

**PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG DEBITUR
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1416
K/PDT.SUS-PHI/2020)**

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Disusun Oleh:

**Muhammad Alan Maulana
30302100214**

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG DEBITUR
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR
1416K/Pdt.Sus-PHI/2020)**



Dr. H. Amin Purnawan, S.H., Sp.N., M.Hum
NIDK: 06-0612-6501

**JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SEBAGAI PELUNASAN
HUTANG DEBITUR (STUDI KASUS PADA PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 1416K/Pdt.Sus-PHI/2020)**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Muhammad Alan Maulana

30302100214

telah dipertahankan di depan Tim Penguji Pada tanggal, 28 November 2024

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

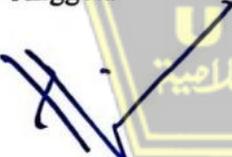
Ketua,


Dr. Hj. Peni Rinda Listyawati, S.H, M.Hum.

NIDN. 06-1807-6001

Anggota

Anggota


Dr. Lathifah Hanim, S.H, M.Hum, M.Kn.

NIDN. 06-2102-7401

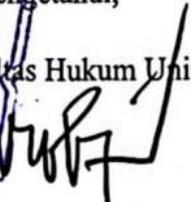

Dr. H. Amin Purnawan, S.H, Sp.N, M.Hum.

NIDK. 06-0612-6501



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Unissula


Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.

NIDN. 06-2004-6701

SURAT PERNYATAAN DAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Alan Maulana

NIM : 30302100214

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG DEBITUR (STUDI KASUS PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1416K/Pdt.Sus-PHI/2020)”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 November 2024

Yang menyatakan



Muhammad Alan Maulana

NIM. 30302100214

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Alan Maulana

NIM : 30302100214

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG DEBITUR (STUDI KASUS PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1416K/Pdt.Sus-PHI/2020)”** dan menyutujuinya menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

Semarang, 28 November 2024

Yang Menyatakan




Muhammad Alan Maulana

30302100214

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“ Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar. ”

(Qs. Ar-Rum:60)

”Kalau tidak bisa bantu banyak orang, bantulah beberapa orang. Kalau masih belum bisa, bantulah satu orang. Jika masih belum bisa, minimal jangan menyulitkan apalagi menyakiti orang lain.”

(Prabowo Subianto)

”Yang besar dulunya juga kecil, semua ini melalui proses. Tenanglah, selagi niatmu baik maka jalanmu akan dipermudah”

(Muhammad Alan Maulana)

Skripsi ini dipersembahkan untuk:

- Kedua Orang Tua penulis, Bapak Muhammad Muji dan Ibu Ruyaemah;
- Kedua Adik Penulis, Zahra dan Kenzu
- Almamater Fakultas Hukum UNISSULA

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr,Wb.

Segala puji hanya milik Allah SWT, hanya kepada-Nya tempat makhluk bergantung, berlindung dan memohon pertolongan. Shalawat serta salam tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah diutus sebagai rahmat sekalian alam dan memberikan suri tauladan serta hidayahnya kepada kita dengan baik sepanjang jaman. Dengan mengucapkan puji syukur yang sedalamdalamnya kepada Allah SWT, atas segala limpah ramhat, nikmat serta hidayah yang diberikan-NYA, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: **“PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SEBAGAI PELUNASAN HUTANG DEBITUR”** yang merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan jenjang program strata satu (S.1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini sebagai sebuah karya manusia tentunya tidak terlepas dari kemungkinan kekhilafan, kekurangan dan ketidak sempurnaan dari uraian dalam skripsi ini dapat diperbaiki lagi. Penulis dalam menyusun skripsi ini membutuhkan banyak bantuan, dukungan masukan, dan bimbingan dari semua pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak Muhammad Muji dan Ibu Ruyaemah yang selalu memberikan semangat, kasih sayang, support materi maupun moriil dan selalu mengusahakan untuk memenuhi segala kebutuhan Penulis, semoga Bapak dan Ibu selalu diberikan kesehatan dan rejeki yang barokah selalu. Penulis juga ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH. SE., Akt, M.Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan II Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. Muhammad Ngazis, S.H., M.H., selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Ibu Ida Musofiana, S.H., M.H dan Ibu Dini Amalia Fitri, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Prodi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H, selaku Dosen Wali penulis selama menjadi mahasiswa Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Bapak Dr. H. Amin Purnawan,Sh, Sp.N, M.Hum., selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah meluangkan waktu, tenaga serta pikiran dalam membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Terimakasih banyak kepada kedua adik tercinta penulis Atika Amalia Zahra Febriani dan Muhammad Kanzu Ibarunawa, yang telah memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini dan selalu menghibur penulis dikala penulis merasa lelah. Semoga kalian selalu diberikan kesehatan, umur panjang, rejeki yang luas, dan diberikan kelancaran dalam menimba ilmu serta dalam menggapai cita-cita kalian.
9. Terimakasih banyak kepada Nilar Tites Sri Rahayu yang sudah menemani penulis sejak awal masuk kuliah hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih sudah selalu menemani, menghibur dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, walaupun terkadang beda jadwal bimbingan tetapi selalu meluangkan waktu untuk menemani bimbingan penulis. Terimakasih sudah selalu mendengarkan keluh kesah penulis selama ini dan selalu memberikan nasehat maupunn semangat kepada penulis dalam segala hal. Semoga segala kebaikanmu dibalas oleh Allah

SWT dan segera dijabah cita-citanya serta sukses selalu untuk kedepannya dalam segala hal baik aamiin.

10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan selama perkuliahan dan berguna sebagai dasar penulisan skripsi ini.
11. Semua pihak yang telah ikut serta membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tiada hentinya memberikan do'a, dukungan, motivasi, bantuan, serta sumbangan pikiran. Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua yang terlibat yang tidak dapat disebutkan satu persatu, semoga kiranya Allah SWT senantiasa membalas kebaikan kalian semua dengan limpahan rahmat dan hidayah-Nya.

Apabila terdapat kata-kata ataupun kalimat yang kurang berkenan mohon dimaafkan. Akhir kata, semoga skripsi ini bisa memberikan manfaat khususnya untuk saya, pembaca serta agama, negara, dan masyarakat dalam memberikan sumbangan pengetahuan khususnya pada Ilmu Hukum Perdata. Aamiin.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Semarang, 28 November 2024

Penulis,



Muhammad Alan Maulana
30302100214

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN DAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	5
E. Terminologi.....	7
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	14
1. Pengertian Hak Tanggungan	14
2. Pembebanan Hak Tanggungan.....	17
3. Subjek dan Objek Dalam Hak Tanggungan	19
4. Pemberian Hak Tanggungan	19
5. Pendaftaran Hak Tanggungan	20
6. Sertifikat Hak Tanggungan.....	23
7. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah.....	24
8. Eksekusi Hak Tanggungan	25
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam.....	27
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	40

A. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020).	40
B. Pertimbangan Hakim terhadap Tanah sebagai Jaminan Hutang dengan Surat Kuasa Menjual.	54
BAB IV PENUTUP	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	62



ABSTRAK

Eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020).

Jenis penelitian yuridis normatif bersifat deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang dilakukan yaitu melalui data sekunder dan studi kepustakaan.

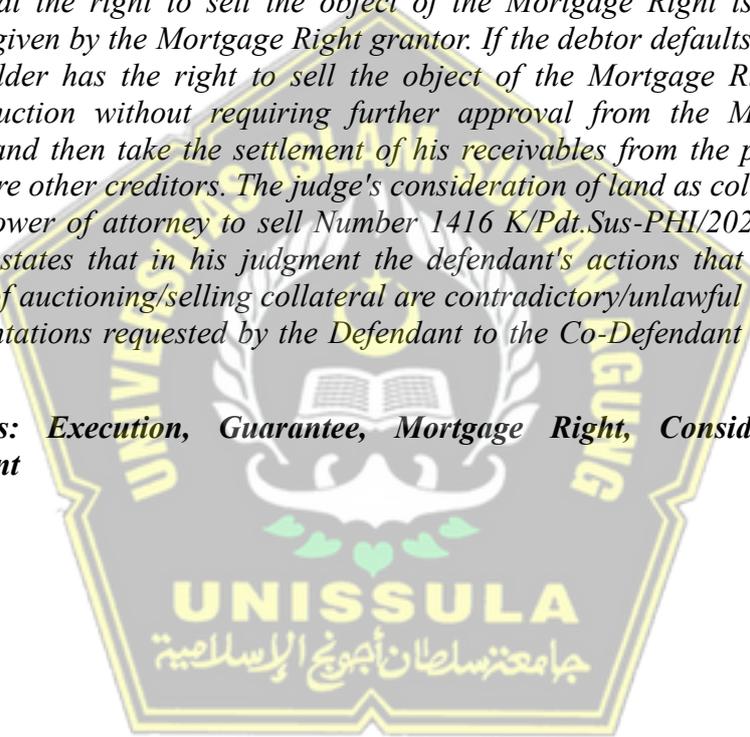
Hasil penelitian ini yaitu Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur pada Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020 Merujuk pada penjelasan Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Pertimbangan hakim terhadap tanah sebagai jaminan hutang dengan surat kuasa menjual Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020 yang mana dalam amar putusannya menyatakan dimana dalam amar putusannya hakim yang menyatakan bahwa tindakan tergugat yang mempercepat proses pelaksanaan lelang/penjualan agunan betentangan/melawan hukum dan 21 pelaksanaan lelang yang dimohonkan Tergugat kepada Turut Tergugat tidak sah secara hukum.

Kata Kunci: Eksekusi, Jaminan, Hak Tanggungan, Pertimbangan, Pelunasan Hutang

ABSTRACT

Execution of Mortgage Rights with an executorial title can be carried out because based on Article 14 paragraph (2) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, the Mortgage Right certificate as a sign or evidence of the existence of Mortgage Rights contains the words "For Justice Based on the Almighty God". To find out and analyze the Implementation of the Execution of Mortgage Rights Guarantee on Land as Settlement of Debtor's Debt (Case Study of the Supreme Court Decision Number 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020). The type of normative legal research is descriptive. The data collection method used is through literature studies and internet access. The results of this study are the Implementation of the Execution of Mortgage Guarantee on Land as Settlement of Debtor's Debt in the Case Study of the Supreme Court Decision Number 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020 Referring to the explanation of Article 6 of the UUHT, it is stated that the right to sell the object of the Mortgage Right is based on the promise given by the Mortgage Right grantor. If the debtor defaults, the Mortgage Right holder has the right to sell the object of the Mortgage Right through a public auction without requiring further approval from the Mortgage Right grantor and then take the settlement of his receivables from the proceeds of the sale before other creditors. The judge's consideration of land as collateral for debt with a power of attorney to sell Number 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020 which in his decision states that in his judgment the defendant's actions that accelerate the process of auctioning/selling collateral are contradictory/unlawful and 21 auction implementations requested by the Defendant to the Co-Defendant are not legally valid.

Keywords: *Execution, Guarantee, Mortgage Right, Consideration, Debt Settlement*



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Eksekusi Hak Tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Pemberian suatu kredit oleh lembaga pembiayaan dan/atau perorangan didasari dengan perjanjian yaitu dengan perjanjian kredit. Dalam melakukan perjanjian kredit melibatkan 2 (dua) pihak, yaitu pihak pemberi pinjaman atau yang dikenal sebagai kreditur, dan pihak peminjam atau yang dikenal sebagai debitur.¹ Perjanjian kredit adalah perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur, dimana kreditur berkewajiban untuk memberikan uang atau kredit kepada debitur, dan debitur berkewajiban untuk membayar pokok dan bunga, serta biaya-biaya lainnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati antara keduanya.¹ Perjanjian kredit sebenarnya dapat dipersamakan dengan perjanjian utang-piutang. Perbedaannya, istilah perjanjian kredit umumnya dipakai oleh bank sebagai kreditur, sedangkan perjanjian utang piutang dipakai oleh masyarakat dan tidak terkait bank. Hal tersebut menggambarkan bahwa dasar dari pemberian suatu kredit ialah kepercayaan².

¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 80.

² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 35.

Pengertian kredit menurut Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, ialah: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.³ Dalam Undang-Undang Perbankan tidak diatur secara jelas mengenai bentuk dari perjanjian kredit, namun pada prakteknya ada dua bentuk perjanjian kredit yang sering kita jumpai, yaitu⁴:

- a. Perjanjian kredit yang dibuat di bawah tangan,
- b. Perjanjian kredit yang dibuat dihadapan notaris dengan akta otentik,

Untuk meminimalisir resiko dalam pemberian suatu kredit/pinjaman uang serta menerapkan prinsip kehati-hatian, para kreditur harus memperhatikan beberapa hal terkait dengan itikad baik serta kemampuan nasabah untuk melunasi pinjaman pokok beserta pembayaran bunganya. Hal tersebut dikenal sebagai prinsip 5C yaitu Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (Modal), Collateral (jaminan), dan Condition of Economy (kondisi keuangan). Dalam pemberian kredit dikenal dengan istilah

³ Pasal 1 ayat (1), Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 3790.

⁴ <https://www.neliti.com/id/publications/241522/kekuatan-hukum-perjanjian-kredit-di-bawahtangan-pada-bank-perkreditasi-rakyat>, diakses pada tanggal 25 Juli 2024, pukul 14:35 WIB.

jaminan⁵. Fungsi utama sebuah jaminan adalah untuk meyakinkan kreditur bahwa debitur mempunyai kemampuan untuk memenuhi kewajibannya. Dalam hukum jaminan adalah sekumpulan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan pemberi jaminan dan penerima jaminan yang berkaitan dengan pembebanan jaminan untuk mendapat fasilitas kredit⁶.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996, pada Pasal 20 ayat (2) dan (3) diatur tentang tata cara penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan namun dengan syarat atas kesepakatan pemberi dan penerima hak tanggungan, apabila melalui hal itu dapat diperoleh harga tertinggi juga menguntungkan kedua belah pihak. Penjualan objek jaminan utang hanya dapat dilaksanakan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh si pemberi dan/atau si penerima hak tanggungan kepada para pihak yang berkepentingan serta diumumkan pada dua surat kabar dan/atau media massa di daerah objek jaminan tersebut berada, dan tidak ada pihak yang menyatakan keberatan terhadap penjualan objek jaminan utang tersebut. Jadi, pada dasarnya objek jaminan utang baru berfungsi apabila telah diikat dan didaftarkan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dalam hal ini Undang-Undang Hak Tanggungan.

⁵ Siregar, N. R., & Putra, M. F. M. (2022). Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 128-143.

⁶ Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 95-109.

Seperti pada kasus dalam putusan Mahkamah Agung, Putusan Nomor 1416K/Pdt/2020⁷ berawal dari perjanjian utang piutang diikuti dengan pembuatan surat kuasa menjual antara LSW dengan BM senilai Rp. 400,000,000 (empat ratus juta rupiah) dengan menjaminkan tanah dan bangunan sebagai jaminan pelunasan utang yang tidak diikat dengan hak tanggungan. Kemudian dikarenakan BM tidak dapat membayar utangnya, LSW mengalihkan hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan pelunasan utang dengan berdasar surat kuasa menjual kepada EY, tanpa persetujuan/kesepakatan dari BM sebagai pemilik tanah.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, maka penulis mengkaji dan membahas dalam skripsi ini yang berjudul **“Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur (STUDI KASUS PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020)”**

⁷ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html.Pelaksanaan.eksekusi.jaminan.hak.tanggungan.atas.tanah.sebagai.pelunasan.hutang.debitur&jenis> , diakses pada tanggal 25 Juli 2024, pukul 14:46 WIB.

B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Bagaimana Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020)?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap tanah sebagai jaminan hutang dengan surat kuasa menjual?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur (STUDI KASUS PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pertimbangan hakim terhadap tanah sebagai jaminan hutang dengan surat kuasa menjual.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan dalam pengembangan bidang ilmu hukum mengenai Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur, serta mengetahui pandangan hakim terhadap tanah sebagai jaminan hutang dengan surat kuasa menjual.

2. Secara Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak antara lain:

1) Bagi Hakim.

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur.

2) Bagi Mahasiswa

Penelitian ini diharapkan agar menjadi sumber bacaan untuk meningkatkan ilmu pengetahuan bagi mahasiswa serta dapat dijadikan sebagai acuan selanjutnya dalam melaksanakan penelitian yang serupa dengan kajian lebih mendalam.

Penelitian ini digunakan untuk memenuhi tugas penelitian hukum sebagai syarat dalam menyelesaikan studi Strata 1 di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

3) Bagi Masyarakat.

4) Penelitian ini diharapkan dapat menjadi informasi serta wawasan terkait Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur.

E. Terminologi

Terkait judul dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Eksekusi

Eksekusi merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara. Eksekusi termasuk tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara. Atau dengan kata lain, eksekusi merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pelaksanaan tata tertib beracara di pengadilan⁸. Eksekusi putusan suatu pengadilan hanya dapat diajukan terhadap putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan atas permohonan pihak yang berkepentingan, yaitu, pihak yang menang. Ketua pengadilan memerintahkan untuk memanggil pihak yang kalah yang tidak bersedia memenuhi bunyi putusan pengadilan tersebut dalam jangka waktu yang ditentukan oleh ketua pengadilan, paling lama delapan delapan hari.

2. Jaminan

Secara umum, jaminan dapat diartikan sebagai suatu bentuk perlindungan atau jaminan yang diberikan oleh pihak tertentu kepada pihak lainnya. Jaminan ini bertujuan untuk menjamin kepastian atau keamanan suatu transaksi atau perjanjian yang dilakukan antara kedua belah pihak⁹. Dalam konteks hukum, jaminan sering kali terkait dengan

⁸ Nofianti, I. N. (2021). Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Apabila Debitur Cidera Janji. *SUPREMASI: Jurnal Hukum*, 3(2), 144-159.

⁹ Kamello, H. T., & Sh, M. S. (2022). *Hukum jaminan fidusia suatu kebutuhan yang didambakan*. Penerbit Alumni.

perjanjian atau kontrak yang melibatkan pihak-pihak yang saling berkepentingan.

Jaminan ini diberikan sebagai bentuk perlindungan terhadap risiko atau kerugian yang mungkin timbul akibat pelanggaran perjanjian atau ketidakpatuhan terhadap kewajiban yang telah disepakati. Dalam hal ini, jaminan dapat berupa uang tunai, barang berharga, atau sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan atas pelaksanaan perjanjian.

3. Hak Tanggungan Atas Tanah

Pengertian hak tanggungan adalah salah satu bentuk jaminan yang digunakan dalam transaksi bisnis dan perbankan di Indonesia. Pada praktiknya, fungsi hak tanggungan sering kali digunakan sebagai jaminan dalam pengajuan kredit atau pinjaman oleh individu maupun perusahaan¹⁰. UU Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.4 Tanggal 9 April 1996 Pasal 1 Ayat 1 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 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 terhadap kreditor-kreditor lain.”

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam meneliti permasalahan pada penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif.

¹⁰ Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).

Penelitian normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian normatif tidak perlu dimulai dengan hipotesis, oleh karenanya istilah variabel bebas dan variabel terikat tidak dikenal di dalam penelitian normative.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian mengacu pada deskripsi rinci dan terperinci mengenai aspek-aspek penelitian yang akan dilakukan. Spesifikasi ini mencakup elemen-elemen utama yang menggambarkan bagaimana penelitian dirancang, dilaksanakan, dan diatur untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan. Spesifikasi penelitian dalam penelitian ini yaitu deskripsi. Penelitian deskriptif adalah suatu bentuk penelitian yang ditujukan untuk mendeskripsikan fenomena-fenomena yang ada, baik fenomena alamiah maupun fenomena buatan manusia yang bisa mencakup aktivitas, karakteristik, perubahan, hubungan, kesamaan, dan perbedaan antara fenomena yang satu dengan fenomena lainnya¹¹. Dalam penelitian ini menganalisis dan menelaah mengenai pengaturan semua peraturan perundang – undangan yang terkait dengan eksekusi jaminan hak tanggungan atas tanah sebagai pelunasan hutang debitur

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber data merujuk pada tempat atau asal informasi yang digunakan dalam penelitian, analisis, atau pembuatan keputusan. Sumber data adalah

¹¹ Adlini, M. N., Dinda, A. H., Yulinda, S., Chotimah, O., & Merliyana, S. J. (2022). Metode penelitian kualitatif studi pustaka. *Jurnal Edumaspul*, 6(1), 974-980.

entitas atau objek yang menyediakan data yang diperlukan untuk memenuhi tujuan penelitian atau analisis tertentu. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang digunakan untuk mendalami, memahami, atau mengkaji hukum. Bahan hukum mencakup segala bentuk informasi, dokumen, atau referensi yang digunakan oleh ahli hukum, praktisi hukum, atau peneliti hukum untuk menyusun argumentasi atau dasar hukum dalam sebuah kasus atau penelitian.

Bahan hukum berfungsi sebagai sumber penelitian hukum untuk memecahkan permasalahan hukum yang dihadapi. Bahan hukum yang digunakan peneliti dalam penelitian hukum yuridis normatif ini bedasar pada bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif yang berarti mempunyai otoritas atau dapat diartikan sebagai bahan hukum yang digunakan sebagai sumber utama dalam penelitian ini. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya :

- 1) Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan.
- 2) Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan.
- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”).

- 4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.
 - 5) Pasal 10 ayat (1) UU 4/1996.
- b. Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan penelitian ini adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu berupa literatur-literatur/buku-buku/jurnal yang terkait dengan eksekusi hak tanggungan atas tanah, pandangan hakim terhadap tanah sebagai jaminan hutang dengan surat kuasa menjual.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan yang penting terkait dengan bahan hukum primer dan sekunder, yaitu berupa:
- a) Kamus Hukum (Black's Law Dictionary);
 - b) Artikel
 - c) Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Berdasarkan metode pendekatan yang digunakan, maka teknik yang diterapkan dalam pengumpulan bahan hukum yang diperlukan dalam penelitian ini adalah melalui studi kepustakaan dan akses internet.

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh baik data primer maupun sekunder dianalisis dengan Kualitatif, kemudian disajikan secara deskriptif yaitu mengemukakan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang

erat kaitannya dengan penelitian ini. Analisis kualitatif, yaitu suatu analisis dengan menggambarkan faktor-faktor yang terjadi dilokasi penelitian. Setelah data dianalisis maka kesimpulan terakhir dilakukan dengan metode deduktif yaitu berfikir berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum, kemudian dilanjutkan dengan pengambilan yang bersifat khusus

G. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan pembahasan dan pemahaman yang jelas dalam membaca penelitian ini, maka disusunlah sistematika penelitian. Sistematika penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, dimana dalam setiap bab terdapat sub – sub pembahasan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini memuat tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang tinjauan umum penyelesaian tindak pidana korupsi, tinjauan umum tentang penegakan hukum, tinjauan umum tentang Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur menurut perspektif hukum Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur, pandangan hakim terhadap tanah sebagai jaminan hutang dengan surat kuasa menjual.

BAB IV : PENUTUP

Penutup merupakan bab terakhir dalam penulisan yang meliputi kesimpulan dan saran.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain¹².

Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka terpenuhi apa yang diinginkan Pasal 51 Undang Undang Pokok Agraria, sehingga berdasarkan Pasal 29 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, maka ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, 1991, Bandung, hlm. 11.

Berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan karena adanya perintah dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 51 UUPA berbunyi “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan 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 dibentuk, maka diberlakukan ketentuan Hypotheek dan Credietverband. Perintah Pasal 51 UUPA baru terwujud setelah terbentuknya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Adapun 4 pertimbangan dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Bahwa bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga dibutuhkan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945.
- 2) Bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai saat ini, ketentuan lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak

berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk.

- 3) Bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya undang-undang tentang hak tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.
- 4) Bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak selain hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan yang telah ditunjuk sebagai objek hak tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan.

2. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdapat di dalam Asas-asas dalam Hak Tanggungan yaitu dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yang membedakan Hak Tanggungan dengan lembaga jaminan yang ada sebelum dikeluarkannya undang-undang tersebut. Salah satu diantaranya ialah pencantuman “benda-benda yang berkaitan dengan tanah” dalam pembebanannya. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat yang menggunakan asas pemisahan horisontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan.

Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan masyarakat yang dihadapinya. Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang ada di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menentukan bahwa obyek Hak

Tanggungjawab dapat meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah¹³.

Hak Tanggungan pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horisontal yang dianut hukum tanah nasional yang didasarkan pada hukum adat. Namun dalam kenyataan di atas tanah yang bersangkutan sering terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Benda-benda tersebut dalam prakteknya juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan, bahkan tidak ada pemberian Hak Tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, sedangkan di atas tanah tersebut ada bangunannya.

Dalam Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan ayat (5) memberikan penegasan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi bendabenda tersebut, seperti yang sudah dilakukan dan dibenarkan dalam praktek selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horisontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan (diperjanjikan) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

Pembebanan Hak Tanggungan merupakan suatu proses yang terdiri atas 2 tahap kegiatan, yaitu¹⁴ :

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, 1991, Bandung, hlm. 11.

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan, yaitu dengan dibuatnya APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap Pendaftaran oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

3. Subjek dan Objek Dalam Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan adalah :

- a. Pemberi hak tanggungan Dalam Pasal 8 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan, pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.
- b. Pemegang hak tanggungan Berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang – Undang Hak Tanggungan : “Pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

4. Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, 1991, Bandung, hlm. 11.

perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

5. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran obyek Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dilakukan di Kantor Pendaftaran Kota atau Kabupaten di Kantor Pertanahan Nasional setempat¹⁵.

- a. Lembaga Pendaftaran Tanah Lembaga pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, lebih tepat dinamakan sebagai stelsel campuran yakni antara stelsel negative dan stelsel positif¹⁶.

¹⁵ Yuningsih, D., Sjaiful, M., Haris, O. K., Sani, S. S., & Sari, D. N. (2023). Analisis Hukum terhadap Eksekusi Lahan sebagai Jaminan dari Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang (Studi Putusan No. 65/Pdt. Bth/2022/PN Kdi). *Halu Oleo Legal Research*, 5(1), 171-185

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, 1991, Bandung, hlm. 11.

Artinya pendaftaran tanah memberikan perlindungan kepada pemilik yang berhak (stelsel negatif) dan menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku pemilik yang berhak (stelsel positif). Berdasarkan ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, tidaklah berlebihan apabila lembaga pendaftaran tanah menurut Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan juga menganut stelsel campuran¹⁷

b. Pendaftaran Sebagai Syarat Sah Lahirnya

Hak Tanggungan Tanpa adanya pendaftaran, Hak Tanggungan dianggap tidak pernah ada, jika pendaftaran belum dilakukan di Kantor Pendaftaran tanah, menurut Pasal 13 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria begitu juga halnya dengan hipotik menurut Pasal 1179 ayat (2) KUHPerdota. Semua perikatan Hak Tanggungan dan Hipotik yang sudah dalam proses pemasangan yang belum didaftarkan, dianggap belum ada dan tidak dapat dimintakan eksekusi penjualan lelang berdasarkan Pasal 244 Herziene Indonesisch Reglement (HIR). Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

c. Pendaftaran sebagai Urutan Lahirnya Hak Tanggungan

¹⁷ Effendy Hasibuan, 1997, *“Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta*, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum.

Bahwa di dalam melakukan eksekusi baik Hipotik ataupun Hak Tanggungan tata urutan pendaftaran yang menentukan kekuatan yang mengikat dari Hipotik dan Hak Tanggungan itu. Hipotik lahirnya menurut Pasal 1181 KUH Perdata maupun Pasal 13 Juncto Penjelasan Umum butir 7 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang dibuat debitor terhadap beberapa orang kreditur, bukan dilihat dari tanggal pemasangan, tetapi dilihat dari urutan pendaftarannya. Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan menetapkan, bahwa : “Pemberian Hak Tanggungan wajib di daftarkan pada Kantor Pertanahan.”

Dengan memberikan Hak Tanggungan saja, artinya dengan hanya menandatangani APHT saja, tidak lahir Hak Tanggungan dan karenanya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.⁵¹ Sejak didaftarkan Hak Tanggungan lahir (Pasal 13 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

Sejak lahirnya Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan memperoleh hak istimewa yang disediakan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu kreditor

mempunyai kedudukan yang diutamakan atau *droit de preference*. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada atau *droit de suite* (Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan), hak preferensi dari pemegang Hak Tanggungan tidak terpengaruh terhadap kepailitan pemberi Hak Tanggungan (Pasal 21 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan jo Pasal 56 Undang-undang Kepailitan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998), dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan).

6. Sertifikat Hak Tanggungan

Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional maka, diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang bentuk dan isinya juga ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berdasarkan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan ini terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang sudah disahkan oleh kepala Kantor Pertanahan dan dijilid menjadi satu dalam satu sampul dokumen¹⁸.

¹⁸ Yuningsih, D., Sjaiful, M., Haris, O. K., Sani, S. S., & Sari, D. N. (2023). Analisis Hukum terhadap Eksekusi Lahan sebagai Jaminan dari Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang (Studi Putusan No. 65/Pdt. Bth/2022/PN Kdi). *Halu Oleo Legal Research*, 5(1), 171-185

Buku tanah sendiri merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁵³ Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai ketetapan hukum yang tetap dan berlaku sebagai grosse akta hipotik dalam melaksanakan Pasal 224 Reglemen Indoensia yang diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement) (Stb. 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura) (Stb. 1927-227) sepanjang mengenai hak tanah. Kalau dilihat bahwa titel eksekutorial terdapat pada sertipikat Hak Tanggungan, dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelengkap dari sertipikat Hak Tanggungan.

7. Hapusnya Hak Tanggungan Atas Tanah

Penyebab hapusnya Hak Tanggungan menurut Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, karena:

- a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan (sifat *accessoir*)
- b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan/Kreditur (yang dibuktikan dengan pernyataan

tertulis/surat roya), mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;

- c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Hal ini terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.
- d. hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dengan hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan apabila debitur Cidera Janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuatan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut. Di sini pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan parate eksekusi artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, ataupun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi Hak Tanggungan atas obyek jaminan debitur dalam hal debitur cidera janji.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Pada hipotik juga dikenal adanya parate eksekusi, hanya terdapat perbedaan dengan parate eksekusi dari Hak Tanggungan. Pemegang hipotik hanya mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi apabila sebelumnya telah diperjanjikan dalam akta pemberian hipotiknya.

Sedangkan pada Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi karena demi hukum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional dan dimuat juga irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN TUHAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat menggugat apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan Dalam Perspektif Islam

Dalam perspektif Islam, hak tanggungan atas tanah, yang dikenal dengan istilah rahn, adalah jaminan atau agunan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk memastikan pelunasan utang. Secara umum, Islam mengakui praktik jaminan atau agunan dalam transaksi utang piutang, namun pelaksanaannya harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariat yang menekankan keadilan, transparansi, dan menghindari eksploitasi atau kerugian yang tidak sah.

Prinsip dasar dalam Islam adalah bahwa setiap transaksi, termasuk utang piutang, harus dilakukan dengan keadilan dan tanpa menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Islam sangat menekankan pentingnya kejujuran dalam transaksi bisnis serta menjaga hak-hak setiap individu. Dalam hal utang-piutang, agama Islam membolehkan pemberian utang, tetapi dengan syarat bahwa tidak ada unsur riba (bunga) yang terkandung dalam transaksi tersebut, karena riba dianggap haram (dilarang dalam Islam). Oleh karena itu, dalam konteks hak tanggungan atas tanah, elemen riba tidak boleh ada, dan transaksi haruslah bebas dari segala bentuk bunga atau keuntungan yang tidak sah.

Rahn (jaminan) dalam Islam berfungsi untuk memberikan kepastian bagi pemberi utang (kreditur) dan perlindungan bagi penerima utang (debitur). Sebagaimana diatur dalam Al-Qur'an, dalam Surah Al-Baqarah ayat 283, Allah SWT berfirman: "Jika kamu dalam perjalanan dan tidak menemukan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang." Ayat ini

menjadi dasar bagi pengakuan jaminan atau agunan dalam transaksi utang-piutang, yang memungkinkan pihak yang memberi utang untuk mendapatkan jaminan yang menjamin kewajiban pembayaran utang oleh pihak yang berutang. Dalam hal ini, tanah atau harta lainnya bisa dijadikan objek jaminan untuk memastikan utang tersebut dapat dilunasi.

Sebagaimana rahn yang ada dalam sistem hukum Islam, barang yang dijamin dalam konteks ini, misalnya tanah, tetap berada dalam kepemilikan debitur. Meskipun tanah tersebut menjadi objek jaminan, debitur tetap berhak untuk menguasai dan mengelola tanahnya selama utangnya belum jatuh tempo atau hingga terjadi pelanggaran pembayaran utang. Namun, jika debitur gagal memenuhi kewajibannya, maka kreditur memiliki hak untuk mengeksekusi dan menjual tanah yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang yang belum dibayar. Proses ini, dalam Islam, harus dilakukan secara sah dan adil, mengingat bahwa tanah tersebut adalah milik debitur yang memiliki hak untuk diperlakukan dengan wajar.

Salah satu prinsip penting dalam hukum Islam adalah perlindungan terhadap hak-hak individu, terutama dalam hal eksekusi jaminan. Jika debitur tidak dapat melunasi utangnya, tanah yang dijadikan jaminan dapat dijual melalui lelang, namun prosedur lelang tersebut harus dilakukan secara transparan dan adil. Dalam praktiknya, ini berarti bahwa kreditur harus menjual tanah dengan harga yang wajar, tanpa adanya unsur penipuan atau manipulasi harga. Dalam hal ini, Islam menghindari praktik eksploitasi di

mana tanah dijual dengan harga yang jauh lebih rendah daripada nilai sebenarnya hanya untuk keuntungan pribadi kreditur.

Selain itu, jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya, Islam juga mengajarkan agar kreditur memberikan keringanan atau tenggang waktu. Hal ini tercermin dalam banyak hadis Nabi Muhammad SAW yang mengajarkan pentingnya memberi kesempatan kepada debitur yang sedang mengalami kesulitan. Dalam hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim, Rasulullah SAW bersabda, “Jika seorang di antara kalian memberi utang, maka hendaknya ia memberikan tenggang waktu kepada orang yang kesulitan.” Hal ini menunjukkan bahwa dalam Islam, ada rasa empati terhadap kondisi debitur yang sedang dalam kesulitan, dan memberi kesempatan untuk membayar utang tanpa terburu-buru mengeksekusi jaminan.

Selain prinsip-prinsip mengenai pelunasan utang dan eksekusi jaminan, Islam juga menekankan pentingnya kejujuran dan keterbukaan dalam seluruh proses transaksi. Dengan demikian, perjanjian pemberian hak tanggungan atau rahn harus dibuat dengan dasar kepercayaan dan tanpa paksaan. Dalam hal ini, syarat-syarat perjanjian harus jelas, dengan perhitungan yang transparan dan tidak memberatkan salah satu pihak. Namun, meskipun rahn dapat digunakan dalam transaksi utang-piutang, tanah yang dijadikan jaminan harus memiliki status hukum yang jelas dan tidak bertentangan dengan hukum syariat. Artinya, tanah yang dijadikan jaminan harus sah kepemilikannya dan tidak boleh melanggar hak orang lain. Misalnya, tanah yang dijadikan jaminan tidak boleh berada dalam sengketa

hukum atau memiliki hak tanggungan lainnya yang dapat merugikan pihak lain.

Kafālah secara bahasa mempunyai arti lain yaitu tanggungan (addhāman), beban (ḥamalah), dan menjamin (za'āmah). Sedangkan kafālah secara istilah adalah penggabungan tanggung jawab kāfil (orang yang menanggung) terhadap tanggungan ashil (orang yang ditanggung) mengenai tuntutan, badan, utang, benda maupun pekerjaan¹⁹. Menurut Dewan Syariah Nasional (DSN), kafālah adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (kāfil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau pihak yang ditanggung (makfūl 'anhu, ashil)²⁰. Berdasarkan pemaparan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa kafālah adalah akad atau perjanjian yang dilakukan oleh kāfil (penjamin) kepada makfūl lahu (orang yang diberi jaminan) untuk menanggung kewajiban dari makfūl'anhu (orang yang dijamin), baik dalam bentuk menjamin berupa badan, melunasi utang, mendatangkan harta atau menghadirkan orang. Misalnya Ahmad berhutang kepada Fauzan, agar Ali tidak ragu dan percaya bahwa Ahmad sanggup melunasi hutangnya tersebut maka Ali meminta penjamin yang akan bertanggung jawab mengenai pembayaran hutang tersebut, akhirnya Wildan menjadi penjamin bagi Ahmad dalam perjanjian utang piutang tersebut.

¹⁹ Zakaria, N. D., Azahari, R., & Ahmad, B. (2023). ELEMEN KEBERTANGGUNGJAWABAN RUMAH TANGGA MENURUT PERSPEKTIF ISLAM: Elements of Marriage Responsibility According to Islamic Perspective. *Jurnal Fiqh*, 20 (2), hlm.165-210.

²⁰ Syukron, A., & Ramadhani, M. (2023). Eksekusi Hak Tanggungan Syariah. *Journal of International Multidisciplinary Research*, 1(2), 735-740.

Rahn secara bahasa memiliki arti tetap, kekal, jaminan atau dalam arti lain dapat disebut dengan al-habsu yang berarti penahanan. Sedangkan rahn secara istilah yaitu perjanjian antara rahin (orang yang menggadaikan) dimana ia menaruh sesuatu barang (yang mempunyai nilai barang) kepada murtahin (orang yang menerima gadai) dengan tujuan memperkuat perjanjian hutang, dan barang tersebut akan menutupi hutang apabila tidak dapat melunasinya²¹. Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, rahn yaitu perjanjian dimana menjadikan barang yang memiliki nilai harta menurut pandangan syara' sebagai jaminan hutang, sehingga orang tersebut boleh mengambil hutang atau bisa mengambil sebagian manfaat dari barang tersebut²². Hal ini dapat disimpulkan dari praktik apabila seseorang mengambil hutang kepada orang lain lalu menjadikan barang miliknya sebagai jaminan hutang, sehingga barang tersebut dibawah penguasaan pemberi pinjaman hingga penerima pinjaman melunasi hutangnya. Perjanjian gadai ini dimaksudkan supaya penerima pinjaman percaya secara penuh kepada penerima pinjaman, apabila adanya ketidakmampuan untuk membayar, pemasalahan tersebut dapat teratasi.

Dengan dasar hukum rahn yang diajarkan dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi maka dalam perkembangannya jumhur ulama bersepakat bahwasannya rahn (gadai) diperbolehkan dan tidak dipertentangkan hukum kebolehnya maupun dasar hukumnya, karena di kalangan masyarakat sudah terbiasa

²¹ Zakaria, N. D., Azahari, R., & Ahmad, B. (2023). ELEMEN KEBERTANGGUNGJAWABAN RUMAH TANGGA MENURUT PERSPEKTIF ISLAM: Elements of Marriage Responsibility According to Islamic Perspective. *Jurnal Fiqh*, 20(2), 165-210

²² Syukron, A., & Ramadhani, M. (2023). Eksekusi Hak Tanggungan Syariah. *Journal of International Multidisciplinary Research*, 1(2), 735-740.

dengan perjanjian gadai yang dapat memudahkan dalam pelunasan hutang dan dapat saling tolong menolong tanpa merugikan satu sama lain. Hal ini dapat diperkuat dengan kisah Nabi Muhammad Saw. yang menggadaikan baju besinya untuk mendapatkan makanan dari seorang Yahudi²³.

Dalam kesepakatan ini, jumhur ulama juga memperbolehkan perjanjian rahn ini dalam keadaan perjalanan maupun dalam keadaan hadir ditempat, yang terpenting barang jaminan tersebut dapat langsung dikuasai secara hukum oleh penerima gadai sehingga mempunyai pedoman yang dapat menjamin bahwa barang dalam status marhun (menjadi jaminan hutang)²⁴. Apabila yang menjadi barang jaminan tersebut berupa sebidang tanah, maka yang dapat dikuasai adalah surat atau sertifikat tanah (al-qabdh) tersebut. Hal ini sama dengan kesepakatan para ulama di Indonesia, dimana peraturan diperbolehkannya rahn terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.25/DSN-MUI/III/2002 Tentang Rahn.

Ada macam-macam akad transaksi dalam Fiqh Muamalah yaitu, salam, Istishna', syirkah, murabahah, ijarah, kafalah, wakalah, hiwalah, rahn, dan lain-lain. Dari beberapa macam akad muamalah tersebut, pemberian kuasa dalam hukum Islam disebut dengan istilah wakalah. Wakalah merupakan akad pemberian kuasa dari seseorang (muwakkil) kepada penerima kuasa (wakil) untuk melaksanakan suatu tugas (taukil) atas nama pemberi kuasa (muwakkil).

²³ Zakaria, N. D., Azahari, R., & Ahmad, B. (2023). ELEMEN KEBERTANGGUNGJAWABAN RUMAH TANGGA MENURUT PERSPEKTIF ISLAM: Elements of Marriage Responsibility According to Islamic Perspective. *Jurnal Fiqh*, 20(2), 165-210

²⁴ Syukron, A., & Ramadhani, M. (2023). Eksekusi Hak Tanggungan Syariah. *Journal of International Multidisciplinary Research*, 1(2), 735-740.

Mengambil upah dalam akad ini diperbolehkan. Hal ini didasarkan pada hukum asalnya, bahwa dalam wakalah wakil bersifat jaiz (boleh) dalam menerima perwakilan. Maka ia diperkenankan untuk menerima upah dari muwakkil sebagai imbalan.²⁵ Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 10/DSNMUI/IV/2000 tentang Wakalah disebutkan bahwa akad wakalah merupakan pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.³⁹ Menurut kalangan Syafi'iyah arti wakalah adalah ungkapan atau penyerahan kuasa (al-muwakkil) kepada orang lain (al-wakil) supaya melaksanakan sesuatu dari jenis pekerjaan yang bisa digantikan (annaqbalu anniyabah) dan dapat dilakukan oleh pemberi kuasa.

Perwakilan dalam akad (kontrak, perjanjian, transaksi) yang dapat digantikan orang lain untuk melakukannya adalah dibolehkan selama dipenuhi rukun-rukunnya. Tiap-tiap hal boleh dilakukan penggantian, selama hal tersebut bukanlah hal yang menyangkut ibadah yang bersifat badaniah seperti sholat, puasa, dan lainnya tidak dapat diwakilkan. Sedangkan yang boleh dilakukan penggantian adalah pekerjaan yang dapat dikerjakan orang lain, seperti jual-beli, persewaan, pembayaran utang, menyuruh menuntut hak dan menikahkan maka hukumnya sah memberi wakalah. Wakalah disyaratkan oleh Allah SWT dengan firman-Nya:

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ ۗ قَالُوا لَبِئْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۚ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ ۚ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

²⁵ Helmi Karim, Fiqh Muamalah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2022), hlm. 20

Artinya: "Dan demikianlah kami bangunkan mereka agar merkasaling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka: sudah berapa lamakah kamu berada (disini?)." Mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari." berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun." (Qs. Al-Kahfi: 19)

Tugas dan tanggung jawab urusan seseorang itu adalah kewajibannya sendiri. Namun terkadang manusia tidak dapat melakukan tugas itu karena halangan yang timbul pada dirinya diluar kemampuannya. Manusia mewakilkan kepada orang lain yang dianggapnya mampu dan boleh bertindak untuk menyempurnakan tanggung jawab tersebut untuk faedah dan kebajikannya. Pada hakikatnya wakalah merupakan pemberian dan pemeliharaan amanat. Oleh karena itu, baik muwakkil (orang yang mewakilkan) dan wakil (orang yang mewakili) yang telah melakukan kerjasama atau kontrak wajib bagi keduanya untuk menjalankan hak dan kewajiban, saling percaya, dan menghilangkan sifat curiga dan buruk sangka. Dari sisi lain, dalam wakalah terdapat pembagian tugas, karena tidak semua orang memiliki kesempatan untuk menjalankan pekerjaannya dengan dirinya sendiri. Dengan mewakilkan kepada orang lain, maka muncullah sikap tolong menolong dan memberikan pekerjaan bagi orang lain yang sedang

mengganggu, dengan demikian, si muwakkil akan terbantu dengan menjalankan pekerjaannya dan si wakil tidak kehilangan pekerjaannya.

Pada dasarnya, *kafalah* hukumnya boleh. Bahkan terkadang bisa menjadi sunnah ketika akad *kafalah* tidak berpotensi menimbulkan masalah serta pihak penjamin meyakini bahwa dirinya mampu memenuhi tanggung jawab tersebut. Di antara landasan normatif bagi legalitas akad *kafalah* adalah firman Allah swt. dalam Alquran, surah Yusuf ayat 72,

قَالُوا نَفَقْدُ صَوَاعَ الْمَلِكِ وَلِمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلُ بَعِيرٍ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ ﴿٧٢﴾

Artinya : “Para penyeru-penyeru itu berkata: kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban onta, dan aku menjadi penjaminnya”. Q.S. Yusuf [12]: 72.

Ayat di atas mengisahkan tentang dialog antara prajurit kerajaan dengan saudara-saudara Nabi Yusuf ketika mereka diperintah oleh Nabi Yusuf untuk mencari bejana kerajaan yang hilang.

Menurut Syaikh Wahbah az-Zuhaili, potongan terakhir ayat tersebut menjadi salah satu dalil legalitas akad *kafalah*. (*Tafsir al-Munir*, juz 13, hal. 35) Para prajurit suruhan Nabi Yusuf akan menjamin pemberian hadiah kepada siapa saja yang dapat menemukan bejana kerajaan yang hilang. Hal ini mengisyaratkan bahwa kesanggupan untuk memberikan jaminan tersebut adalah sesuatu yang diizinkan oleh Alquran. Ini memiliki keterkaitan dengan akad *kafalah*, sebab dalam *kafalah*, hal yang paling pokok di dalamnya adalah munculnya kesanggupan tersebut untuk menjamin hak orang lain.

Selain ayat di atas, landasan hukum dari *kafalah* adalah hadis Rasulullah saw. yang berbunyi:

«مَقْضِيٌّ وَالذَّيْنُ غَارِمٌ، الرَّعِيمُ»

Artinya “orang yang menjamin adalah orang yang harus bertanggung jawab. sementara hutang harus dibayar.” H.R Ibnu majah

Selain hadis di atas, terdapat hadis lain yang dapat dijadikan landasan hukum *kafalah*. Misalnya hadis riwayat Imam al-Baihaqi yang menyebutkan bahwa Rasulullah saw. pernah menanggung hutang seorang sahabat yang berjumlah sepuluh dinar.

Disyariatkannya jaminan dalam agama Islam, sebenarnya memiliki maksud yang sangat urgen, yaitu menjaga hak kehormatan harta benda orang lain dan sekaligus haknya dari menerima efek yang merugikan dari orang lain, baik akibat unsur kesengajaan atau tidak sengaja. Setiap kerugian yang diakibatkan kasus muâmalah (saling interaksi antara dua pihak atau lebih), umumnya dapat mengundang sentimen negatif dari pihak lain. Upaya menghilangkan sentimen negatif ini adalah masuk bagian dari penjagaan kehormatan (*hifdh al-'irdli*) yang merupakan bagian dari tujuan syariat. Banyak ayat Al-Qur'an dan hadits nabawi yang berbicara terkait tentang "jaminan" ini. Allah SWT berfirman:

الشَّهْرُ الْحَرَامُ بِالشَّهْرِ الْحَرَامِ وَالْحُرُمَاتُ قِصَاصٌ فَمَنْ اعْتَدَى عَلَيْكُمْ فَاعْتَدُوا عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا اعْتَدَى عَلَيْكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ مَعَ الْمُتَّقِينَ

Artinya: "Maka barangsiapa yang memusuhi kalian, maka musuhilah ia sekadar sepadan dengan tingkat permusuhan dia kepada kalian" (QS al-Baqarah [2]: 194).

Dalam ayat yang lain disampaikan:

وَجَزَاءُ سَيِّئَةٍ سَيِّئَةٌ مِّثْلُهَا ۚ فَمَنْ عَفَا وَأَصْلَحَ فَأَجْرُهُ عَلَى اللَّهِ ۗ إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الظَّالِمِينَ

Artinya: "Dan balasan bagi sebuah keburukan, adalah keburukan yang sepadan" (QS al-Syûrâ [42] : 40).

Allah SWT juga berfirman:

وَإِنْ عَاقَبْتُمْ فَعَاقِبُوا بِمِثْلِ مَا عُوقِبْتُمْ بِهِ ۚ وَلَئِنْ صَبَرْتُمْ لَهُوَ خَيْرٌ لِلصَّابِرِينَ ﴿١٢٦﴾

Artinya: "Jika kalian diserang, maka seranglah mereka sepadan dengan kalian diserang" (QS al-Nahl [16]: 126).

Inti dari ayat-ayat di atas adalah berbicara bahwa "sebab harus berbanding dengan risiko yang diakibatkan." Maksudnya bahwa besarnya tingkat jaminan, adalah harus berbanding lurus dengan risiko yang kemungkinan terjadi terhadap barang, atau susahny perjalanan sehingga berakibat pada susahny penjagaan barang. Untuk penjelasan ini kita ambil contoh beberapa kejadian yang disampaikan dalam beberapa hadits Nabi. Misalnya untuk pertanggungjawaban akibat merusakkan benda (dlammân al-mutlifah). Sebuah hadits Nabi riwayat al-Tirmidzi dari jalur sanad sahabat Anas, disampaikan:

قَصْعَةً، فِي طَعَامَا وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللهُ صَلَّى النَّبِيُّ إِلَى وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللهُ صَلَّى النَّبِيُّ أَزْوَاجَ بَعْضَ أَهْدَتْ
وَأِنَاءَ بِطَعَامِ طَعَامٍ: وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللهُ صَلَّى النَّبِيُّ فَقَالَ فِيهَا، مَا فَالَّقَتْ بِبِئِهَا الْقَصْعَةَ عَائِشَةَ فَضْرَبَتْ
صَحِيحَ حَسَنِ حَدِيثِ هَذَا: النَّزْمِيَّ قَالَ ثُمَّ بِإِنَاءِ،

Artinya: "(Suatu ketika), ummahât al-mu'minin menghadihkan makanan di atas sebuah nampan ke Baginda Nabi shallallahu 'alaihi wasallam. Tiba-tiba Aisyah (tidak sengaja) menyenggol nampan sehingga isinya tumpah. Lalu Nabi bersabda: Makanan diganti dengan makanan, wadah dengan wadah."

Imam al-Tirmidzi berkomentar, hadits ini hasan shahih. Hadits ini diperselisihkan, tentang siapa yang dimaksud ummahât al-mukminin di atas. Ada yang menyebut bahwa itu adalah Zainab binti Jahsyin, dan ada pula yang menyebut bahwa itu adalah Shafiyah. Keduanya adalah istri Nabi. Dalam hadits diceritakan bahwa Siti Aisyah radliyallahu 'anha tidak sengaja menyenggol nampan yang berisi makanan sehingga tumpah dan pecah. Lalu Baginda Nabi mensyariatkan bahwa Siti Aisyah harus menggantinya, berupa mangkuk dan sekaligus membuatkan makanan sebagai konsekuensi dari tindakan ketidaksengajaannya. Bentuk penggantian ini sering kita bahasakan sebagai pertanggungjawaban terhadap risiko. Fiqih mengumpulkannya dalam Bab Dlamman.

Dalam kasus lain, misalnya bentuk pertanggungjawaban urusan jinayah. Misalnya ada seekor hewan ternak milik seseorang merusakkan kebun milik saudaranya. Apakah pemilik hewan yang bertanggungjawab mengganti rugi, ataukah si pemilik kebun harus rela begitu saja, sehingga pemilik hewan nyantai-nyantai saja? Bahkan, ada yang pura-pura tidak tahu. Dalam hal ini ada sebuah keterangan hadits:

، حائطا دخلت عازب بن للبراء ناقة أن " : - عنه الله رضي - محيصة بن سعد بن حرام وعن ما وأن ، بالنهار حفظها الحوائط أهل على أن - وسلم عليه الله صلى - الله رسول قضي في ، فأفسدت ماجه وابن ، داود وأبو ، مالك رواه . " أهلها على ضامن بالليل المواشي أفسدت

Artinya: "Sebuah hadits diriwayatkan dari Hirâm ibn Sa'din Ibn Muhayyishah radliyallahu 'anhu: Suatu ketika onta milik al Bara ibn 'Azib memasuki sebuah kebun dan merusaknya. Lalu Rasûlullâh shallallahu 'alaihi wasallam memutuskan bahwasanya tanggung jawab pemilik kebun adalah menjaga di siang hari. Apabila seekor ternak memasuki kebun di malam hari, maka pemilik ternak tersebut adalah tanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan." (HR Imam Malik, Abû Dâwud dan Ibnu Mâjah).

Hadits ini seolah berbicara bahwa efek kerusakan yang ditimbulkan oleh hewan ternak di siang hari adalah tanggung jawab dari pemilik kebun. Karena kewajiban pemilik kebun adalah menjaganya di saat siang hari. Adapun bila kerusakan itu terjadi di malam hari, misalnya karena ternak yang keluar dari kandang, maka kerusakan itu harus diganti rugi oleh sang pemilik lahan. Meski bunyi teks hadits di atas secara jelas menyebutkan bahwa tanggung jawab menjaga lahan adalah kewajiban pemilik kebun di siang hari, namun kita perlu mempertimbangkan budaya yang berlaku.

Jadi, dalam hal ini dibutuhkan tepo seliro, empati terhadap sesama. Orang menyebut, sebagai tetangga harus tahu diri bahwa ternaknya itu harus ditambatkan, demi kemaslahatan bersama sehingga tidak terjadi cek cok antar tetangga. Itulah indahnya syariat Islam. Dan inilah aturan dalam hal pertanggungjawaban sosial kemasyarakatan (dlammânu al-jinâi) akibat kerugian dalam bab jinâyah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur (Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020).

Hak Tanggungan atas Tanah adalah hak jaminan yang diberikan oleh pemilik tanah kepada kreditur untuk memastikan pemenuhan kewajiban utang yang dimiliki oleh debitur. Dalam konteks hukum Indonesia, hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah. Hak ini memberikan jaminan kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan utang debitur dengan cara melelang objek tanah yang menjadi jaminan jika debitur gagal membayar utangnya. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas suatu objek hak atas tanah yang dapat dipergunakan sebagai jaminan untuk pelunasan suatu utang, yang berdasarkan perjanjian antara debitur dan kreditur. Hak ini memiliki karakteristik yang mengikat dan memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi tanah tersebut jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Dalam hak tanggungan, tanah yang dijadikan jaminan tetap menjadi milik debitur, namun kreditur mendapatkan hak untuk mengeksekusi (melelang) tanah tersebut jika debitur gagal membayar utang. Hak tanggungan ini memberikan kreditur hak untuk mengambil alih dan menjual tanah jaminan untuk melunasi utang debitur melalui prosedur lelang yang sah.

Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atas tanah sebagai pelunasan utang debitur adalah salah satu mekanisme yang dijalankan dalam sistem hukum Indonesia untuk memberikan kepastian hukum baik bagi kreditur maupun debitur dalam hal penyelesaian utang piutang. Hal ini menjadi penting karena melalui pelaksanaan eksekusi jaminan, kreditur dapat memastikan bahwa utang yang diberikan kepada debitur dapat dilunasi dengan cara yang sah, yaitu melalui penjualan tanah yang menjadi objek jaminan. Sebaliknya, debitur juga memiliki hak-hak tertentu yang harus dipenuhi selama proses eksekusi, guna memastikan bahwa pelaksanaan hak tanggungan dilakukan secara adil dan tidak merugikan salah satu pihak.

Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah didasarkan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, yang memberikan aturan tentang bagaimana hak tanggungan dapat dilaksanakan. Dalam hukum Indonesia, hak tanggungan pada dasarnya memberikan hak kepada kreditur untuk menjual tanah yang dijamin oleh debitur sebagai pelunasan utang yang belum dibayar, melalui proses yang sah. Eksekusi ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak dan menjadi jalan keluar ketika debitur gagal memenuhi kewajiban pembayaran utang. Dalam pelaksanaannya, eksekusi jaminan hak tanggungan atas tanah mengutamakan kepastian, keadilan, dan transparansi, baik bagi debitur yang berhutang maupun kreditur yang memberikan pinjaman.

Proses pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan dimulai ketika debitur gagal membayar utangnya sesuai dengan ketentuan yang telah

disepakati dalam perjanjian utang piutang. Biasanya, kreditur yang merasa dirugikan akan mengajukan permohonan kepada pengadilan untuk mengeluarkan perintah eksekusi terhadap tanah yang dijadikan jaminan. Eksekusi jaminan hak tanggungan ini hanya dapat dilakukan setelah melalui proses hukum yang jelas, yang mencakup pemberitahuan kepada debitur tentang adanya niat untuk melakukan eksekusi. Pemberitahuan ini bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada debitur untuk melunasi utang yang tertunda atau mengajukan keberatan jika ada hal-hal yang dianggap tidak sesuai dengan perjanjian.

Jika setelah pemberitahuan tersebut debitur tidak juga mampu melunasi utangnya, maka kreditur berhak mengajukan permohonan untuk dilakukan eksekusi terhadap tanah yang dijadikan jaminan. Eksekusi ini umumnya dilakukan melalui lelang, di mana tanah yang dijamin akan dijual kepada pihak yang berminat. Proses lelang ini bertujuan untuk memastikan bahwa tanah tersebut dapat terjual dengan harga yang wajar dan dapat menutupi jumlah utang yang belum dibayar oleh debitur. Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara atau lembaga yang berwenang, yang akan mengatur jadwal lelang dan menentukan harga dasar tanah berdasarkan penilaian yang objektif. Lelang ini dilakukan secara terbuka dan transparan, sehingga semua pihak yang berminat memiliki kesempatan yang sama untuk membeli tanah tersebut.

Penting untuk dicatat bahwa meskipun tanah tersebut dijadikan jaminan, hak atas tanah tetap berada di tangan debitur sepanjang utang belum

jatuh tempo atau belum terjadi eksekusi. Oleh karena itu, debitur tetap dapat mengelola tanah tersebut selama tidak terjadi wanprestasi atau pelanggaran terhadap perjanjian utang. Namun, begitu eksekusi dimulai dan tanah tersebut dijual melalui lelang, maka hasil penjualan tersebut akan digunakan untuk melunasi utang yang belum dibayar. Jika ada sisa uang setelah utang dibayar, sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur. Hal ini menjamin bahwa debitur tidak akan dirugikan lebih dari yang seharusnya, sesuai dengan prinsip keadilan dalam hukum Indonesia.

Prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini dilaksanakan dengan beberapa langkah yang mencakup pemberitahuan kepada debitur, pengajuan permohonan eksekusi, pelaksanaan lelang, dan penyelesaian pembayaran utang. Setiap tahapan ini harus dilakukan secara sah dan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku untuk memastikan bahwa eksekusi dilakukan dengan adil. Salah satu hal yang diutamakan dalam pelaksanaan eksekusi adalah kejelasan harga tanah yang akan dijual dalam lelang, yang harus dinilai dengan adil oleh seorang apresial atau lembaga yang berkompeten. Penilaian ini penting agar harga jual tanah sesuai dengan nilai pasar yang wajar, sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan, baik itu kreditur maupun debitur.

Selain itu, dalam proses eksekusi ini juga diatur prinsip perlindungan terhadap debitur. Meski kreditur berhak untuk mengeksekusi tanah sebagai jaminan, debitur memiliki hak untuk diberikan kesempatan untuk melunasi utangnya atau mengajukan keberatan terhadap eksekusi yang dilakukan.

Dalam beberapa kasus, jika debitur menghadapi kesulitan finansial, kreditur juga dapat memberikan tenggang waktu tambahan agar debitur memiliki kesempatan untuk menyelesaikan kewajiban utangnya. Hal ini mencerminkan prinsip kemudahan dan kelonggaran yang terdapat dalam hukum Islam yang mengajarkan agar para pihak yang berutang diberikan waktu yang cukup untuk menyelesaikan kewajiban mereka, asalkan ada niat baik untuk memenuhi perjanjian.

Tantangan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan ini tidak jarang muncul. Beberapa tantangan yang sering dihadapi adalah sengketa kepemilikan tanah yang dijadikan jaminan, adanya pihak yang mengklaim kepemilikan tanah yang bertentangan dengan status hukum tanah tersebut, serta penolakan debitur yang tidak setuju dengan pelaksanaan eksekusi. Dalam hal ini, proses hukum yang adil dan transparan menjadi kunci untuk menyelesaikan permasalahan yang timbul selama pelaksanaan eksekusi. Debitur yang merasa dirugikan atau tidak puas dengan eksekusi yang dilakukan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan, dan pengadilan akan memeriksa kasus tersebut berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Secara keseluruhan, pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atas tanah sebagai pelunasan hutang debitur merupakan proses yang memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi kedua belah pihak. Eksekusi ini harus dilaksanakan dengan prosedur yang jelas, transparan, dan adil agar tidak merugikan salah satu pihak, baik itu kreditur maupun debitur. Hukum Indonesia memberikan ruang untuk kedua belah

pihak agar hak-haknya dilindungi dan memastikan bahwa proses penyelesaian utang piutang dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sita Eksekusi ialah sita yang diletakkan atau barang-barang yang tercantum dalam amar putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dimana barang-barang tersebut tidak dapat dieksekusi secara langsung, tetapi harus melalui pelelangan. Untuk sita eksekusi, apabila pada saat perkara berlangsung tidak dilakukan sita jaminan sebelumnya, maka eksekusi dimulai dengan menyita barang-barang milik pihak yang dikalahkan sehubungan dengan pelaksanaan putusan tersebut. Penyitaan yang dilakukan tersebut merupakan sita eksekutorial.

Pelaksanaan sita jaminan harus secara langsung di tempat dimana barang yang akan disita tersebut berada, bahkan bila barang yang hendak disita adalah barang tidak bergerak baik berupa tanah atau rumah, juru sita melakukan pengukuran atas luasnya dan menentukan batas-batasnya sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Debitur berhutang dengan jaminan sertifikat tanah sebagai hak tanggungan dalam utang piutang.

Dalam hutang piutang ternyata debitur tidak mampu menjalankan prestasi atas perjanjian tersebut selama 3 kali pembayaran dan sudah diberikan pemberitahuan dari bank untuk melakukan prestasinya tiap bulan, akan tetapi debitur ternyata juga tidak mampu menjalankan prestasinya sehingga dikatakan sebagai perbuatan wanprestasi²⁶.

²⁶ Natalia, T. S. (2018). Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Manajemen dan Bisnis Sriwijaya*, 1 6(3), hlm.153-163.

Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996). Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap,

dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996). Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT, dan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
- tidak memuat kuasa substitusi;

- mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi Hak Tanggungan;
- Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan seperti eksekusi putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum yang tetap.

Eksekusi dimulai dengan teguran dan berakhir dengan pelelangan tanah yang dibebani dengan Hak tanggungan. Setelah dilakukan pelelangan terhadap tanah yang dibebani Hak tanggungan dan uang hasil lelang diserahkan kepada Kreditur, maka hak tanggungan yang membebani tanah tersebut akan diroya dan tanah tersebut akan diserahkan secara bersih, dan bebas dan semua beban, kepada pembeli lelang. Apabila terlelang tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR.

Hal ini berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, dan Pasal 11 ayat (2) e UU No. 4 Tahun 1996 yang juga dilakukan melalui pelelangan oleh Kantor Lelang Negara atas permohonan pemegang hak tanggungan pertama, Janji ini hanya berlaku untuk pemegang Hak tanggungan pertama saja. Apabila pemegang hak tanggungan pertama telah membuat janji untuk tidak dibersihkan (Pasal 1210 BW dan pasal 11 ayat (2) j UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), maka apabila ada Hak tanggungan lain-lainnya dan hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak tanggungan yang membebani tanah yang bersangkutan, maka hak tanggungan yang tidak

terbayar itu, akan tetap membebani persil yang bersangkutan, meskipun sudah dibeli oleh pembeli dan pelelangan yang sah. Jadi pembeli lelang memperoleh tanah tersebut dengan beban-beban hak tanggungan yang belum terbayar. Terlelang tetap harus meninggalkan tanah tersebut dan apabila ia membangkang, ia dan keluarganya, akan dikeluarkan dengan paksa.

Dalam hal lelang telah diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri, maka lelang tersebut hanya dapat ditangguhkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan tidak dapat ditangguhkan dengan alasan apapun oleh pejabat instansi lain, karena lelang yang diperintahkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara, adalah dalam rangka eksekusi, dan bukan merupakan putusan dari Kantor Lelang Negara.

Penjualan (lelang) benda tetap harus diumumkan dua kali dengan berselang lima belas hari di harian yang terbit di kota itu atau kota yang berdekatan dengan obyek yang akan dilelang (Pasal 200 ayat (7) HIR, Pasal 217 RBg).

Perbuatan debitur berupa wanprestasi dijelaskan sebagaimana pada Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan". Undang-undang Nomor 4 tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusi menjelaskan bahwa jika debitur

tidak juga menyelesaikan prestasi yang menjadi tanggungannya, maka akan dianggap melakukan wanprestasi dan berdasarkan ketentuan daripada perjanjian maka akan dilakukan berupa lelang eksekusi.

Lelang eksekusi merupakan lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen-dokumen yang dipersamakan dengan itu atau melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan. Eksekusi dilakukan oleh bank dengan melelang barang jaminan berupa sertifikat tanah milik debitur. Pelelangan dimenangkan oleh pembeli dan dibayarkan sebagai bentuk pelunasan hutang daripada debitur, sehingga tanah tersebut sudah menjadi milik pembeli. Akan tetapi debitur tidak mau melakukan pengosongan terhadap tanah milik daripada pembeli, walaupun pembeli sudah meminta kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi tetapi debitur tetap tidak mau untuk mengosongkan tanah dan bangunan milik pembeli.

Pasal 196 HIR menjelaskan: “Jika pihak yang dikalahkan tidak mau atau lalai untuk memenuhi isi keputusan itu dengan damai, maka pihak yang menang memasukkan permintaan, baik dengan lisan, maupun dengan surat, kepada ketua, pengadilan negeri yang tersebut pada ayat pertama pasal 195 HIR, buat menjalankan keputusan itu Ketua menyuruh memanggil pihak yang dikalahkan itu serta memperingatkan, supaya ia memenuhi keputusan itu di dalam tempo yang ditentukan oleh ketua, yang selama-lamanya delapan hari.” Setelah pengadilan negeri memberikan peringatan kepada pihak debitur untuk menjalankan eksekusi namun debitur tetap menolak untuk melakukannya, melalui proses yang panjang akhirnya debitur melakukan perdamaian dengan

pembeli dengan syarat bahwa debitur harus melunasi sisa hutangnya sehingga dianggap bahwa debitur telah membeli tanah dan bangunan tersebut dari pembeli.

Kemudian itu Pengadilan Negeri membuat surat penetapan perdamaian antara debitur dengan pembeli, sehingga hak eksekusi jaminan tidak jadi untuk dilakukan. Penyelesaian eksekusi oleh Bank dilaksanakan sesuai mekanisme dengan menjual agunan melalui Parate Eksekusi yaitu eksekusi tanpa fiat/penetapan Pengadilan Negeri. Dasar pelaksanaan Parate Eksekusi pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut.

Hal untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama. Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Eksekusi hak tanggungan berawal dari perjanjian kredit berawal dari perjanjian utang piutang diikuti dengan pembuatan surat kuasa menjual antara LSW dengan BM senilai Rp. 400,000,000 (empat ratus juta rupiah) dengan menjaminkan tanah dan bangunan sebagai jaminan pelunasan utang yang tidak diikat dengan hak tanggungan. Kemudian dikarenakan BM tidak dapat membayar utangnya, LSW mengalihkan hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan pelunasan utang dengan berdasar surat kuasa menjual kepada EY, tanpa persetujuan/kesepakatan dari BM sebagai pemilik tanah.

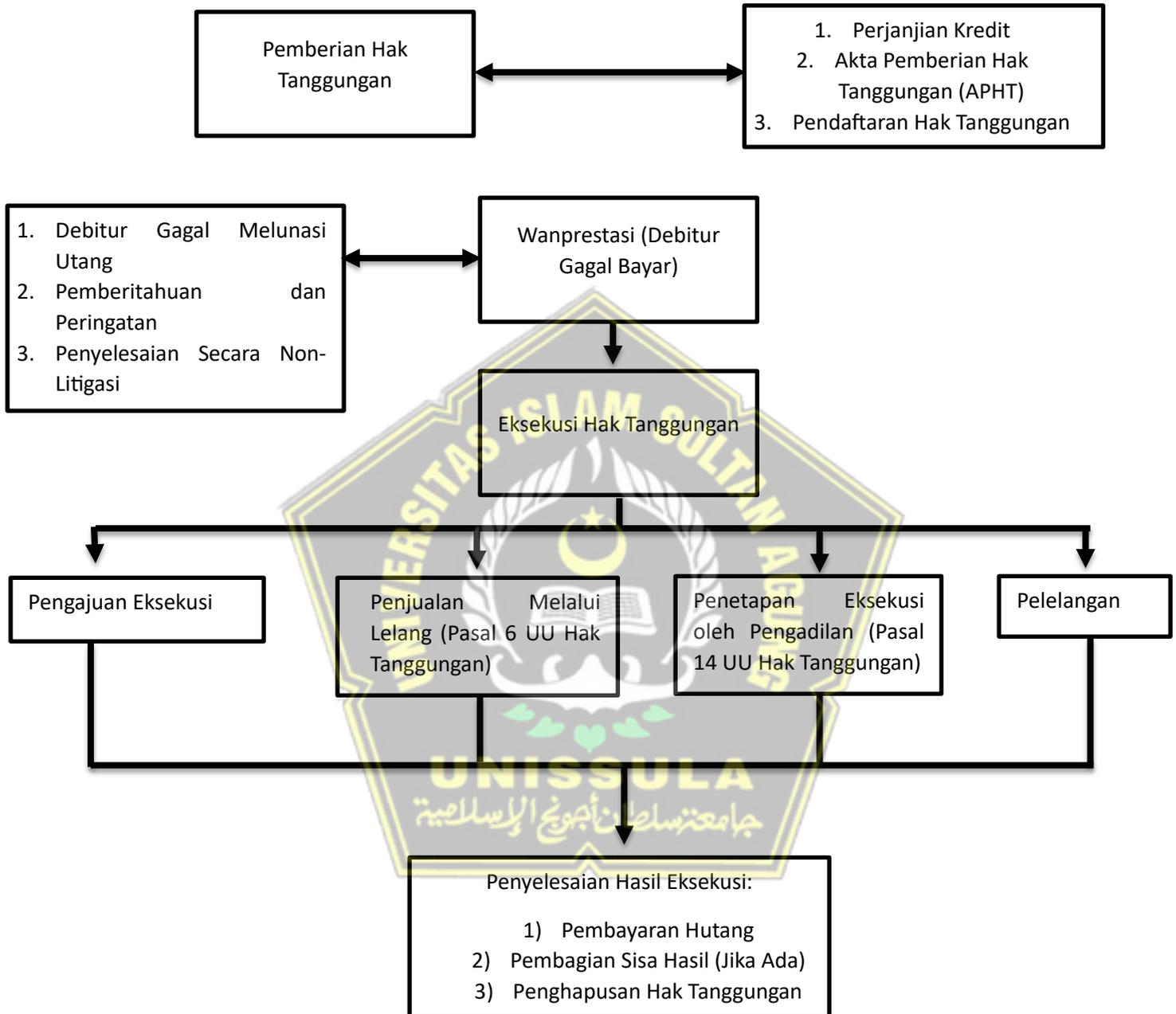
Dalam hal ini debitur dinyatakan telah melakukan wanprestasi yaitu tidak melakukan prestasi dalam perjanjian hutang. Adapun perjanjian hutang piutang dijelaskan pada Pasal 1754 KUHPerdara bahwa, “Perjanjian Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 14 UUHT yang menyatakan bahwa sertifikat Hak Tanggungan berlaku sebagai *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan²⁷. Irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa’ yang dicantumkan dalam sertifikat Hak Tanggungan bermaksud untuk menegaskan bahwa adanya kekuatan eksekutorial dalam sertifikat tersebut. Sertifikat Hak

²⁷ Abdullah, F. D., Sururie, R. W., & Mukhlas, O. S. (2023). Analisis Putusan Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Cirebon pada Prosedur Eksekusi Sita Jaminan Perkara Murabahah. *Strata Social and Humanities Studies*, 1(2), 71-81.

tanggungannya berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak tanggungan yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional sehingga memiliki kekuatan hukum yang tetap sebagaimana halnya dengan putusan pengadilan.

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama. Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi pada hak tanggungan secara mudah dan pasti merupakan salah satu prinsip dari hak tanggungan yang dijabarkan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 inilah yang dipakai dasar oleh bank swasta dalam penjualan jaminan kredit macet melalui balai lelang, tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi ke Pengadilan negeri. Penetapan sita eksekusi tersebut dilakukan berdasar pada Pasal 197 ayat (1) HIR atau Pasal 208 ayat (1) RBg, yang menyatakan bahwa apabila telah dilampauinya masa peringatan namun pihak termohon tidak juga menyerahkan secara sukarela maka Ketua Pengadilan dapat mengeluarkan perintah eksekusi secara *ex-officio* yaitu kewenangan secara langsung untuk mengeluarkan surat perintah eksekusi tanpa memerlukan tata cara lainnya.

Berikut skema pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan atas tanah sebagai pelunasan hutang debitur:



B. Pertimbangan Hakim terhadap Tanah sebagai Jaminan Hutang dengan Surat Kuasa Menjual.

Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa. Pemberian kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat. Pembuatan akta kuasa jual dalam bentuk akta notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek notaris sehari-hari. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang, masih dilakukan di dalam praktek.

Tindakan hukum semacam ini menurut Herlien Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat bertentangan dengan kepentingan umum (van openbare orde) karena penjualan benda jaminan harus dilakukan secara suka rela atau di muka umum melalui lelang. Sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum. Pemberian kuasa jual yang dibuat setelah adanya perjanjian pengakuan utang, menurut penulis perlu kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian pengakuan utang ini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berdasarkan kuasa jual yang telah diberikan kepadanya (pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian utang piutang) akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan piutangnya. Sedangkan terjadinya

pengalihan hak terhadap obyek jaminan akibat adanya wanprestasi telah diatur berdasarkan Undang Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Sedangkan halhal yang berkaitan dengan penguasaan, pengalihan hak atas tanah dan pemilikan hak atas tanah tidak terlepas dari peran serta Notaris/PPAT. Sehingga adanya pengalihan hak atas tanah terhadap kasus tersebut berdasarkan ketentuan undang undang hak tanggungan.

Pertimbangan hakim dalam memutus perkara kuasa jual sebagai jaminan eksekusi perjanjian pengakuan hutang adalah sebagai berikut: Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi / Penggugat I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut²⁸ :

- a. Bahwa dalam pertimbangan putusannya pada halaman 5 menegaskan bahwa :
 - Menimbang, bahwa dengan menghubungkan posita dan petitum surat gugatan tersebut, ternyata pihak Penggugat dalam menyampaikan surat gugat telah menuntut atas hal yang tidak jelas (kabur), apakah pembaharuan hutang dengan perhitungan yang belum jelas ataukah pembatalan jaminan .
 - Menimbang bahwa hutang piutang harus jelas, berapa jumlah hutangnya, telah dibayar berapa jumlahnya selanjutnya sisa hutang dan

²⁸ Umar, M., Sutiarnoto, S., & Leviza, J. (2022). Analisis Yuridis Hapusnya Hutang Gadai Tanah Berdasarkan PERPPU Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Gadai Tanah Pertanian (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 255 K/Pdt/2018). *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 3(1), hlm.1-26.

bunga yang menjadi kewajibannya diperhitungkan berapa, hal itu semua untuk memudahkan eksekusinya tuntutan atas suatu penghukuman dalam pembayaran sejumlah uang hutang piutang harus jelas, berapa jumlah hutangnya, telah dibayar berapa jumlahnya selanjutnya sisa hutang dan bunga yang menjadi kewajibannya diperhitungkan berapa, hal itu semua untuk memudahkan eksekusinya kelak dikemudian hari.

- Menimbang, berdasarkan hal - hal tersebut, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat telah dibuat secara tidak jelas (obscuur libel), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima ;
- b. Bahwa telah salah dan keliru dalam menerapkan hukumnya, mengingat: -
 - Bahwa 2 (dua) hal yaitu Pembaharuan Hutang dan Pembatalan Jaminan yang dipertimbangkan oleh *Judex Facti* tersebut justru lahir dari dan sebagai akibat langsung dari pelaksanaan suatu produk hukum yang diberi nama Hutang Piutang yang berlaku sebagai perjanjian pokoknya. - Bahwa perjanjian pokok mana terbukti disusuli dengan Surat Kuasa Menjual yang mana berlaku sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*)²⁹.
 - Bahwa sesuai hukum perdata materiil, berlakunya perjanjian pokok menentukan berlakunya perjanjian tambahan, dikandung maksud apabila perjanjian pokok sudah di laksanakan oleh para pihak yang

²⁹ Umar, M., Sutiarnoto, S., & Leviza, J. (2022). Analisis Yuridis Hapusnya Hutang Gadai Tanah Berdasarkan PERPPU Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Gadai Tanah Pertanian (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 255 K/Pdt/2018). *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, 3(1), hlm.1-26.

terikat dengan perjanjian tersebut, maka perjanjian tambahan baru bisa dilaksanakan.

- Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat I telah melanggar isi perjanjian hutang piutang, khususnya dalam Pasal 11 yang pada pokoknya menyebutkan: Pihak ketiga dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua untuk apabila pihak pertama lalai melunasi hutangnya beserta segala kewajiban tersebut diatas pada waktu, tempat dan cara seperti tersebut di atas, menjual tanah bangunan tersebut di atas secara di bawah tangan dengan harga sebaikbaiknya atau dengan perantaraan pejabat, dengan harga umum setempat, memperhitungkan hasil penjualan tersebut dengan hutangnya pihak pertama kepada pihak kedua beserta bunga, denda- denda dan biaya-biaya lainnya dan mengembalikan sisanya kepada pihak ketiga apabila kelebihan, dan apabila masih kurang, maka hal ini dianggap masih sebagai hutangnya pihak pertama kepada pihak kedua, kuasa mana akan dibuat akta sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti (Pengadilan Tinggi) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat I tersebut harus di tolak

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat I tersebut ditolak, maka Pemohon Kasasi/ Penggugat I dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat peradilan dan dalam tingkat

kasasi ini . Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan di tambah dengan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang Bersangkutan.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat penulis ambil berdasarkan pemaparan diatas yaitu:

1. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Pelunasan Hutang Debitur pada Studi Kasus Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020 Merujuk pada penjelasan Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Berdasarkan Pasal 20 UUHT, metode lelang eksekusi di pelelangan umum memiliki prinsip bahwa proses pelelangan dilakukan dengan titel eksekutorial, yaitu tidak dibutuhkan putusan pengadilan atau yang biasa disebut sebagai Parate Eksekusi. Parate Eksekusi didefinisikan sebagai pelaksanaan eksekusi tanpa melalui bantuan pengadilan. Parate Eksekusi dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan dan memiliki kekuatan hukum yang dipersamakan dengan putusan pengadilan.

2. Pertimbangan hakim terhadap tanah sebagai jaminan hutang dengan surat kuasa menjual Nomor 1416 K/Pdt.Sus-PHI/2020 yang mana dalam amar putusannya menyatakan dimana dalam amar putusannya hakim yang menyatakan bahwa tindakan tergugat yang mempercepat proses pelaksanaan lelang/penjualan agunan betentangan/melawan hukum dan 21 pelaksanaan lelang yang dimohonkan Tergugat kepada Turut Tergugat tidak sah secara hukum, menurut peneliti telah salah dan kurang cermat dalam menerapkan hukum karena telah mengesampingkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

B. Saran

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan, agar tidak terjadi selisih paham antara debitur dan pihak debitur, sebaiknya pihak debitur harus memberikan penjelasan dan perjanjian yang tegas berkaitan dalam proses eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan dengan mudah, pasti dan diharapkan dengan biaya yang rendah dan waktu yang singkat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku:

- Arba, Mulada, D. A. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Maeda, N. A., & Hamzani, A. I. (2023). *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*. Penerbit NEM.
- Setiawan, I. K. O., & Sari, M. (2019). *Hukum Pendaftaran Tanah & Hak Tanggungan*.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2008).
- Kamello, H. T. (2022). *Hukum jaminan fidusia suatu kebutuhan yang didambakan*. Penerbit Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, 1991, Bandung.
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006).
- Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1991
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan, Hak Tanggungan*, Buku 2, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006.
- Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Rineka Cipta, Jakarta, 1995.

B. Perundang-Undangan:

Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UU Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.

Pasal 10 ayat (1) UU 4/1996.

C. Jurnal:

- Abdullah, F. D., Sururie, R. W., & Mukhlas, O. S. (2023). Analisis Putusan Hakim Pengadilan Agama Kabupaten Cirebon Pada Prosedur Eksekusi Sita Jaminan Perkara Murabahah. *Strata Social And Humanities Studies*, 1(2).
- Adlini, M. N., Dinda, A. H., Yulinda, S., Chotimah, O., & Merliyana, S. J. (2022). Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka. *Jurnal Edumaspul*, 6(1).
- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Effendy Hasibuan, "Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotik Dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta, Laporan Penelitian, Universitas Indonesia Pascasarjana (S3) Bidang Studi Ilmu Hukum.
- Fahlevi, E. D., & Sihombing, I. E. (2023). Parate Eksekusi Atas Tanah Hak Milik Sebagai Jaminan Utang. *Reformasi Hukum Trisakti*, 5(1), 157-164.
- Natalia, T. S. (2018). Akibat Hukum Kepailitan Terhadap Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Eksekusi Hak Tanggungan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis Sriwijaya*, 16(3), 153-163.
- Nofianti, I. N. (2021). Pelaksanaan Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Apabila Debitur Cidera Janji. *SUPREMASI: Jurnal Hukum*, 3(2), 144-159.
- PARDEDE, N. N. (2024). Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Separatis Dalam Eksekusi Hak Jaminan Atas Tanah Debitur Pailit.
- Putri, S. S. I. Tanah Sebagai Jaminan Hutang Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Studi Putusan-Putusan Pengadilan. *Indonesian Notary*, 3(4), 34.

- Siregar, N. R., & Putra, M. F. M. (2022). Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, 5(1), 128-143.
- Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan. *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 4(1), 95-109.
- Syukron, A., & Ramadhani, M. (2023). Eksekusi Hak Tanggungan Syariah. *Journal Of International Multidisciplinary Research*, 1(2), 735-740.
- Umar, M., Sutiarnoto, S., & Leviza, J. (2022). Analisis Yuridis Hapusnya Hutang Gadai Tanah Berdasarkan PERPPU Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Gadai Tanah Pertanian (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 255 K/Pdt/2018). *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, 3(1), 1-26.
- Yuningsih, D., Sjaiful, M., Haris, O. K., Sani, S. S., & Sari, D. N. (2023). Analisis Hukum Terhadap Eksekusi Lahan Sebagai Jaminan Dari Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang (Studi Putusan No. 65/Pdt. Bth/2022/PN Kdi). *Halu Oleo Legal Research*, 5(1), 171-185.
- Zakaria, N. D., Azahari, R., & Ahmad, B. (2023). ELEMEN KEBERTANGGUNGJAWABAN RUMAH TANGGA MENURUT PERSPEKTIF ISLAM: Elements Of Marriage Responsibility According To Islamic Perspective. *Jurnal Fiqh*, 20(2), 165-210.

D. Internet

<https://www.neliti.com/id/publications/241522/kekuatan-hukum-perjanjian-kredit-di-bawahtangan-pada-bank-perkreditan-rakyat> , Diakses Pada Tanggal 25 Juli 2024, Pukul 14:35 WIB.