalah:

a) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUHPerdara);

b) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUHPerdara).

d. Suatu sebab yang Halal

²⁰ R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni, Bandung, hlm. 12.

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdara).²¹

4. Asas-asas Perjanjian

Dalam perjanjian terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui. Asas-asas tersebut adalah sebagai berikut:

1) Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara dinyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Hal ini mengandung makna bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak;

2) Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* berhubungan dengan akibat perjanjian. Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, dinyatakan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang- Undang bagi mereka yang membuatnya;

3) Asas Kebebasan Berkontrak

²¹ Ibid, hlm. 16.

Asas kebebasan berkontrak dapat di analisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
 - b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
 - c) Mengadakan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
 - d) Menentukan bentuknya perjanjian, yang tertulis atau lisan.
- 4) Asas kepercayaan

Asas kepercayaan ini mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka dibelakang hari;

- 5) Asas keseimbangan

Suatu asas yang menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui

kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik;

6) Asas kepatutan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdata, dimana berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian;

7) Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang melakukan atau membuat kontrak hanya untuk perorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata;

8) Asas kebiasaan

Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti. Hal ini diatur dalam Pasal 1339 j.o Pasal 1347 KUHPerdata;

9) Asas *Rebus sic stantibus*

Asas ini dapat digunakan untuk memutuskan perjanjian secara sepihak apabila terdapat perubahan yang mendasar atau fundamental dalam keadaan yang bertalian dengan perjanjian internasional yang telah disepakati. Asas *rebussic stantibus* sebagai jalan untuk menanggukhan dan membatalkan perjanjian dengan memberi aturan atau

persyaratan kepada negara atau para pihak yang tidak dapat melaksanakan kewajibannya atau membatalkan perjanjian dengan syarat-syarat tertentu yang juga dituangkan dalam isi perjanjian dan disepakati oleh para pihak.

B. Tinjauan umum tentang Hutang Piutang

1. Pengertian Hutang Piutang

Hutang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain.²² Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).²³ Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”

2. Landasan Hukum Hutang Piutang

Pada hakikatnya semua manusia ingin dapat terpenuhi semua kebutuhan hidupnya, hak kebutuhan primer maupun sekunder dan kebutuhan lainnya. Untuk itulah mereka dituntut untuk bekerja keras guna untuk terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tersebut.

²² Poerwadarminto, 2003, *Kamus Besar Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm.1136

²³ Ibid, hlm. 760.

Perjanjian hutang piutang sebagai wujud komitmen antara dua pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi persyaratan berdasarkan Hukum Perjanjian agar dapat berlaku secara sah dan dapat dipertanggung jawabkan di hadapan hukum.

Adapun dasar hukum mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian hutang piutang diatur pada Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUHPerdara, Bagian Kedua dalam Bab Kedua tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Sebagaimana diketahui bersama, diperlukan empat syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yaitu:

- a) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) suatu hal tertentu;
- d) suatu sebab yang halal.

Perjanjian dapat mengalami pembatalan apabila suatu perjanjian dibuat dengan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdara.

Pembatalan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) terminologi yang memiliki konsekuensi yuridis, yaitu:

- a) *Null and Void*

Dari awal perjanjian itu telah batal atau dianggap tidak pernah ada apabila syarat objektif tidak dipenuhi, sehingga perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Sejak semula

tidak pernah dilahirkan suatu Perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

b) Voidable

Apabila salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian tidak berarti batal demi hukum, melainkan salah satu pihak dapat meminta pembatalan Perjanjian tersebut kepada hakim. Adapun pihak yang berhak untuk meminta pembatalan adalah pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas. Apabila pihak tersebut belum mengajukan pembatalan kepada hakim, perjanjian tetap mengikat para pihak.

3. Syarat-Syarat Perjanjian Hutang Piutang

Dalam hukum perdata, perjanjian menganut sistem terbuka yang mengandung asas kebebasan, membuat perjanjian, dalam kitab undang-undang hukum perdata, lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat 1 yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.²⁴

Menurut Abdul Kadir Muhammad perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan. Dalam definisi ini jelas terdapat konsensus antara pihak-pihak, untuk melaksanakan

²⁴ Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.225.

sesuatu hal, mengenai harta kekayaan, yang dapat dinilai dengan uang. Pelaksanaan perjanjian misalnya, tidak dapat dinilai dengan uang, bukan hubungan antara debitur dan kreditur, karena perkawinan itu bersifat kepribadian, bukan kebendaan.

Jika diperinci, maka perjanjian mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu
- c. Ada objek yang berupa benda
- d. Ada tujuan bersifat kebendaan (mengenai harta kekayaan)
- e. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan.²⁵

Dalam hukum perjanjian juga berlaku suatu asas konsensualitas, yaitu suatu perjanjian itu lahir pada detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi obyek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut.²⁶

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Kesepakatan

Yang dimaksud dengan kesepakatan ialah kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak

²⁵ R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan (Pedoman Praktis dan Aplikasi Hukum)*, cet I, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.12

²⁶ Elsi Kartika Sari dan Advendi Simanunsong, 2008, *Hukum Dalam Ekonomi Edisi Kedua*, Grasindo, Jakarta, hlm.32.

dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk wewenang untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.

c. Mengenai suatu hal tertentu

Mengenai suatu hal tertentu, adalah apa yang akan diperjanjikan harus jelas dan terperinci atau keterangan terhadap objek, diketahui hak dan kewajiban tiap-tiap pihak, sehingga tidak terjadi suatu perselisihan antara para pihak.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal, adalah isi dari perjanjian itu harus mempunyai tujuan (*causa*) yang diperbolehkan oleh undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.²⁷

²⁷ Subekti, 1996, *Pokok Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, hlm.147-148.

Dengan kata lain, persetujuan-persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan adanya kata sepakat dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan oleh undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu. Maksudnya, persetujuan-persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik (*tegoeder trouwlin good faith*).

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan, sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima (Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1989:899).²⁸ Dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan pinjaman tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.²⁹

Menurut Prof. Budi Harsono mengartikan Hak Tanggungan adalah penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Meskipun demikian, bukan

²⁸ <https://kbbi.web.id/tanggungan>., diakses pada Tanggal 03 Agustus 2023, Pukul 20:36 WIB.

²⁹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan.

untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasil seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas pinjaman debitur kepadanya.³⁰

2. Dasar Hukum Hak Tanggungan

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pembebanan hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II KUHPerdota yang berkaitan dengan Hipotek, dan *Credietverband* dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatblaad* 1930-190. Kedua ketentuan tersebut sudah tidak berlaku lagi, karena sudah tidak sesuai dengan kebutuhan kegiatan perkreditan di Indonesia. Ketidaksiharian ini karena pada peraturan lama yang dapat dijadikan objek Hipotek dan *Credietverband* hanyalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan.³¹

Lahirnya Undang-Undang tentang hak tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 UUPA yang berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33, dan Pasal 39 diatur dalam Undang-Undang.” Tetapi dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama Undang-Undang Hak Tanggungan belum terbentuk, maka digunakan ketentuan tentang hipotek sebagaimana yang diatur dalam KUHPerdota dan *Credietverband*. Ketentuan Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah

³⁰ Op Cit., hlm. 97

³¹ Ibid, hlm. 98-99

menunggu selama 36 Tahun. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 ditetapkan pada tanggal 9 April 1996. Undang-Undang tersebut terdiri atas 11 Bab dan 31 Pasal.

3. Asas-Asas Hak Tanggungan

Asas-asas hak tanggungan tersebar dan diatur dalam berbagai Pasal dan penjelasan dari UUHT. Asas-asas hak tanggungan tersebut ialah sebagai berikut:

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Pasal 1 ayat (1) UUHT);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UUHT);
- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) UUHT);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) UUHT);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari (Pasal 4 ayat (4) UUHT), dengan syarat diperjanjikan dengan tegas;
- f. Sifat diperjanjikannya adalah tambahan (acceseoir), (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) UUHT);
- g. Dapat dijadikan untuk pinjaman yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) UUHT);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu pinjaman (Pasal 3 ayat (2) UUHT);

- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 UUHT);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebakan atas tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) UUHT);
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 UUHT);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji (Pasal 11 ayat (2) UUHT).

4. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

a. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek hak tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu.³²

- 1) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- 2) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pinjaman yang diberikannya.

³² Andrian Sutedi, 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 54.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek hak tanggungan, yaitu sebagai berikut:

- a) Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- b) Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pinjaman yang diberikan.

Subjek hak tanggungan selain warga negara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan, apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut.³³

- 1) Sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
- 2) Mempunyai usaha di Indonesia;
- 3) Kredit itu digunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia.

b. Objek Hak Tanggungan

³³ Ibid, hlm. 51.

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah:³⁴

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan.

Hak atas tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan pinjaman selain hak-hak atas tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- 1) Hak pakai atas tanah Negara. Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- 2) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo. Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun)

³⁴ Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 146.

juga dimasukkan dalam objek Hak Tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak menyebutkan secara rinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani hak tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan pinjaman dengan dibebani hak tanggungan dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. meskipun wajib didaftarkan akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran hak tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai 14 UUHT. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib didaftarkan. Secara sistematis tata cara pendaftaran dikemukakan berikut ini:

- 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
- 2) PPAT dalam waktu 7 hari setelah ditanda tangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan akta pendaftaran hak tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan. Berkas itu meliputi:

- a) Kantor Pertanahan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

- b) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Jika hari ketujuh itu jatuh hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;

- c) Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (pasal 13 UUHT);

- d) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-

irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Sertifikasi Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan diberikan kepada pemegang hak tanggungan.

6. Peralihan Hak Tanggungan

Pada dasarnya hak tanggungan dapat dialihkan kepada pihak lainnya. Peralihan hak tanggungan ini diatur dalam pasal 16 sampai 17 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Peralihan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan cara:³⁵

- 1) Melalui perjanjian (kontraktual);
- 2) Subrogasi kontraktual dilakukan dengan cara: (1) kreditur menerima pembayaran baik untuk sebagian maupun untuk seluruhnya dari pihak ketiga, dan serta merta mengalihkan hak dan tuntutan yang dimilikinya terhadap orang ketiga tersebut, (2) pihak ketiga membantu kreditur. Debitur meminjamkan uang dari pihak ketiga yang dipergunakan untuk membayar pinjaman kepada kreditur, dan sekaligus menempatkan pihak ketiga tadi menggantikan kedudukan semula terhadap diri debitur. Supaya subrogasi ini dianggap sah, maka harus diikuti dengan cara sebagai berikut ini: (1) pinjaman uang mesti ditetapkan dengan akta autentik, (2)

³⁵ Ibid, hlm. 185-186.

dalam akta autentik mesti dijelaskan besarnya jumlah pinjaman dan diperuntukkan melunasi pinjaman debitur, dan (3) tanda pelunasan berisi pernyataan bahwa uang pembayaran pinjaman yang diserahkan kepada kreditur, adalah uang yang berasal dari pihak ketiga.

3) Melalui Undang-undang;

Subrogasi karena undang-undang terjadi karena pembayaran yang dilakukan pihak ketiga untuk kepentingannya sendiri, seorang kreditur melunasi pinjaman kepada kreditur lain yang sifat pinjamannya mendahului. Akibat adanya subrogasi adalah beralihnya hak itu meliputi hak dan tuntutan (Pasal 1400 KHUPerdata).

4) Pewarisan;

Sebab-sebab lainnya, yaitu hal hal lain selain yang dirinci dalam ayat ini, misalnya dalam terjadi pengambil alihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya pinjaman dari perusahaan semula kepada perusahaan baru.

7. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam hal pemberian hak tanggungan melalui beberapa tahapan yang harus dilalui berdasarkan ketentuan yang terkandung dalam UUHT, yaitu dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan

hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan pinjaman tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian pinjam-meminjam yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan pinjaman tersebut.

Dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT juga menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Perundangundangan yang berlaku. Menurut Purwadi Patrik dan Kashadi, kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum tersebut dengan sendirinya harus ada pada waktu pemberi hak tanggungan dihadapan PPAT, sedangkan kepastian adanya kewenangan tersebut harus ada pada waktu didaftarkannya hak tanggungan.³⁶

Sedangkan Pasal 10 ayat (3) UUHT menyebutkan bahwa apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam penjelasan diatas untuk memenuhi asas spesialisitas pemberian hak tanggungan diwajibkan untuk dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana

³⁶ Purwadi Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 123.

dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT APHT tersebut harus dicantumkan hal-hal di bawah ini:

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- 2) Domisili para pihak-pihak terkait dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Penunjukan secara jelas pinjaman atau pinjaman-pinjaman yang dijamin.
- 4) Nilai Tanggungan.
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Pasal 11 ayat (2) UUHT juga menyebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji antara lain:

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan atau menentukan dan mengubah jangka waktu sewa serta menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek hak

tanggung, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.
- e) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- g) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

- h) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan pinjamannya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan pinjamannya, jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- j) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.

Jika diperhatikan secara umum dapat dikatakan bahwa pendaftaran APHT dilakukan dengan tujuan memberikan alat bukti yang kuat dan nantinya akan dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran Sertifikat Hak Tanggungan (SHT).

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam kamus hukum, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan, pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan peradilan, penyitaan, dan penjualan barang seseorang atau lainnya karena berpinjaman. Sedangkan Sarwono menjelaskan bahwa eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim baik keputusan yang telah

mempunyai kekuatan hukum tetap maupun yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap.³⁷

Eksekusi objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur merupakan salah satu cara memperoleh kembali pinjamannya apabila debitur wanprestasi, dimana wanprestasi yang di maksud adalah bahwasanya debitur tidak menjalankan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pinjamannya sebagaimana yang di sepakati dalam perjanjian.³⁸

Eksekusi Hak Tanggungan dapat ditemukan landasan hukumnya dalam ketentuan pasal 20 UUHT yang menyatakan apabila debitur cidera janji.

- a) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.
- b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan pinjaman pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur- kreditur lainnya.

³⁷ Sudarno, 1992, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 114.

³⁸ Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 316.

- c) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengandemikian, akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- d) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) UUHT 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 atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- e) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UUHT batal demi hukum.

Dari rumusan Pasal 20 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan dapat dilaksanakan melalui dua macam cara:

- 1) Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT

Dimana dalam Pasal 6 UUHT yang menyatakan apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

umum serta mengambil pelunasan pinjamannya dari hasil penjualan tersebut. Walau demikian tidaklah berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas hak atas tanah.

2) Berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT

Dimana dalam Pasal 14 UUHT menyatakan:

- a) Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) UUHT memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- c) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana dimaksud pada Pasal 14 ayat (2) UUHT mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas

tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- d) Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dalam penjelasan Pasal 14 ayat (2) UUHT bahwa irah-irah yang dicantumkan dalam Sertifikat Hak Tanggungan dimana dalam ketentuan ini dimaksudkan untuk menegaskan bahwa adanya kekuatan eksekusi pada Sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap dilaksanakan eksekusi tanpa menunggu putusan pengadilan karena Sertifikat Hak Tanggungan sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dimana melalui tata cara dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.³⁹

D. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Eksekusi Hak Tanggungan dalam Perspektif Islam

Eksekusi barang jaminan atas pembiayaan bermasalah menurut Perspektif Islam ini tentunya tidak akan lepas dari beberapa pembahasan

³⁹ Rocky Marbun, 2012, *Kamus Hukum Lengkap*, Visimedia, Jakarta, hlm. 215.

terkait disiplin ilmu. Beberapa disiplin ilmu yang sering digunakan untuk mengupas permasalahan di atas diantaranya yaitu ilmu fiqh dan ilmu ekonomi. Dalam ilmu ekonomi juga dikenal dengan adanya norma dan etika ekonomi Islam. Dimana etika Islam mengajarkan manusia untuk menjalin kerjasama, tolong menolong, dan menjauhkan sikap iri, dengki dan dendam.⁴⁰

Islam memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk melakukan suatu perikatan. Kebebasan disini tidaklah bersifat absolut, sepanjang tidak bertentangan dengan syari'at Islam, maka perikatan itu boleh dilakukan.⁴¹ Seperti Faturrahman Djamil dalam Gemala Dewi yang mengungkapkan bahwa:

“Syariah Islam memberikan kebebasan kepada setiap orang yang melakukan akad sesuai dengan yang diinginkan, tetapi yang menentukan akibat hukumnya adalah ajaran agama.”

Jadi dalam melakukan sebuah perikatan, bentuk dan isi perikatan tersebut harus ditentukan oleh para pihak dan tidak pula terlepas dari adanya sebuah akad, yang mana akad ini akan melengkapi sebuah proses dalam melakukan suatu perikatan. Salah satunya yaitu melakukan akad dalam transaksi pembiayaan.

Akad adalah suatu perikatan antara ijab dan qābul dengan cara yang dibenarkan syari'at yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada

⁴⁰ Yusuf Al-Qardawi, 1997, *Norma dan Etika Ekonomi Islam Terjemahan*, Gema Insani Press, Jakarta, hlm. 58.

⁴¹ Gemala Dewi, 2006, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, cet. ke-2, Kencana, Jakarta, hlm. 31.

obyeknya. *ījab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedangkan *qābul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.⁴² Setelah diketahui bahwa akad merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih berdasarkan keridhaan masing-masing, maka timbul bagi kedua belah pihak yakni adanya *ḥaq* dan *iltijam* yang diwujudkan oleh akad.⁴³ Oleh karena itu, dengan diadakannya *ījab qābul* tersebut maka disini telah menunjukkan adanya sikap suka rela secara timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, akad sudah terjadi antara dua pihak dengan suka rela dan menimbulkan hak serta kewajiban atas masing-masing secara timbal balik. Dasar hukumnya yaitu Firman Allah swt, sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ
 الصَّيِّدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ⁴⁴ مُحَلَّىٰ

Pada dasarnya dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa jika seseorang telah melakukan suatu perikatan dengan orang lain, maka harus memenuhi akad yang telah disepakati bersama. Jadi kedua belah pihak yang sudah melakukan sebuah perikatan tersebut harus benar-benar memenuhi *wa’ad* (janji) yang telah mereka buat. Apabila orang yang memberikan *wa’ad* menjalankan janji tersebut, hal itu merupakan suatu kebajikan (*ahlākul kārimah*). Dalam pandangan para ahli hukum Islam, *wa’ad* (janji) tidak

⁴² Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-asas Hukum Mu’amalat (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, STAIN Ponorogo, hlm. 42.

⁴³ Hendi Suhendi, 2010, *Fiqh Muamalah*, cet. ke-5, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 46.

⁴⁴ Qs. Al-Maidah: 1.

hanya mengikat secara moral tetapi juga secara hukum apabila dikaitkan dengan suatu sebab, baik sebab itu disebutkan dalam pernyataan wa'ad (janji) itu sendiri atau bahkan tidak disebutkan.⁴⁵

Dalam Peraturan Hukum sendiri menerapkan beberapa asas penting yang dilakukan ketika orang mengadakan suatu perjanjian atau kontrak, salah satunya yaitu asas kebebasan berkontrak. Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
- d) Menentukan bentuk perjanjian, yaitu secara tertulis atau lisan.⁴⁶

Beberapa ulama mengizinkan pemilik dana meminta barang jaminan dari pengelola terhadap pelanggaran batas atau tindakan menyalahi ketentuan. Ini disebut sebagai jaminan dari kemungkinan adanya pengkhianatan.⁴⁷

Jadi, jika pengelola dana (debitur) tersebut melakukan sebuah pengkhianatan terhadap perjanjian yang telah disepakati secara tertulis yang telah dilengkapi dengan materai tersebut, maka akan diproses sebagaimana

⁴⁵ Wangsawidjaja, 2013, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 127.

⁴⁶ Salim, 2006, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cet. ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 9.

⁴⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, 1999, *Bank Syari'ah: Wacana Ulama dan Cendekiawan*, cet. ke-1, Tazkia Institute, Jakarta, hlm. 177.

mestinya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum. Eksekusi terhadap barang jaminan ini merupakan tahap terakhir yang dilakukan debitur dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah. Dimana upaya penanganan dalam melakukan Eksekusi terhadap barang jaminan ini akan diselesaikan melalui pelelangan atau bahkan diselesaikan melalui badan peradilan.

Dalam literatur hukum Islam, penjualan objek jaminan yang dilakukan oleh lembaga keuangan yang memberikan pinjaman kepada debitur tanpa sepengetahuannya itu dibolehkan. Menurut *fuqaha* penerapan tersebut dapat dilakukan terhadap dua kasus dimana debitur bersikap menunda-nunda pembayaran kewajiban pinjamannya dan besarnya jumlah pinjaman kreditur dapat ditutupi (dilunasi) jika obyek tersebut dijual. Menurut Muhammad dan Abu Yusuf (ahli ekonomi klasik) memperbolehkan menjual aset kekayaan (obyek hak tanggungan) pihak debitur jika qadhi (hakim) telah mengeluarkan putusan terhadapnya dan tidak ditemukan alasan pembenaar untuk menunda penjualan tersebut. Penjualan tersebut dalam semua kasus harus dilakukan atas sepengetahuan qadhi, serta dihadiri oleh para pihak dipasar barang yang akan dijual, penjualan itu juga bisa dilakukan dengan cara lelang atau mendapatkan harga setinggi mungkin sesuai dengan harga pasar pada saat lelang berlangsung.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Proses Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Objek Tanah dan Bangunan akibat Wanprestasi di KSP Artha Mulia

Wanprestasi merupakan salah satu bentuk kelalaian yang diakibatkan dalam hal memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam suatu perjanjian, yang mana dalam hal ini telah menjadi permasalahan yang semakin umum dalam hubungan perikatan, termasuk dalam perjanjian pinjaman seperti yang telah terjadi dalam kasus yang menjadi fokus penelitian ini. Wanprestasi dapat mengambil berbagai bentuk, dan dalam konteks pinjaman, ini seringkali berarti pihak debitur gagal untuk memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan syarat-syarat perjanjian. Wanprestasi nyatanya sudah banyak terjadi disebagian tempat yang berhubungan dengan perjanjian maupun yang berhubungan dengan keterikatan satu pihak dengan pihak lain. Wanprestasi sendiri dapat dikatakan sebagai suatu tindakan untuk tidak memenuhi prestasi maupun lalai dalam perjanjian diantara kreditor dan debitur. Ada empat macam yang bias dikatakan sebagai debitur Wanprestasi (cidaera janji), yaitu:

- a) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b) Debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- c) Debitur terlambat memenuhi prestasi;
- d) Debitur melakukan perbuatan yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian.

Langkah yang harus dilaksanakan untuk proses penyelesaian perkara wanprestasi, ialah pihak yang melakukan perjanjian pinjaman dengan agungan melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri yang mana dalam hal ini gugatan tersebut ditujukan kepada pihak kreditur dengan dasar yang melandasi bahwa pihak yang berhutang tersebut telah melakukan wanprestasi (cidaera janji) atas perjanjian pinjaman yang telah disepakati bersama (dibuktikan dengan surat somasi).

Salah satu keistimewaan dalam hal perlindungan hukum yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan kepada kreditur diwujudkan dalam hal pelaksanaan eksekusi atas obyek jaminan hak tanggungan bilamana debitur wanprestasi. Eksekusi obyek jaminan tersebut dapat dilakukan dengan cara yang meliputi:

1. Menurut Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan
 - a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;
 - b) Titel esekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan 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.
2. Pasal 20 ayat (2) di mana 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 menguntungkan semua pihak.

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur Wanprestasi (cidera janji). Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dilihat dari cara-cara eksekusi tidak melalui acara gugatan sebagaimana perkara perdata biasa. Selain kemudahan eksekusi melalui *grosse akta*, sebagai bukti nyata di mana lahirnya UU Hak Tanggungan memang dikhususkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur.⁴⁸

Pelaksanaan Eksekusi atas dasar Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini, berdasarkan keputusan yang tercantum dalam Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Melihat Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte* hipotik (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan *grosse acte* pengakuan hutang. Kedua *grosse acte* tersebut memang dimaksud mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka eksekusinya harus tunduk dan patuh sebagaimana

⁴⁸ Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin, Gunarto, 2016, *Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkeadilan*, Cet ke-1, Unissula Press, hlm 145-146

pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah atau keputusan dari Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan hukum acara perdata.

Salah satu contoh perkara Eksekusi Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan akibat Wanprestasi (cidera janji) yang berlangsung di KSP Artha Mulia, adalah sebagai berikut:

1. Pada tanggal 27 Juni 2018 telah berlangsung kesepakatan perjanjian pinjaman antara Tergugat serta disetujui Turut Tergugat (suami-istri), dimana pihak Tergugat meminjam uang sejumlah Rp.135.000.000,- (seratus tiga puluh lima juta rupiah) kepada Pihak Penggugat. Dengan jangka waktu yang telah ditentukan selama 3 bulan dimulai dari tanggal 29 Juni 2018 sampai dengan tanggal 29 September 2018 dengan bunga setiap bulan sebesar 2,50 %;
2. Pada saat jatuh tempo tanggal 29 September 2018 pihak Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran atas kewajibannya terhadap pihak Penggugat, tindakan tersebut telah masuk dalam kategori itikad buruk atau tidak baik atau biasa disebut dengan Wanprestasi;
3. Dengan hal tersebut Tergugat telah masuk kedalam kategori lalai atau cidera janji, maka Penggugat dapat menagih seluruh pinjaman Tergugat secara sekaligus;

4. Kemudian pada tanggal 15 Oktober 2018 telah diberikan surat peringatan pertama atau somasi I oleh pihak Penggugat agar bias untuk membayar kewajibannya Pihak Tergugat namun tidak merespon;
5. Pada tanggal 19 Maret 2019 diberikan surat peringatan kedua atau somasi II oleh pihak Penggugat untuk bisa membayar kewajibannya Pihak Tergugat namun dalam hal ini tidak ada balasan;
6. Pada tanggal 04 April 2019 telah diberikan surat peringatan ketiga atau Somasi III oleh pihak Penggugat untuk bisa membayar kewajibannya Pihak Tergugat namun tidak merespon juga;
7. Akibat perbuatan debitur tersebut menimbulkan kerugian kepada kreditur yang dimana harusnya uang sebesar Rp. 135.000.000,- sudah diterima oleh penggugat sampai saat ini masih belum, jika disimpan di bank sudah berapa pengembangannya. Bahwa kreditur berhak untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga, biaya dan lain-lain yang ditimbulkan oleh wanprestasi tersebut;
8. Maka untuk menjaminakan pemenuhan tuntutan kreditur, dengan ini kreditur memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk meletakkan sita jaminan (coservatoir beslag) atas dasar harta kekayaan Tergugat, berupa Tanah (SHM) beserta

Bangunan di Desa Baran, kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, Propinsi Jawa Tengah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik No. 1353, seluas 83 m2 tertulis atas nama Saptono Djugo.

Hasil dari penelitian berdasarkan Studi Kepustakaan yang telah dilakukan oleh penulis berdasarkan Putusan Nomor 212/Pdt.G/2021/Pn Smg, majelis hakim dalam hal ini telah menyelesaikan perkara Wanprestasi yang mana putusannya dibuat berdasarkan pada Hukum Acara Perdata. Dalam hal ini majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara wanprestasi dalam penyelesaiannya selalu mengutamakan upaya perdamaian atau bias disebut mediasi antara kedua belah pihak yang berpegang pada PERMA No.1 tahun 2016 tentang proses mediasi di pengadilan. Dalam upaya perdamaian (mediasi) di persidangan tersebut pihak tergugat tidak hadir dan dianggap menolak perdamaian (mediasi), maka majelis hakim melanjutkan proses persidangan dengan melihat fakta-fakta yang ada. Berdasarkan pada semua uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Semarang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa untuk mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi (cidaera janji) atas Perjanjian Pinjaman tertanggal 29 Juni 2018;

3. Menyatakan Penggugat sebagai peminjam yang baik sesuai dengan Perjanjian yang dibebani jaminan;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kewajiban kepada Penggugat yang terdiri dari kerugian materiil, Dengan rincian Sisa Pinjaman pokok, Tunggakan Bunga per tanggal 21 April 2021, dan Biaya penagihan dan Denda dengan total kewajiban Rp. 783.094.050, dan kerugian imateriil, Bahwa atas adanya kerugian besar bagi kegiatan usaha para anggota koperasi dibawah naungan Penggugat atas apa yang dilakukan Tergugat maka, kerugian Imateriil yang patut dan layak dikabulkan adalah sebesar Rp. 50.000.000;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap Sebidang tanah beserta bangunan diatasnya;
6. Menyatakan apabila setelah 14 hari tergugat dan turut tergugat tidak melaksanakan putusan Pengadilan untuk membayar kepada kreditur maka barang sita jaminan dapat diumumkan untuk dilelang guna membayar kepada kreditur;
7. Menghukum tergugat dan turut tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini setelah memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijde*);
8. Menghukum debitur untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000, untuk setiap hari keterlambatan apabila

lalai menjalankan putusan tersebut sampai dengan debitur melaksanakan putusan tersebut;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;
10. Menghukum debitur untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Melihat Pasal-pasal dari undang-undang dan Peraturan-peraturan yang berhubungan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Semarang, dengan ini mengadili:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian;
2. Menyatakan perjanjian tertanggal 29 Juni 2018 dengan jaminan Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan, Sah menurut Hukum;
3. Menyatakan sebagai Hukum bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi (cidera janji) atas perjanjian pinjaman tertanggal 29 Juni 2018;
4. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar kewajiban terhadap Penggugat, yaitu sebesar Sisa pinjaman pokok sebesar Rp. 135.000.000, Tunggakan bunga per tanggal 21 April 2021 sebesar Rp. 111.690.000, Sehingga jumlah seluruhnya adalah sebesar Rp. 246.690.000;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduh dan patuh terhadap isi putusan perkara ini setelah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewijsde*);

6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.510.000;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka yang dapat dihadiri untuk umum pada hari Kamis tanggal 14 Oktober 2021 oleh Hakim Ketua yang didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dan dibantu oleh Yekti Mahardika, S.H., M.H sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Semarang, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat dan Turut Tergugat.

Dalam hal ini, penting untuk dapat membuktikan hal yang berkaitan dengan wanprestasi yang menjadi landasan dalam memutuskan putusan dalam penyelesaian konflik tersebut. Pembuktian wanprestasi dalam kasus ini dapat mengacu pada berbagai bukti yang relevan. Dalam penjelasan sebelumnya, disebutkan bahwa debitur tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian pinjaman yang telah disepakati. Dalam hal ini, Untuk membuktikan wanprestasi tersebut, berikut adalah beberapa jenis bukti yang mungkin digunakan:

1. Kasus Pinjaman: Dijelaskan bahwa pada tanggal 27 Juni 2018 telah terjadi perjanjian pinjaman yang dilakukan antara pihak Tergugat (debitur) dan pihak Penggugat (kreditur) dengan jumlah pinjaman sebesar Rp. 135.000.000,-.
2. Wanprestasi: Dikemukakan bahwa pada saat jatuh tempo tanggal 29 September 2018, pihak Tergugat tidak dapat melakukan pembayaran

kewajibannya terhadap pihak Penggugat. Tindakan ini dikategorikan sebagai wanprestasi atau cidera janji.

3. Surat Somasi: Terdapat informasi bahwa pada tanggal 15 Oktober 2018, pihak Penggugat telah mengirimkan surat peringatan pertama atau somasi I kepada pihak Tergugat untuk membayar kewajibannya, namun tidak ada respons.
4. Surat Peringatan Kedua dan Ketiga: Selanjutnya, pada tanggal 19 Maret 2019 dan 4 April 2019, pihak Penggugat mengirim surat peringatan kedua dan ketiga atau somasi II dan III kepada pihak Tergugat, tetapi tidak ada respons dari pihak Tergugat.
5. Kerugian Kreditur: Disampaikan bahwa akibat perbuatan debitur tersebut, kreditur mengalami kerugian dalam bentuk tunggakan pokok pinjaman, bunga, biaya penagihan, dan denda. Total kewajiban yang diminta oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 783.094.050.
6. Eksekusi Hak Tanggungan: Terdapat informasi mengenai upaya kreditur untuk menjamin pemenuhan tuntutan dengan meletakkan sita jaminan atas tanah beserta bangunan di Desa Baran yang terdaftar atas nama Saptono Djugo.

Dalam hal ini, implikasi dari kasus pinjaman yang melibatkan wanprestasi dan proses hukumnya adalah sebagai berikut:

- Konsekuensi Hukum Bagi Debitur: Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi dalam perjanjian pinjaman akan dihadapkan pada konsekuensi hukum. Dalam kasus ini, pengadilan telah mengambil keputusan bahwa

debitur harus membayar kewajiban pinjaman pokok, bunga tertunggak, biaya penagihan, dan denda. Ini berarti debitur memiliki kewajiban hukum yang harus dipatuhi.

- Hak Kreditur Terlindungi: Proses hukum memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, memastikan bahwa hak mereka untuk mendapatkan pembayaran yang sesuai dengan perjanjian pinjaman dilindungi. Dengan eksekusi hak tanggungan, kreditur dapat menjamin pemenuhan tuntutan mereka.
- Pertimbangan Mengenai Keadilan: Pengadilan dalam kasus ini menilai masalah wanprestasi dengan mempertimbangkan hukum acara perdata dan upaya perdamaian. Pengadilan berusaha mencapai keputusan yang adil bagi kedua belah pihak, dengan memberikan kesempatan bagi perdamaian sebelum memutuskan perkara tersebut.
- Kewajiban Biaya: Debitur dihukum untuk dapat membayar semua biaya yang timbul dari adanya perkara ini, termasuk biaya pengadilan. Hal ini dapat menjadi beban tambahan bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi.
- Kekuatan Hukum Tetap (*In Kracht van Gewijsde*): Keputusan pengadilan telah mencapai kekuatan hukum tetap, yang berarti bahwa putusan tersebut harus dipatuhi oleh debitur. Jika debitur tidak mematuhi putusan tersebut, dapat dikenakan denda.
- Pengalaman Bagi KSP Artha Mulia: Kasus ini juga dapat memiliki implikasi bagi lembaga keuangan seperti KSP Artha Mulia. Mereka

memperoleh pengalaman dalam menangani kasus pinjaman yang melibatkan wanprestasi, pemulihan piutang, dan perlindungan hak tanggungan.

- Pengalaman Hukum: Proses dari penyelesaian kasus ini juga dapat menjadi pengalaman hukum bagi semua pihak yang terlibat, termasuk penggugat, tergugat, dan pihak-pihak yang terlibat dalam penyelesaian perkara hukum. Mereka dapat memahami bagaimana proses hukum bekerja dalam konteks kasus seperti ini.

Dengan demikian, kasus ini memiliki dampak dan implikasi yang sangat luas, baik jika dilihat dari segi hukum maupun finansial, terutama bagi kedua belah pihak yang terlibat dalam perjanjian pinjaman dan proses hukum yang berikutnya.

Salah satu implikasi paling mendasar dari proses eksekusi hak tanggungan dalam kasus wanprestasi adalah perlindungan hak kreditur. Dalam konteks perjanjian pinjaman yang dijamin oleh hak tanggungan, kreditur memiliki jaminan hukum bahwa mereka akan mendapatkan pembayaran kewajiban yang belum dipenuhi oleh debitur akibat wanprestasi. Hal ini memberikan rasa kepastian dan perlindungan kepada kreditur agar mereka tidak merugi akibat tindakan debitur yang tidak memenuhi kewajibannya.

Proses eksekusi hak tanggungan memberikan kreditur sarana hukum untuk dapat mendapatkan hak atas aset yang dijaminkan oleh debitur. Dalam hal ini, aset yang dijaminkan adalah tanah dan bangunan yang terdaftar sebagai objek hak tanggungan. Dengan cara ini, hak kreditur untuk mendapatkan kembali

dana pinjaman mereka dan bunga yang belum dibayarkan menjadi lebih terjamin.

Dalam konteks hukum Indonesia, putusan pengadilan yang telah memutuskan kasus wanprestasi dan eksekusi hak tanggungan memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Ini berarti bahwa putusan tersebut harus dipatuhi oleh semua pihak yang terlibat, terutama debitur yang terbukti melakukan wanprestasi.

Jika debitur di kemudian hari dalam hal ini tidak mematuhi atau melakukan putusan yang telah diberikan oleh pengadilan, maka debitur dapat dikenakan sanksi hukum, termasuk denda. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kekuatan hukum tetap dari putusan pengadilan menjadikan proses eksekusi hak tanggungan dapat berperan sebagai alat yang efektif yang dapat digunakan dalam menegakkan hak kreditur dan juga digunakan untuk dapat memastikan bahwa kewajiban debitur dipenuhi sesuai dengan ketentuan perjanjian yang dibuat.

Salah satu implikasi terbesar dari kasus wanprestasi yang berujung pada eksekusi hak tanggungan adalah kewajiban pembayaran yang harus ditanggung oleh debitur yang terbukti melakukan wanprestasi. Kewajiban pembayaran ini mencakup beberapa aspek, termasuk:

- Sisa Pinjaman Pokok: Debitur harus membayar sisa pinjaman pokok yang belum dibayarkan. Dalam kasus yang diteliti, sisa pinjaman pokok mencapai jumlah yang signifikan.

- **Tunggakan Bunga:** Debitur juga harus membayar tunggakan bunga yang belum dibayarkan. Dalam hal ini, bunga ini dihitung dari tanggal jatuh tempo hingga saat eksekusi hak tanggungan dilaksanakan. Jumlah tunggakan bunga juga dapat menjadi beban keuangan yang cukup besar bagi debitur.
- **Biaya Penagihan:** Debitur diharuskan untuk dapat membayar biaya penagihan yang timbul selama proses hukum. Ini termasuk biaya pengacara, biaya pengadilan, dan biaya lain yang terkait dengan penagihan piutang.
- **Denda:** Selain biaya penagihan, debitur juga dapat dikenakan denda jika dalam hal ini debitur tidak mematuhi putusan pengadilan. Denda ini berfungsi sebagai insentif yang digunakan untuk dapat memastikan bahwa debitur segera memenuhi kewajibannya.
- **Kewajiban pembayaran ini dapat memiliki dampak signifikan pada kondisi keuangan debitur. Mereka harus mencari cara untuk membayar jumlah yang besar, terutama jika mereka telah mengalami kesulitan keuangan akibat wanprestasi.**

Selain kewajiban pembayaran kepada kreditur, debitur juga dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. Biaya ini mencakup biaya pengadilan, biaya pengacara, dan biaya lain yang terkait dengan proses hukum. Debitur juga harus mempertimbangkan biaya ini sebagai beban tambahan yang harus mereka tanggung sebagai akibat dari wanprestasi mereka. Dalam kasus wanprestasi, kreditur mengalami kerugian materiil. Kerugian ini meliputi dana pinjaman yang tidak dikembalikan tepat waktu dan bunga yang

tertunggak. Dalam kasus yang diteliti, total kewajiban yang diminta oleh Penggugat mencakup sisa pinjaman pokok, tunggakan bunga, biaya penagihan, dan denda. Total kerugian ini mencapai jumlah yang signifikan.

Selain kerugian materiil, ada juga kerugian imateriil yang dapat dialami oleh kreditur. Dalam kasus ini, kerugian imateriil mencakup kerugian dalam kegiatan usaha koperasi di bawah naungan Penggugat. Ini menunjukkan bahwa wanprestasi dapat memiliki dampak yang lebih luas daripada sekadar kerugian finansial, dan dapat mempengaruhi bisnis dan aktivitas ekonomi lainnya.

Kasus ini juga memiliki implikasi sosial yang signifikan. Kasus wanprestasi dan eksekusi hak tanggungan menjadi pengalaman hukum bagi semua pihak yang terlibat, termasuk debitur, kreditur, dan pengadilan. Mereka dapat memahami bagaimana proses hukum bekerja dalam konteks perjanjian pinjaman dan wanprestasi. Dalam hal ini, segala bukti mengenai adanya perjanjian menjadi salah satu poin utama yang dapat digunakan untuk dapat menyelesaikan suatu sengketa wanprestasi sebagai langkah bagi pengadilan untuk dapat memastikan tindakan hukum seperti apa yang akan dilakukan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi.

Pengalaman hukum ini dapat meningkatkan pemahaman mereka ataupun para pihak yang terlibat dari adanya sengketa wanprestasi ini tentang hak dan kewajiban dalam perjanjian. Ini juga dapat memberikan wawasan tentang pentingnya mematuhi perjanjian dan dampak dari wanprestasi. Sebagai bagian dari pemahaman sosial yang lebih luas, pengalaman ini dapat membantu

masyarakat dalam memahami pentingnya kepatuhan hukum dalam transaksi keuangan.

B. Faktor Pendukung dan Penghambat Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Objek Tanah dan Bangunan akibat Wanprestasi di KSP Artha Mulia

1. Faktor pendukung dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan akibat Wanprestasi

Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanah dan bangunan akibat wanprestasi (cidera janji), terdapat beberapa faktor penghambat yang dapat mempengaruhi kelancaran dan keberhasilan proses eksekusi. Faktor-faktor ini harus dipahami dengan baik oleh semua pihak yang terlibat dalam proses hukum ini. Di bawah ini, beberapa poin yang dibahas mengenai faktor-faktor penghambat utama yang dapat muncul dalam konteks eksekusi hak tanggungan:

a) Faktor Intern

Tim Eksekusi yang Kompeten, Artinya kesuksesan eksekusi hak tanggungan sangat berpengaruh kepada tim eksekusi yang berpengalaman. Tim ini harus memiliki pengetahuan yang baik tentang hukum properti, prosedur eksekusi, dan peraturan yang berlaku.

Kebijakan serta Prosedur Internal yang baik, KSP Artha Mulia memiliki kebijakan dan prosedur internal yang baik dan terstruktur terkait proses eksekusi hak tanggungan. Hal ini dapat

dilakkan untuk dapat membantu memastikan bahwa setiap langkah dalam proses dieksekusi dengan benar dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

KSP Artha Mulia memiliki dokumen-dokumen yang lengkap dan akurat terkait kredit, perjanjian hak tanggungan, serta transaksi atau komunikasi dengan debitur. Dokumentasi yang baik penting untuk memperkuat posisi Artha Mulia dalam proses eksekusi sebagai salah satu dasar untuk dapat melakukan proses penindakan hukum yang selanjutnya sejalan dengan dasar hukum yang berlaku.

KSP Artha Mulia memiliki manajemen risiko yang baik untuk mengidentifikasi dan mengatasi potensi risiko yang terkait dengan proses eksekusi hak tanggungan sehingga nantinya mereka mampu untuk melakukan manajemen risiko terkait adanya proses hutang-piutang yang ada untuk mengatasi masalah sengketa di kemudian hari.

b) Faktor Ekstern

Faktor ekstern, seperti sistem hukum yang kuat dan jelas, memiliki peran yang sangat krusial dalam mendukung kelancaran dan kesuksesan proses eksekusi hak tanggungan tanah dan bangunan, terutama dalam konteks penelitian kasus yang melibatkan lembaga keuangan seperti KSP Artha Mulia. Sistem hukum yang kokoh menjamin adanya regulasi yang tegas, yang menjadi

pedoman bagi semua pihak yang terlibat dalam proses eksekusi. Kejelasan dalam peraturan hukum juga memberikan kepastian hukum yang sangat diperlukan dalam menjalankan proses ini.

Selain itu, efisiensi lembaga pengadilan adalah faktor penentu lainnya. Lembaga pengadilan yang efisien dan transparan memiliki dampak besar dalam memastikan bahwa proses hukum berjalan dengan lancar dan tepat waktu. Ketika proses pengadilan berjalan efisien, maka proses eksekusi dapat berjalan lebih cepat dan lebih terarah. Pengadilan yang transparan juga memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memahami langkah-langkah yang diambil dalam proses tersebut.

Kerjasama yang baik dengan pengacara dan ahli hukum yang kompeten dalam bidang properti dan eksekusi hak tanggungan juga sangat berharga. Mereka dapat memberikan panduan yang tepat dan informasi yang diperlukan kepada KSP Artha Mulia dalam menghadapi aspek-aspek hukum yang kompleks dalam proses eksekusi. Dengan dukungan dari para ahli ini, KSP Artha Mulia dapat mengambil keputusan yang lebih baik dan lebih terinformasi dalam mengelola eksekusi hak tanggungan, serta memastikan bahwa semua langkah-langkah yang diambil sesuai dengan hukum yang berlaku. Kesemuanya ini adalah faktor-faktor eksternal yang secara signifikan memengaruhi kelancaran dan keberhasilan proses

eksekusi hak tanggungan tanah dan bangunan dalam kasus wanprestasi.

2. Faktor Penghambat dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan akibat Wanprestasi

Dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tanah dan bangunan akibat Wanprestasi (cidera janji), terdapat beberapa faktor penghambat yang dapat mempengaruhi kelancaran dan keberhasilan proses eksekusi:

a) Prosedur Hukum yang Rumit

Salah satu faktor penghambat utama dalam eksekusi hak tanggungan adalah kompleksitas proses hukum yang terlibat. Proses ini melibatkan serangkaian langkah-langkah formal yang harus diikuti sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Semua langkah ini harus dilaksanakan dengan benar agar eksekusi menjadi sah dan memiliki kekuatan hukum.

Prosedur-prosedur yang rumit ini seringkali memerlukan waktu yang cukup lama, dan kesalahan dalam melaksanakannya dapat menghambat proses secara keseluruhan. Selain itu, biaya yang terkait dengan proses hukum ini juga bisa menjadi beban finansial yang berat.

Untuk mengatasi hambatan ini, pihak yang ingin melakukan eksekusi hak tanggungan harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang prosedur hukum yang berlaku. Mereka juga dapat menggandeng advokat atau konsultan hukum yang berpengalaman

dalam kasus-kasus eksekusi hak tanggungan untuk memastikan bahwa proses berjalan dengan baik dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

b) Perlawanan Hukum dari Debitur

Debitur yang menghadapi eksekusi hak tanggungan mungkin akan mencari jalan hukum untuk melakukan perlawanan atau menunda proses eksekusi. Hal tersebut dapat memicu proses Eksekusi yang memakan waktu.

c) Kurangnya Solusi Alternatif

Apabila tidak ada opsi lain yang dapat ditemukan dan digunakan sebagai alternatif, seperti mengadakan restrukturisasi atas utang atau berusaha melakukan negosiasi yang menguntungkan semua pihak terlibat, maka eksekusi hak tanggungan menjadi solusi yang harus dijalankan sebagai upaya terakhir dalam rangka memperoleh pemulihan kewajiban yang belum dipenuhi oleh pihak debitur yang melakukan wanprestasi. Dalam banyak kasus, proses restrukturisasi utang dan negosiasi merupakan langkah-langkah yang diambil terlebih dahulu sebelum memutuskan untuk melanjutkan dengan eksekusi, karena eksekusi adalah proses yang sangat kompleks dan seringkali melibatkan biaya yang cukup besar. Penting untuk dicatat bahwa eksekusi hak tanggungan merupakan upaya terakhir yang diambil oleh kreditur dalam rangka melindungi hak-hak mereka. Sebelum memasuki tahap eksekusi, biasanya pihak

kreditur telah melakukan berbagai upaya untuk mencari solusi yang lebih lunak, seperti memberikan perpanjangan waktu, merestrukturisasi jadwal pembayaran, atau menawarkan opsi lain kepada pihak debitur agar kewajiban dapat dipenuhi secara sukarela. Namun, jika seluruh upaya tersebut tidak membuahkan hasil dan pihak debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka eksekusi hak tanggungan dapat dianggap sebagai tindakan terakhir untuk memastikan bahwa kreditur menerima pembayaran yang seharusnya mereka terima sesuai dengan perjanjian awal. Hal ini dapat melibatkan penjualan objek jaminan hak tanggungan, seperti tanah dan bangunan, untuk mendapatkan dana yang akan digunakan untuk melunasi utang yang masih belum diselesaikan oleh pihak debitur. Dalam semua tahapan proses ini, penting bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pihak kreditur dan debitur, untuk memahami hak dan kewajiban mereka serta berusaha mencari solusi yang adil dan dapat diterima oleh semua pihak. Ini juga mencerminkan pentingnya upaya perdamaian dan negosiasi dalam menyelesaikan perselisihan finansial, sebelum memasuki proses eksekusi yang cenderung lebih rumit dan mahal.

d) Kepentingan Pihak Ketiga

Dalam beberapa kasus, ada pihak ketiga yang memiliki kepentingan dalam properti yang akan dieksekusi. Pihak ketiga ini bisa menjadi faktor penghambat jika mereka tidak setuju dengan proses eksekusi

yang akan dilakukan. Mereka mungkin memiliki klaim atas properti tersebut atau memiliki hak yang perlu diperhatikan dalam proses eksekusi.

Dalam kasus-kasus seperti ini, perlu dilakukan kajian lebih lanjut untuk memahami bagaimana kepentingan pihak ketiga dapat diakomodasi tanpa menghambat proses eksekusi. Dalam hal ini dapat dikaji dengan melibatkan adanya proses negosiasi, mediasi, atau bahkan proses hukum tambahan untuk menyelesaikan perselisihan dengan pihak ketiga. Penting bagi pihak yang melakukan eksekusi untuk memastikan bahwa mereka mematuhi semua peraturan yang berlaku dan mengambil langkah-langkah yang sesuai dalam menangani masalah ini.

e) Masalah Teknis dalam Lelang

Jika proses eksekusi melibatkan lelang properti, masalah teknis dalam pelaksanaan lelang dapat menjadi faktor penghambat. Ini mencakup masalah seperti penilaian properti yang tidak akurat, kurangnya minat dari pembeli potensial, atau persyaratan lelang yang rumit.

Untuk mengatasi masalah ini, perlu dilakukan persiapan yang matang sebelum melaksanakan lelang. Penilaian properti harus dilakukan dengan seksama untuk memastikan harganya mencerminkan nilai sebenarnya. Selain itu, promosi lelang yang

efektif dan penyusunan persyaratan lelang yang jelas dapat membantu meningkatkan minat dari calon pembeli.

f) Perubahan Hukum atau Kebijakan Pemerintah

Perubahan hukum atau kebijakan pemerintah juga dapat menjadi faktor penghambat dalam eksekusi hak tanggungan. Jika ada perubahan dalam peraturan yang mengatur eksekusi atau perubahan dalam kebijakan pemerintah yang mempengaruhi proses ini, maka hal ini dapat memperlambat atau bahkan menghentikan eksekusi yang sedang berlangsung.

Untuk mengatasi masalah ini, pihak yang terlibat perlu selalu memantau perubahan dalam hukum atau kebijakan yang relevan. Mereka harus siap untuk beradaptasi dengan perubahan-perubahan ini dan mungkin perlu mengkonsultasikan dengan ahli hukum untuk memahami implikasi hukum dari perubahan tersebut.

Dalam menghadapi faktor-faktor penghambat ini, penting untuk memiliki rencana yang matang dan fleksibel. Proses eksekusi hak tanggungan bisa menjadi proses yang rumit dan memakan waktu, tetapi dengan persiapan yang baik dan pendekatan yang bijaksana, banyak hambatan dapat diatasi. Selain itu, komunikasi yang baik antara semua pihak yang terlibat juga dapat membantu menghindari konflik yang tidak perlu dan mencari solusi yang saling menguntungkan.

BAB IV

PENUTUP

A. SIMPULAN

- A. Proses penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Tanah dan Bangunan akibat Wanprestasi (ciderja janji) dilakukan melalui tahap, penagihan kepada debitur terlebih dahulu, apabila tidak berhasil maka dilakukan surat peringatan atau disebut dengan somasi. Namun, apabila tetap tidak berhasil diajukan gugatan di Pengadilan Negeri setempat. Langkah pertama untuk melakukan upaya hukum yaitu mengajukan gugatan Wanprestasi kepada Pengadilan Negeri, kemudian mengikuti proses persidangan dari pembacaan gugatan, jawaban dari gugatan, replik, duplik, alat bukti dan saksi, simpulan, dan penetapan putusan dari Majelis Hakim.
- B. Permohonan ini akan menginisiasi proses lelang atau penjualan properti untuk membayar utang yang belum diselesaikan. Sebelum melakukan lelang atau penjualan, diperlukan penetapan nilai properti oleh penilai independen. Nilai ini akan digunakan sebagai dasar untuk menetapkan harga minimum dalam lelang atau penjualan properti yang dijamin akan dijual melalui lelang atau proses penjualan lainnya. Pada tahap ini, pihak ketiga dapat membeli properti dengan harga tertinggi. Hasil penjualan akan digunakan untuk membayar kewajiban yang belum dipenuhi. Setelah penjualan properti, hasil penjualan akan digunakan untuk membayar utang yang belum terselesaikan. Jika hasil penjualan lebih dari jumlah utang, sisa dana mungkin akan dikembalikan kepada debitur. Namun, jika hasil

penjualan tidak mencukupi, debitur mungkin masih memiliki kewajiban untuk membayar sisa utang.

B. SARAN

1. Bagi Bank atau Lembaga Keuangan

Sebelum memberikan bank atau Lembaga keuangan seharusnya menggunakan prinsip kehati-hatian serta prinsip 5C yaitu Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral. Memberikan pengawasan lebih ketat kepada *Account Officer* yang bertanggung jawab terhadap pencapaian target volume pencairan untuk menghindari adanya berkas permohonan pinjaman yang tidak sesuai dengan fakta dilapangan. Hal ini dimaksud untuk mengurangi hambatan-hambatan penyelesaian Ketika terjadi kredit macet.

2. Bagi Masyarakat

Diharapkan bagi masyarakat yang akan menggunakan fasilitas pembiayaan dapat memperhatikan kemampuannya dalam hal mengajukan pinjaman, dengan jaminan hak tanggungan tidak hanya melihat dari aspek kebutuhan saja, namun dipikirkan terlebih dahulu agar tidak melakukan perbuatan yang tidak baik atau mengingkari janji terhadap pemberi fasilitas pembiayaan, hal ini dimaksud untuk mengurangi resiko yang tidak diinginkan.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir, M., 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Al-Qardawi, Y., 1997, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, Gema Insani Press, Jakarta.
- Antonio, M. S., 1999, *Bank Syari'ah: Wacana Ulama dan Cendikiawan*, Tazkia Institute, Jakarta.
- Badruzaman, M. D., 1994, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Basyir, A. A., 2000, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat, Hukum Perdata Islam*, UII Press, Ponorogo.
- Dewi, G., 2006, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Fuady, M., 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hardjowigeno, S., 2010, *Ilmu Tanah edisi baru*, Akademika Pressindo, Jakarta.
- Harsono, B., 1999, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta Djambatan, Jakarta.
- Hasan, F., 1991, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Jilid II*, Balai Pustaka, Jakarta
- Herowati, P., 2012, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.

- Khoidi, M., 2017, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan*, Laksbang Yustita, Surabaya.
- Marbun, R., 2012, *Kamus Hukum Lengkap*, Visimedia, Jakarta.
- Muhammad, A. K., 1990, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Poerwadarminto., 2003, *Kamus Besar Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Purwadi Patrik, K., 2009, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Undip, Semarang.
- Salim., 2006, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sarwono., 2011, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Simanunsong, E. K., 2008, *Hukum Dalam Ekonomi Edisi Kedua*, Grasindo, Jakarta.
- Soeroso, R., 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan, Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum*, Alumni, Bandung, Bandung.
- Soeroso, R., 2010, *Perjanjian di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti., 1987, *Hukum Perjanjian*, PT Inermasa, Jakarta.
- Subekti., 1996, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Inermasa, Jakarta.
- Sudarno, 1992, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Suhendi, H., 2010, *Fiqih Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Sunggono, B., 2006, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Suryono, L. J., 2014, *Pokok-Pokok Perjanjian Indonesia*, LP3M UMY, Yogyakarta.
- Sutedi, A., 2001, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.

Suwarni, S., 2012, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT Undip Press,
Semarang

Wangsawidjaja, 2013, *Pembiayaan Bank Syariah*, Gramedia Pustaka Utama,
Jakarta.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata

Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Tentang Hukum Jaminan

C. Jurnal Ilmiah

Suwondo, D., & Saputra, I., 2019, Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat
Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah. *Jurnal
Hukum*, Vol. 35, No. 2.

Adelina & Rima, 2013, Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penrimaan Pajak
Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapat Daerah, *Jurnal Akutansi
Unesa*, Vol. 1, No. 2.

Anis Mashdurohatun., Zaenal, A., Gunarto., 2016, Rekontruksi Parate Ekskusi
Hak Tanggungan atas Tanah yang berkeadilan, *Jurnal Unissula Press*,
Vol. 1.

D. Internet

<https://kbbi.web.id/tinjauan>

<http://kbbi.web.id/Yuridis>

<http://kbbi.web.id/Objek>

<http://kbbi.web.id/tanggungan>

<http://www.dppferari.org>

