

**KEDUDUKAN HUKUM PIHAK ASURANSI DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN HAK
SUBROGASI**

TESIS



Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)

Oleh:

RENDY ROSAH BUSTAMI

NIM: 21302200075

Program Studi: Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**KEDUDUKAN HUKUM PIHAK ASURANSI DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN HAK
SUBROGASI**

TESIS

Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh:
RENDY ROSAH BUSTAMI

NIM: 21302200075

Program Studi: Magister Kenotariatan

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

2025

**KEDUDUKAN HUKUM PIHAK ASURANSI DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN HAK
SUBROGASI**

Oleh:

RENDY ROSAH BUSTAMI

NIM: 21302200075

Program Studi: Magister Kenotariatan

Disetujui oleh
Pembimbing
Tanggal,



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

NIDN: 0617106301

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung



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

NIDN: 0620046701

**KEDUDUKAN HUKUM PIHAK ASURANSI DALAM
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN HAK
SUBROGASI**

Oleh:
RENDY ROSAH BUSTAMI
NIM: 21302200075
Program Studi: Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 7 November 2025
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji,
Ketua



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

NIDN : 0620046701

Anggota,



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

NIDN: 0617106301

Anggota,



Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN: 0121117801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung



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

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Rendy Rosah Bustami

NIM : 21302200075

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis ini yang berjudul **“KEDUDUKAN HUKUM PIHAK ASURANSI DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN HAK SUBROGASI”** adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang, November 2025

Yang membuat pernyataan



Rendy Rosah Bustami

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Rendy Rosah Bustami
NIM : 21302200075
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis dengan judul **“KEDUDUKAN HUKUM PIHAK ASURANSI DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN HAK SUBROGASI”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk di simpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademik selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

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

UNISSULA

جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية

Semarang, November 2025

Yang menyatakan,



Rendy Rosah Bustami

ABSTRAK

Bank selaku kreditor pemegang Hak Tanggungan pada prakteknya sering mengalami kesulitan untuk melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan berupa tanah dan/atau bangunan. Hal ini menyebabkan bank lebih memilih untuk menggunakan pihak ketiga sebagai penjamin kredit debitur yang dalam hal ini adalah pihak asuransi. Sehingga apabila debitur wanprestasi, bank selaku kreditor dapat mengajukan klaim atas sejumlah utang debitur kepada pihak asuransi. Permasalahan muncul ketika pihak asuransi telah melakukan pembayaran klaim kepada bank namun bank tidak dengan cepat melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Penelitian ini memiliki maksud dan tujuan untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan hukum pihak asuransi dalam eksekusi hak tanggungan dengan hak subrogasi tanpa melibatkan bank selaku kreditor sebelumnya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis yaitu penelitian yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau di masyarakat. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan penelitian mengenai ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dan tentang subrogasi serta implementasi yang terjadi di lapangan.

Subrogasi merupakan pengalihan hak tagih dari bank selaku kreditor kepada pihak asuransi yang didahulukan dengan adanya pembayaran sejumlah utang debitur kepada bank apabila debitur wanprestasi. Pihak asuransi dapat menggunakan hak subrogasinya untuk melakukan penjualan atau eksekusi terhadap tanah dan/atau bangunan yang telah dibebankan dengan Hak Tanggungan tanpa menunggu bank untuk melakukan eksekusi tersebut. Sehingga antara bank selaku kreditor dengan pihak asuransi dalam hal subrogasi memiliki kedudukan hukum yang sama saat eksekusi Hak Tanggungan.

Kata Kunci : *Kedudukan Hukum, Eksekusi Hak Tanggungan, Subrogasi*

ABSTRACT

In practice, banks often encounter difficulties when executing their mortgage rights on land and/or buildings, particularly when they are the creditor. This causes banks to prefer using third parties, such as insurance companies, as guarantors for debtor loans. If the debtor defaults, the bank can file a claim with the insurance company for the amount owed by the debtor. Problems arise when the insurance company has paid the claim to the bank, but the bank does not promptly enforce the mortgage. The aim of this study is to determine and analyses the legal position of insurance companies when executing mortgages with subrogation rights, without the involvement of the previous creditor, the bank.

This thesis was written using a sociological legal research method, which uses secondary data initially and then moves on to primary data collected in the field or community. In this study, the author will examine the provisions relating to the enforcement of collateral rights and subrogation, and how these are implemented in practice.

In the event of a default, subrogation enables the insurance company to take precedence over the bank in the repayment of a certain amount of the debtor's debt. The insurance company can then exercise its subrogation rights and sell or foreclose on land and/or buildings that are subject to a mortgage, without waiting for the bank to foreclose. Therefore, in terms of subrogation, the bank and the insurance company have equal legal standing with regard to foreclosure on the mortgage.

Keywords : *Legal Position, Enforcement of Security Rights, Subrogation*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat dan berkah yang luar biasa yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“KEDUDUKAN HUKUM PIHAK ASURANSI DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN HAK SUBROGASI”**. Adapun maksud dan tujuan dari penulisan tesis ini adalah untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak dapat berjalan dan terlaksana tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
4. Bapak Dr. Achmad Arifullah S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Penulis;

6. Tim Penguji, yang senantiasa berkenan memberikan kritik dan saran yang membangun bagi Penulis;
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berguna bagi Penulis;
8. Staf Pengajar dan Karyawan/i Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuannya selama Penulis menempuh perkuliahan;
9. Seluruh pihak yang tidak bisa Penulis sebutkan satu per satu namun tidak mengurangi rasa hormat Penulis, terima kasih atas bantuan, doa dan dukungan kepada Penulis.

Akhir kata Penulis sadar bahwa penulisan ini tidak sempurna dan masih memerlukan banyak perbaikan sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan oleh Penulis. Penulis berharap semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat kepada Penulis khususnya dan kepada pembaca pada umumnya.

Semarang, Desember 2025

Penulis,

Rendy Rosah Bustami

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis	11
E. Kerangka Konseptual	11
1. Kedudukan Hukum	12
2. Hak Tanggungan	13
3. Eksekusi	13
4. Jaminan	13
5. Asuransi	14
6. Subrogasi	14
F. Kerangka Teori	15
1. Teori Kepastian Hukum	15
2. Teori Keadilan	16
G. Metode Penelitian	18

1. Metode Pendekatan Penelitian	18
2. Spesifikasi Penelitian	19
3. Jenis dan Sumber Data	19
4. Metode Pengumpulan Data	21
5. Metode Analisa Data	22
H. Sistematika Penulisan	23
I. Orisinalitas Penelitian.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit	27
1. Pengertian Perjanjian.....	27
2. Asas-Asas Perjanjian.....	29
3. Pengertian Kredit.....	31
4. Lahirnya Perjanjian Kredit.....	32
B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan.....	32
C. Tinjauan tentang Asuransi	42
D. Tinjauan tentang Subrogasi Dalam Perspektif Islam.....	50
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
A. Kedudukan Hukum Pihak Asuransi dalam Eksekusi Hak Tanggungan dengan Hak Subrogasi	53
B. Proses Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh Pihak Asuransi dengan Hak Subrogasi	68
C. Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan	79
BAB IV PENUTUP	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	101

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia menerapkan konsep negara hukum secara menyeluruh yang menitikberatkan pada pelayanan kepentingan publik serta pencapaian kesejahteraan sosial. Kesejahteraan sosial mencerminkan terpenuhinya kebutuhan material, spiritual dan sosial warga negara agar dapat hidup layak dan mampu berkembang secara optimal, sehingga dapat melaksanakan fungsi sosialnya¹. Hal ini merupakan amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (“UUD NRI Tahun 1945”) yang menugaskan negara agar mempunyai tanggung jawab untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan meningkatkan kesejahteraan umum demi mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Sebagai negara hukum yang menganut falsafah Pancasila, Indonesia bertekad untuk mencapai tujuan pembangunan nasional dengan mengutamakan kedaulatan, keadilan dan kemakmuran sebagaimana tercantum dalam Pembukaan UUD NRI Tahun 1945 Alinea II yang berbunyi *“Dan perjuangan pergerakan kemerdekaan Indonesia telah sampailah kepada saat yang berbahagia dengan selamat sentausa mengantarkan rakyat Indonesia ke depan pintu gerbang kemerdekaan Negara Indonesia, yang*

¹ Undang-Undang No. 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial Pasal 1 angka 1.

*merdeka, bersatu, berdaulat, adil dan makmur*². Makmur menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (“KBBI”) memiliki makna banyak hasil, banyak penduduk sejahtera, serba berkecukupan dan tidak berkekurangan. Artinya sudah menjadi keharusan bagi negara untuk menjamin kesejahteraan dan kemakmuran warga negara dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.

Dalam menjalankan kehidupan sehari-hari, setiap orang perorangan maupun badan usaha pasti memiliki kebutuhan. Kebutuhan tersebut ada yang bersifat mendesak adapula yang tidak mendesak. Kebutuhan yang mendesak menuntut untuk segera dipenuhi namun dalam pemenuhannya tidak terlepas dari masalah dana atau biaya³. Dana yang dibutuhkan terkadang tidak mencukupi dikarenakan kebutuhannya lebih besar dari pada dana yang tersedia. Untuk mendapatkan dana dalam jumlah besar merupakan hal yang tidak mudah apalagi dengan cara mengumpulkan dana sendiri. Hal tersebut membutuhkan waktu yang relatif panjang.

Jika dihadapkan dengan keadaan seperti ini, salah satu cara yang dilakukan oleh kebanyakan orang maupun perusahaan yaitu dengan berutang atau kredit kepada pihak lain. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam

² Sudjana, 2018. “Hakikat Adil dan Makmur Sebagai Landasan Hidup Dalam Mewujudkan Ketahanan Untuk Mencapai Masyarakat Sejahtera Melalui Pembangunan Nasional Berdasarkan Pancasila”, *Jurnal Ketahanan Nasional*, No. 2, Vol. 24, hal. 136, dalam <https://jurnal.ugm.ac.id/jkn/article/view/33573>, diakses pada tanggal 15 Oktober 2023 pukul 21.57 WIB.

³ Gatot Supramono, 2014, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal. 1.

rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak⁴. Salah satu usaha bank yang telah cukup dikenal di masyarakat adalah memberikan dana pinjaman atau kredit kepada nasabahnya. Kedudukan bank dan nasabah adalah sederajat di dalam perjanjian kredit, namun dari segi ekonomi dan sosial, kedudukan bank lebih tinggi dari pada nasabah karena bank mempunyai fasilitas yang dimanfaatkan oleh nasabah⁵. Tugas bank selaku pemberi fasilitas kredit tidak hanya sekadar melakukan penandatanganan perjanjian kredit tetapi juga memberikan edukasi dan pengarahan kepada nasabah agar dapat menjalankan kewajiban berdasarkan perjanjian kredit.

Kata kredit berasal dari Bahasa Romawi, yakni *credere* yang artinya percaya⁶. Bila dihubungkan dengan bank maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditor percaya untuk meminjamkan uang kepada nasabah selaku debitur karena dianggap mempunyai kemampuan untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan. Selanjutnya, dalam menjalankan tugasnya bank perlu memperhatikan asas-asas yang berlaku dalam perbankan. Asas yang dimaksud antara lain namun tidak terbatas pada⁷:

⁴ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 1 angka 2.

⁵ Gatot Supramono, *Op.cit.*, hal. 3.

⁶ Lihat Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung: Alumni, 1978) hal. 19. Lihat juga Sidharta P. Soerjadi, *Segi-Segi Hukum Perkreditan di Indonesia*, Kertas Kerja dalam Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan, (BPHN dan Bina Cipta, 1987), hal. 11. Lihat juga Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*. Edisi Revisi. Cetakan ke-2, (Jakarta: Djambatan, 1996) halo. 44, dikutip dari Adrian Sutedi, 2018, *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 19.

⁷ Gatot Supramono, *Op.cit.*, hal. 45.

1. Asas Hukum

Bank dalam menjalankan tugasnya harus berlandaskan pada hukum baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Hukum tertulis berupa peraturan perundang-undangan dan hukum tidak tertulis dapat berupa hukum adat atau hukum kebiasaan.

2. Asas Keadilan

Dalam melayani masyarakat atau nasabah, bank tidak boleh melayani masyarakat atau perusahaan yang besar saja namun juga harus melayani masyarakat atau pengusaha kecil.

3. Asas Kehati-hatian

Dalam menjalankan tugasnya bank wajib bekerja dengan penuh ketelitian, melakukan pertimbangan dengan matang, menghindari kecurangan dan harus sesuai dengan *Standard Operational Procedure* yang berlaku.

Selain harus menerapkan asas-asas tersebut di atas, untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit, harus ada keyakinan dari bank bahwa debitur mampu dan mau untuk mengembalikan pinjamannya. Keyakinan tersebut diperoleh bank dengan melakukan analisa atau kajian terhadap permohonan kredit sebagai berikut⁸:

⁸ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hal. 13.

1. *Character*

Penilaian terhadap kepribadian atau watak debitur. Watak yang jelek akan menimbulkan perilaku yang jelek pula salah satunya ketidakmauan untuk membayar kewajiban utangnya.

2. *Capacity*

Seorang debitur harus mempunyai kemampuan dalam mengelola bisnisnya sehingga dapat menghasilkan uang sebagai bentuk pengembalian kewajibannya.

3. *Capital*

Modal debitur juga merupakan hal yang penting yang harus diketahui oleh bank karena permodalan dan kemampuan keuangan debitur mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan membayar kredit.

4. *Condition*

Kondisi perekonomian baik secara mikro atau makro menjadi faktor penting untuk dianalisis terutama yang berhubungan dengan bisnis debitur.

5. *Collateral*

Terakhir, adanya agunan yang dipersyaratkan bank dalam setiap pemberian kredit juga menjadi hal penting karena sebagai jaminan kesungguhan debitur untuk membayar kewajibannya kepada bank.

Setelah dilakukannya analisa terhadap 5 faktor di atas, selanjutnya bank akan menuangkannya dalam suatu perjanjian untuk disetujui antara kreditor

dengan debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara kreditor dengan debitur⁹. Isi perjanjian kredit dapat berupa klausul, hak, kewajiban, syarat dan kondisi yang berlaku salah satunya mengenai *collateral* atau jaminan kredit.

Secara umum macam jaminan kredit dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian¹⁰. Jaminan yang lahir karena undang-undang di atur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang intinya menyatakan bahwa segala harta kekayaan debitur, baik yang berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun akan ada di kemudian hari walaupun tidak diserahkan menjadi jaminan, secara hukum menjadi jaminan atas segala utang-utang debitur. Selanjutnya, jaminan yang lahir karena perjanjian, secara yuridis baru timbul setelah adanya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit. Jaminan ini dapat berupa jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan. Untuk lebih mengerucutkan agar sejalan dengan judul, penulis akan memfokuskan pembahasan pada jaminan kebendaan berupa tanah dan/atau bangunan di atasnya yang kemudian akan dibebankan dengan hak tanggungan.

Jaminan berupa tanah dan/atau bangunan yang dibebankan dengan hak tanggungan, menjadi dasar bagi bank apabila debitur tidak mampu dan/atau tidak mau membayar kewajibannya sehingga dinyatakan wanprestasi, maka jaminan tersebut akan di eksekusi untuk memenuhi kewajiban debitur kepada

⁹ *Ibid*, hal. 24.

¹⁰ *Ibid*, hal. 26.

bank dengan tujuan agar angka *Non Performing Loan* (NPL) atau kredit bermasalah di bank tidak tinggi. Dengan kata lain hak tanggungan digunakan oleh bank untuk memperoleh jaminan atas pelunasan utang debitur.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UUHT”) pada Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hal ini berarti UUHT memberikan kedudukan yang istimewa/diutamakan bagi kreditor pemegang hak tanggungan.

Permasalahan lain muncul ketika ada debitur wanprestasi dan bank akan melakukan eksekusi hak tanggungan tersebut. Proses eksekusi membutuhkan waktu yang panjang sehingga angka NPL bank yang dilaporkan secara rutin ke Otoritas Jasa Keuangan juga tetap meningkat. Maka dari itu bank mengambil langkah untuk menjaminkan kredit tersebut kepada pihak ketiga dalam hal ini adalah pihak asuransi dengan tujuan apabila debitur wanprestasi maka bank dapat mengajukan klaim kepada pihak asuransi.

Dengan dibayarkannya kredit tersebut oleh pihak asuransi kepada bank, tidak serta merta kredit menjadi lunas dan kewajiban debitur menjadi hapus. Debitur tetap mempunyai kewajiban membayar kreditnya secara tunai

maupun dengan eksekusi jaminan namun hak telah berpindah yang semula kepada bank menjadi kepada pihak asuransi yang dinamakan subrogasi. Subrogasi adalah penyerahan hak menuntut/menggugat dari tertanggung (bank) kepada penanggung (pihak asuransi) ketika jumlah ganti kerugian sepenuhnya sudah diganti oleh penanggung¹¹. Pada praktek yang sering terjadi di lapangan, debitur wanprestasi yang telah menyerahkan sertipikat tanah dan/atau bangunan sebagai jaminan kredit di bank tidak mau membayar kewajiban subrogasinya pada pihak asuransi karena merasa telah menyerahkan hartanya.

Di lain sisi, bagi pihak asuransi, subrogasi tersebut harus tetap dijalankan yaitu dengan cara penagihan kepada debitur atau dengan cara melakukan eksekusi hak tanggungan tersebut. Eksekusi hak tanggungan merupakan suatu upaya bagi pemegang hak tanggungan untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitur wanprestasi. Untuk itu UUHT memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan cara menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan oleh undang-undang yang berlaku dan berhak mengambil pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lainnya¹². Adapun eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

¹¹ Aris Prio Agus Santoso et al, 2022, *Pengantar Hukum Asuransi*, Pustakabarupress, Bantul, hal. 14.

¹² Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso, 2022, *Pengantar Hukum Jaminan*, Pustakabarupress, Bantul, hal. 138.

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan;
2. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak tanggungan;
3. Penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan.

Dalam contoh kasus yang terjadi, nama yang tercantum dalam sertipikat hak tanggungan selaku pemegang hak adalah bank. Lalu pertanyaan lain muncul bagaimana eksekusi hak tanggungan yang dapat dilakukan oleh pihak asuransi sebagai hak subrogasi tersebut.

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “KEDUDUKAN HUKUM PIHAK ASURANSI DALAM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN HAK SUBROGASI”.

B. Perumusan Masalah

Dalam setiap penelitian dan penulisan hukum, tertuang permasalahan yang akan diteliti untuk kemudian dicari penyelesaiannya, begitu pula dengan penelitian dan penulisan hukum ini. Agar tujuan penelitian dapat tercapai dan permasalahan yang dibahas dapat lebih terarah maka dibuat perumusan masalah yang bertujuan agar tulisan ini dapat dibahas dengan baik pada permasalahan yang akan diteliti. Berdasarkan hal-hal tersebut maka dapat diidentifikasi ke dalam permasalahan-permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum pihak asuransi dalam eksekusi hak tanggungan dengan hak subrogasi?

2. Bagaimana proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak asuransi dengan hak subrogasi?
3. Bagaimana contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh peneliti dari penulisan ini adalah untuk mendapatkan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan tersebut di atas, yaitu:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis kedudukan hukum pihak asuransi dalam eksekusi hak tanggungan dengan hak subrogasi.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak asuransi dengan hak subrogasi.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Penulisan hukum ini diharapkan dapat mencapai tujuan seperti yang telah dituliskan di atas, sehingga memberikan manfaat bagi banyak pihak. Manfaat tersebut diharapkan tidak hanya berguna bagi bidang akademik tetapi juga bagi bidang praktis. Manfaat tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Diharapkan hasil penelitian dan penulisan hukum ini dapat mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang ilmu kenotariatan dalam hal kedudukan hukum pihak asuransi dalam eksekusi hak tanggungan dengan hak subrogasi;

- b. Diharapkan hasil penelitian dan penulisan hukum ini dapat dijadikan referensi dan dasar bagi penelitian atau penulisan hukum selanjutnya;
- c. Untuk menambah khasanah ilmu hukum baik bagi penulis maupun pembaca khususnya di bidang ilmu kenotariatan.

2. Manfaat Praktik

Dapat mengembangkan kemampuan berfikir penulis sehingga dapat memberikan masukan kepada Pemerintah untuk dapat memaksimalkan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya yang berkaitan dengan hak tanggungan dan subrogasi.

E. Kerangka Konseptual

Pada dasarnya kehidupan manusia tidak dapat dipisahkan dari hukum. Sepanjang sejarah peradaban, hukum sangat berperan penting bagi keberlangsungan hidup manusia agar dapat menciptakan suatu keharmonisan dan memungkinkan hidup selaras berdampingan dengan manusia lain tanpa adanya ketersinggungan dalam berperilaku. Hukum dibentuk untuk menjaga keseimbangan kepentingan di masyarakat. Tujuan utama dari hukum bukan hanya menghadirkan kepastian hukum namun juga memberikan rasa keadilan dan kesejahteraan kepada masyarakat.

Dalam melakukan penelitian hukum, di rasa perlu menggunakan suatu kerangka agar penelitian lebih terarah dan tidak bias, yaitu kerangka konseptual. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan hukum antara konsep-

konsep khusus yang ingin atau akan diteliti¹³. Selain itu kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan suatu pedoman yang lebih konkrit dari pada kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian.

Agar penulisan hukum ini tidak menimbulkan perbedaan persepsi, maka dikemukakan beberapa definisi yang merupakan judul dari penelitian guna memudahkan penyusunan penulisan ini, yaitu:

1. Kedudukan Hukum

Kedudukan hukum atau *locus standi* adalah suatu keadaan ketika pihak dianggap telah memenuhi syarat untuk mengajukan penyelesaian sengketa di suatu pengadilan¹⁴. Kedudukan hukum dapat ditunjukkan dengan beberapa cara, diantaranya:

- a. Suatu pihak secara langsung dirugikan oleh undang-undang atau tindakan yang menjadi permasalahan dan kerugian ini akan terus berlanjut kecuali jika pengadilan turun tangan dengan memerintahkan untuk memberikan kompensasi, menetapkan hukum yang dipermasalahkan menjadi tidak berlaku untuk pihak tersebut atau bahkan menyatakan undang-undang tersebut batal demi hukum.
- b. Pihak penuntut tidak dirugikan secara langsung tetapi mereka memiliki hubungan dengan situasi yang menyebabkan kerugian

¹³ Soerjono Soekanto, 2015, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 132.

¹⁴ https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum, diakses pada tanggal 2 Oktober 2023 pukul 19.07 WIB.

tersebut. Sehingga apabila dibiarkan kerugian tersebut dapat merugikan orang lain.

2. Hak Tanggungan

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain¹⁵.

3. Eksekusi

Eksekusi dilakukan apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya kepada bank dan dinyatakan wanprestasi. Sertipikat hak tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Hal ini mengakibatkan sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *Grosse Acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah¹⁶.

4. Jaminan

Hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditor) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu)¹⁷. Dengan kata lain

¹⁵ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

¹⁶ Adrian Sutedi, *Op. cit.*, hal. 118.

¹⁷ <https://perpustakaan.mahkamahagung.go.id>, diakses pada tanggal 2 Oktober 2023 pukul 19.59 WIB.

hukum jaminan mengatur hak dari kreditor dan debitur berkaitan dengan jaminan pelunasan hak tertentu.

5. Asuransi

Asuransi adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu perusahaan asuransi dengan pemegang polis, yang menjadi dasar bagi penerimaan premi oleh perusahaan asuransi sebagai imbalan untuk¹⁸:

- a. memberikan penggantian kepada tertanggung atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti; atau
- b. memberikan pembayaran yang didasarkan pada meninggalnya tertanggung atau pembayaran yang didasarkan pada hidupnya tertanggung dengan manfaat yang besarnya telah ditetapkan dan/atau didasarkan pada hasil pengelolaan dana.

6. Subrogasi

Secara umum dipahami bahwa prinsip subrogasi, apabila tertanggung mendapatkan penggantian dari satu pihak atas dasar *indemnity*, maka ia tidak lagi berhak memperoleh dari pihak lain¹⁹.

Setelah klaim dibayar maka ada pengalihan hak tuntutan dari tertanggung kepada penanggung. Prinsip ini diartikan sebagai

¹⁸ Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian.

¹⁹ Chairussuriyati, 2022, *Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Jasa Angkutan Dalam Pengiriman Barang Berbasis Keadilan*, Disertasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang, hal. 237.

penyerahan hak menuntut atau menggugat dari bertanggung kepada penanggung ketika jumlah kerugian sepenuhnya sudah diganti penanggung. Dasar hukum ini terdapat pada Pasal 284 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD)²⁰.

F. Kerangka Teori

Teori merupakan suatu konseptualisasi yang umum, yang diperoleh melalui jalan yang sistematis dan harus dapat diuji kebenarannya. Dalam kaitannya dengan penelitian, kegunaan teori adalah untuk memperjelas dan mempertajam ruang lingkup yang akan diteliti, sebagai prediksi dan pemandu dalam menemukan fakta dan sebagai kontrol untuk membahas penelitian²¹. Teori yang digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Teori Kepastian Hukum

Dalam pembentukan aturan hukum, terbangun asas yang utama agar tercipta suatu kejelasan terhadap peraturan hukum, asas tersebut ialah kepastian hukum. Kepastian hukum sebagaimana biasa dipahami orang, bukanlah produk otomatis dari hukum. Dalam suatu negara yang bernegara hukum, tidak serta merta muncul kepastian dalam masyarakat. Gustav Radbruch menyampaikan tentang tiga nilai dasar (*Grundwerten*) yaitu: Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kemanfaatan (*Zweckmaeszigkeit*) dan

²⁰ Aris Prio Agus Santoso et al, *loc. Cit.*

²¹ Amiruddin dan Zainal Asikin, 2021, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Rajawali Pers, Depok, hal. 258-259.

Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*)²² yang satu sama lainnya tidak selalu harmonis melainkan saling berhadapan, bertentangan dan berketegangan.

Selain itu, Gustav Radbruch juga mengemukakan hal mendasar yang berhubungan dengan kepastian hukum yaitu: hukum itu positif artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan, hukum itu fakta artinya didasarkan pada kenyataan, fakta harus dirumuskan dengan jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan dan hukum positif tidak boleh mudah diubah²³.

2. Teori Keadilan

Keadilan adalah perekat tatanan kehidupan bermasyarakat yang beradab. Hukum diciptakan agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara negara melakukan sesuatu tindakan yang diperlukan untuk menjaga ikatan sosial dan mencapai tujuan kehidupan bersama atau sebaliknya agar tidak melakukan suatu tindakan yang dapat merusak tatanan keadilan²⁴.

Menurut John Rawls, arti keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial. Akan tetapi kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat menggugat atau mengesampingkan rasa keadilan

²² Nurwita Kusumaningrum, 2017, *Kedudukan Paralegal Dalam Pendampingan Hukum Bagi Masyarakat Tidak Mampu Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum*, Disertasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang, hal. 12.

²³ Sukendar, et al, 2022, *Teori Hukum Suatu Pengantar*, Pustakabarupress, Bantul, hal. 119.

²⁴ *Ibid*, hal. 112.

setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan²⁵. Rawls juga menegaskan bahwa program penegakan keadilan yang berdimensi kerakyatan haruslah memperhatikan dua prinsip keadilan, yaitu memberi hak dan kewajiban yang sama atas kebebasan dasar yang paling luas seluas kebebasan yang sama bagi setiap orang, dan mampu mengatur kembali kesenjangan sosial ekonomi yang terjadi sehingga dapat memberi keuntungan yang bersifat timbal balik bagi setiap orang, baik mereka yang berasal dari kelompok beruntung maupun kelompok tidak beruntung²⁶.

Gustav Radbruch menuturkan bahwa hukum adalah pengemban nilai keadilan, keadilan memiliki sifat normatif sekaligus konstitutif bagi hukum. Bersifat normatif karena kepada keadilanlah, hukum positif berpangkal. Bersifat konstitutif karena keadilan harus menjadi unsur mutlak bagi hukum, tanpa keadilan, sebuah aturan tidak pantas menjadi hukum²⁷.

Selain itu Radbruch menuturkan bahwa hukum adalah bagian dari kebudayaan. Masing-masing mengemban nilai-nilai manusiawi. Hukum sendiri mengemban nilai keadilan bagi kehidupan konkret manusia. Ini

²⁵ Arpangi, 2019, *Rekonstruksi Regulasi Eksekusi Putusan Pengadilan Hubungan Industrial Yang Berbasis Nilai Keadilan*, Disertasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang, hal. 15.

²⁶ Sukendar, et el, *Op. cit*, hal. 113.

²⁷ *Ibid*, hal. 115.

intrinsik dalam hukum, karena memang itu hakikatnya sebagai salah satu unsur kebudayaan²⁸.

UUD NRI Tahun 1945 Pasal 28D ayat (1) menegaskan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Keadilan secara leksikal berarti sama atau menyamakan maupun setara. Selain itu keadilan juga diartikan sebagai menjaga hak-hak orang lain²⁹.

G. Metode Penelitian

Istilah “metode” mempunyai arti “jalan ke” namun menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan berupa suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian dan suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan³⁰. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis yang berarti pendekatan penelitian yang mempelajari pengaruh masyarakat terhadap hukum, sejauh mana gejala-gejala yang ada dalam masyarakat itu dapat memengaruhi hukum dan sebaliknya serta bertolak dari paradigma ilmu empiris³¹.

Penelitian yuridis sosiologis merupakan penelitian secara lapangan yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi di lapangan.

1. Metode Pendekatan Penelitian

²⁸ Satjipto Rahardjo, 2013, *Teori Hukum: Strategi tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Edisi Revisi, Genta Publishing, Bantul, hal. 117.

²⁹ Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, 2019, *Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum*, Jurnal Crepido, Volume 01, Nomor 01, hal 14, <https://ejournal2.undip.ac.id>, diakses pada tanggal 3 Oktober 2023 pukul 15.53 WIB.

³⁰ Soerjono Soekanto, Op.cit., hal. 5.

³¹ <http://repository.usm.ac.id/>, diakses pada tanggal 3 Oktober 2023 pukul 13.57 WIB.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis sosiologis yang menggunakan data sekunder sebagai data awalnya kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan atau di masyarakat. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan penelitian mengenai ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dan tentang subrogasi serta implementasi yang terjadi di lapangan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Metode deskriptif adalah prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan keadaan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta yang tampak atau sebagaimana adanya. Deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan di atas.

3. Jenis dan Sumber Data

Sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi sumber penelitian yang berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh dari literatur yang menguraikan tentang teori-teori, pendapat para sarjana, artikel dan yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas. Sedangkan data sekunder

terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan didukung bahan hukum tersier.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan. Data primer dalam penelitian ini dapat diperoleh melalui wawancara secara bebas dan terbuka kepada subjek yang terkait atau memiliki hubungan dengan permasalahan dalam penelitian.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan sebagai bahan pelengkap yang berkaitan dengan teori-teori yang ada. Data sekunder ini diperoleh dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan dan peraturan pemerintah. Bahan hukum primer terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang;
- d) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

- e) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;
- f) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder terdiri dari:

- a) Buku, makalah, bahan ajar perkuliahan, jurnal hukum, dokumen dan bahan-bahan yang berkaitan dengan pokok permasalahan yang menunjang bahan hukum primer;
- b) Berita-berita dan artikel di media massa, baik media cetak maupun media elektronik.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, meliputi kamus hukum, kamus Bahasa Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk mendapatkan keterangan atau pendapat orang tersebut terhadap suatu permasalahan atau pembahasan. Wawancara ini berguna untuk berbagai penelitian dan merupakan sejumlah cara ilmiah yang dilakukan dengan rancangan operasional dan dapat memberikan hasil yang akurat untuk menghindari kesalahan penelitian serta dapat menambah pengalaman dan dapat diungkapkan fakta-fakta sebagai realisasi dari teori yang ada.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah segala usaha yang dilakukan oleh peneliti untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang akan atau sedang diteliti. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku ilmiah, laporan penelitian, karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan perundang-undangan dan sumber-sumber tertulis lainnya baik cetak maupun elektronik.

5. Metode Analisa Data

Dalam penelitian ini analisis data yang dipergunakan adalah analisis yang bersifat kualitatif. Teknik analisis data bersifat kualitatif yang artinya menguraikan data secara bermutu dalam kalimat yang teratur,

runtut, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis³².

H. Sistematika Penulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi bab per bab dengan garis besar sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab Pendahuluan memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, jadwal penelitian, sistematika penulisan dan orisinalitas penelitian.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab Tinjauan Pustaka memberikan informasi mengenai tinjauan umum tentang Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Asuransi dan Subrogasi Dalam Perspektif Islam.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab Hasil Penelitian dan Pembahasan memberikan informasi mengenai hasil penelitian atas permasalahan, pembahasan kemudian dilakukan analisa. Analisa digunakan untuk menjawab pertanyaan atas permasalahan-permasalahan yang dibahas.

BAB IV: PENUTUP

³² Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 127.

Bab Penutup memberikan informasi mengenai kesimpulan dari pembahasan yang merupakan jawaban atas permasalahan setelah dilakukan analisis dan memuat tentang saran-saran penulis sebagai rekomendasi hasil penelitian.

I. Orisinalitas Penelitian

Bagian orisinalitas penelitian merupakan sub bab tambahan dalam sebuah penelitian tesis untuk menjamin bahwa penelitian tesis yang dilakukan merupakan karya asli dan original dari peneliti tanpa melakukan tindakan duplikasi atau plagiat dari penelitian pihak lain. Peneliti membandingkan tesis peneliti dengan karya tesis peneliti lainnya yang telah dikaji sebelumnya dan memiliki persamaan dalam bidang penelitian tetapi memiliki perbedaan dalam pengambilan rumusan permasalahan dan pembahasannya dengan peneliti lainnya.

Untuk memperjelas perbedaan penelitian yang diusulkan, berikut disajikan dalam bentuk matriks perbandingan sebagai berikut:

No	Kategori	Mei Ayu Kurniasari (Unissula 2021)	Ika Tunjung Sari (Universitas Islam Malang 2022)	Penulis Rendy Rosah Bustami (Unissula 2024)
1.	Judul Penelitian	Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang	Aspek Hukum Subrogasi Sebagai Bentuk Peralihan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah	Kedudukan Hukum Pihak Asuransi Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Dengan Hak Subrogasi
2.	Rumusan Masalah	1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian kredit	1. Bagaimanakah akibat hukum pengalihan piutang	1. Bagaimana kedudukan hukum pihak asuransi dalam eksekusi hak

		<p>dengan jaminan hak tanggungan di Kabupaten Semarang?</p> <p>2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di Kabupaten Semarang?</p> <p>3. Bagaimana contoh akta hak tanggungan?</p>	<p>kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan?</p> <p>2. Bagaimanakah bentuk penyelesaian kredit melalui subrogasi apabila terjadi wanprestasi oleh debitur?</p>	<p>tanggungan dengan hak subrogasi?</p> <p>2. Bagaimana proses eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak asuransi dengan hak subrogasi?</p>
3.	Alat Analisis	<p>1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch</p> <p>2. Teori Perlindungan Hukum menurut Plato, Ariestoteles dan Zeno</p>	<p>1. Teori Tujuan Hukum menurut Gustav Radbruch</p> <p>2. Teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo, Paton, Soedikno Mertokusumo</p> <p>3. Teori Perikatan dan Pengalihan Kredit</p>	<p>1. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch</p> <p>2. Teori Keadilan menurut John Rawls</p>
4.	Metode Penelitian	Yuridis Sosiologis	Yuridis Normatif	Yuridis Sosiologis
5.	Hasil	<p>1. Proses pelaksanaan kredit dengan jaminan hak tanggungan di Kabupaten Semarang memiliki syarat melampirkan KTP, KK, PBB, sertipikat asli, pencocokan berkas sertipikat aslinya harus di cek terlebih dahulu. Sebagai notaris proses perjanjian hak tanggungan tetap dilaksanakan oleh notaris.</p> <p>2. Apabila pihak</p>	<p>1. Akibat hukum pengalihan piutang kepada pihak ketiga melalui subrogasi terhadap jaminan kredit yang dipasang hak tanggungan adalah apabila pihak ketiga telah melakukan pembayaran atau pelunasan terhadap kewajiban debitur kepada bank, maka secara hukum terhadap jaminannya ikut beralih ke kreditur baru.</p> <p>2. Bentuk penyelesaian</p>	<p>1. Pihak asuransi memiliki kedudukan hukum yang sama seperti bank selaku kreditor apabila pada saat debitur wanprestasi pihak asuransi telah melakukan pembayaran atas kewajiban debitur kepada bank sehingga berlaku prinsip subrogasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>2. Pada saat pihak asuransi akan</p>

		<p>debitur tidak dapat melunasi utangnya atau macet, maka barang jaminan akan di eksekusi oleh bank dengan kesepakatan yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak. Pihak debitur dalam pembayarannya macet dan akan dilakukan eksekusi jual beli namun asetnya juga disewakan sehingga pihak ketiga atau pihak pembeli tidak dapat menguasai seluruh asetnya.</p>	<p>kredit terhadap debitur wanprestasi yang dapat dilakukan oleh bank melalui subrogasi adalah dengan melakukan perjanjian kerja sama penjaminan dengan pihak ketiga yang dalam hal ini pihak ketiga tersebut telah ditugaskan oleh pemerintah sebagai penjamin bagi bank.</p>	<p>melakukan proses eksekusi lelang hak tanggungan, pihak asuransi perlu mengajukan perubahan nama pemegang hak tanggungan kepada kantor pertanahan setempat dimana objek hak tanggungan berupa tanah dan/atau bangunan berada.</p>
--	--	---	--	---



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur di dalam Buku Ketiga KUHPerdara karena perjanjian merupakan salah satu sumber dari perikatan. Sedangkan sumber perikatan yang lain adalah perikatan karena undang-undang³³.

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, Perjanjian adalah “*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang lain atau lebih*”. Dalam rumusan pasal tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian, namun dengan kedua istilah yang berbeda ini mempunyai maksud yang sama yaitu tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak.

KUHPerdara memiliki ketentuan-ketentuan dalam perjanjian. Dalam perjanjian memiliki persetujuan antara kedua belah pihak. Hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian yang memerlukan 4 (empat) syarat yaitu³⁴:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak saling dapat diterima satu sama lain. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa

³³ Gatot Supramono, *Op.cit.*, hal. 163.

³⁴ *Ibid*, hal. 166.

yang diinginkan oleh masing-masing pihak. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian itu telah terjadi dan terwujud. Sejak saat itu pula perjanjian menjadi mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat ini berakibat pada perjanjian dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif.

b. Cakap untuk membuat suatu perikatan

Yang dimaksud dengan kecakapan adalah kemampuan para pihak bertindak membuat perjanjian. Pada prinsipnya semua orang mampu membuat perjanjian karena para pihak bebas menentukan bentuk perjanjian secara lisan atau tertulis.

Pasal 1330 KUHPerdara menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah³⁵:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang yang di bawah pengampuan
- 3) Orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat ini berakibat pada perjanjian dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif.

³⁵ *Ibid*, hal. 168.

c. Suatu hal tertentu

Ketentuan Pasal 1333 KUHPerdata memberikan petunjuk bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang, paling sedikit ditentukan tentang jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat ini berakibat pada perjanjian menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif. Oleh karena itu perjanjiannya dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi.

d. Suatu sebab yang halal.

Untuk mengetahui syarat sebab yang halal, adalah dengan melihat dasar timbulnya sebuah perjanjian. Sehubungan dengan syarat ini, dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPerdata telah merinci adanya perjanjian tanpa sebab, perjanjian yang dibuat dengan sebab yang palsu atau perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Dari ketentuan tersebut telah menggambarkan apa yang disebut dengan sebab yang tidak halal.

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat ini berakibat pada perjanjian menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif. Oleh karena itu perjanjiannya dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi.

2. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal ada beberapa macam asas, termasuk namun tidak terbatas pada asas-asas sebagai berikut³⁶:

a. Asas konsensualisme

Dasar hukum dari asas ini adalah Pasal 1320 KUHPerduta. Sesuai dengan artinya konsensualisme adalah kesepakatan, maka asas ini menetapkan bahwa terjadinya perjanjian setelah terjadinya kesepakatan antar kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan kesepakatan maka perjanjian menjadi sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang bersepakat tersebut.

b. Asas kebebasan berkontrak

Dasar hukum dari asas ini adalah Pasal 1339 KUHPerduta. Asas ini menyebutkan bahwa setiap orang mempunyai kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian yang berisi apa saja dan macam apa saja, asalkan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang.

c. Asas iktikad baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta menyebutkan, bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Apapun yang telah diperjanjikan oleh para pihak harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran sesuai dengan maksud dan tujuannya.

³⁶ *Ibid*, hal. 164.

d. Asas keadilan

Dasar hukum dari asas ini adalah Pasal 1320 KUHPerdara. Asas keadilan lebih tertuju pada isi dari perjanjian bahwa isi perjanjian harus mencerminkan adanya keadilan pada kedua belah pihak yang berjanji.

e. Asas kepatutan

Dasar hukum dari asas ini adalah Pasal 1337 KUHPerdara. Suatu perjanjian dibuat bukan hanya memperhatikan ketentuan undang-undang namun juga harus memperhatikan tentang kebiasaan, kesopanan dan kepantasan yang berlaku di masyarakat sehingga perjanjian harus dibuat secara patut.

3. Pengertian Kredit

Kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere* yang berarti kepercayaan dan bahasa Latin yaitu *creditum* yang artinya kepercayaan dan kebenaran. Oleh sebab itu yang menjadi dasar dari kredit adalah kepercayaan³⁷.

Pengertian kredit yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (“UU Perbankan”) Pasal 1 angka 11 disebutkan sebagai berikut “*kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan*

³⁷ Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso, *Op.Cit*, hal. 165.

pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

4. Lahirnya Perjanjian Kredit

Setiap kredit yang telah disetujui wajib dituangkan dalam perjanjian kredit (akad kredit) secara tertulis. Bentuk, format dan isi perjanjian kredit paling kurang³⁸:

- a. Memenuhi keabsahan dan persyaratan hukum yang dapat melindungi kepentingan bank dan debitur;
- b. Memuat jumlah, jangka waktu, suku bunga, tujuan penggunaan, tata cara pembayaran kembali kredit serta persyaratan-persyaratan kredit lainnya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan persetujuan kredit dimaksud;
- c. Perjanjian kredit minimum dibuat dalam 2 (dua) rangkap dan salah satunya disampaikan kepada debitur.

B. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Sejarah munculnya hak tanggungan tidak bisa dilepaskan dari sejarah perkembangan hukum tanah di Indonesia. Pada masa hukum agraria lama ketentuan hak jaminan atas tanah telah diatur dalam KUHPerdara, yang disebut dengan Hypothek. Saat ini mengenai hak

³⁸ *Ibid*, hal. 171.

tanggungan diatur dalam UUHT dengan pengertian diatur pada Pasal 1 butir 1 adalah³⁹:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kepada kreditor-kreditor lainnya.”

Unsur-unsur yang dapat dilihat dari definisi tersebut, bahwa ada beberapa unsur pokok hak tanggungan yaitu⁴⁰:

- a. Hak tanggungan adalah hak yaitu hak jaminan;
- b. yang dibebankan atas tanah sebagai yang dimaksud dalam UUPA;
- c. berikut atau tidak berikut dengan benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. untuk pelunasan utang tertentu;
- e. memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor yang lain.

Dalam unsur hak tanggungan terdapat pihak kreditor dan debitur. Hak tanggungan juga memberikan perlindungan yang seimbang antara para pihak, debitur, pemberi hak tanggungan dan pihak ketiga. Perlindungan tersebut tidak hanya diberikan kepada kreditor namun juga pihak ketiga khususnya kreditor lain dan pihak yang membeli objek hak

³⁹ *Ibid*, hal. 109.

⁴⁰ Richard dan Ana Silviana, 2023, *Hukum Agraria Indonesia: Cessie, Subrogasi, Inovasi dan Kompensasi dalam Hukum Hak Tanggungan. Dilengkapi dengan Contoh-Contoh Draft Akta*, Edisi 2, CV. Cendekia Press, Bandung, hal. 4.

tanggung. Perlindungan tersebut dituangkan dalam bentuk akta yaitu Akta Pembebanan Hak Tanggungan (“APHT”), bahwa akta tersebut harus memenuhi syarat spesialisitas dalam APHT. Selain APHT harus dibuat secara otentik, harus pula memenuhi asas publisitas yang menandakan lahirnya hak tanggungan.

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan mempunyai ciri-ciri sebagai berikut⁴¹:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*);
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada (*droit de suite*);
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

3. Asas-asas dalam pembebanan Hak Tanggungan

Dalam pembebanan hak tanggungan terdapat asas-asas yang terkandung didalamnya yaitu:

- a. Asas publisitas, APHT wajib didaftarkan ke kantor pertanahan sebagai syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga (Pasal 13 ayat (1) UUHT);

⁴¹ Taufan Fajar Riyanto, 2023, *Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an Bagi Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Samudera Biru, Semarang, hal. 32.

- b. Asas Spesialitas. APHT wajib mencantumkan secara lengkap mengenai subjek, objek dan utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan. Jika tidak dicantumkan maka APHT batal demi hukum (Pasal 11 ayat (1) UUHT);
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi;
- d. Hak tanggungan membebani secara utuh objek hak tanggungan.

Dengan dilunasinya sebagian utang tidak berarti terbebasnya sebagian objek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi⁴².

4. Objek Hak Tanggungan

Berdasarkan UUPA, objek yang dapat dibebankan dengan hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dalam Pasal 4 UUHT, dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah sebagai berikut⁴³:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan;
- c. Hak Guna Usaha;
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;

⁴² *Ibid.*

⁴³ Adrian Sutedi, *Op.cit*, hal. 51.

- e. Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak pakai yang diberikan oleh negara, di atas tanah HM, HGB, HGU;
 - f. Hak-hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah.
5. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 (dua) tahap yaitu⁴⁴:

a. Pemberian Hak Tanggungan

Pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) harus didahulukan dengan dibuatnya perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit oleh para pihak. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

b. Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan ke kantor pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah

⁴⁴ Taufan Fajar Riyanto, Op. Cit., hal. 34.

penandatanganan APHT. Dengan didaftarkannya APHT pada kantor pertanahan maka saat itu pula lahirnya Hak Tanggungan.

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 18 UUPA menyebutkan bahwa hapusnya Hak Tanggungan adalah karena hal-hal sebagai berikut⁴⁵:

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan karena perjanjian pokoknya berakhir didasarkan atas pengaruh sifat *accessoir* Hak Tanggungan. Apabila di dalam perjanjian pokoknya pihak debitur telah melunasi utangnya, maka perjanjian tersebut telah selesai. Dengan selesainya perjanjian utang piutang, maka Hak Tanggungan sebagai jaminan utang juga menjadi berakhir.

b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan

Hak yang melekat pada sebuah jaminan apabila dilepaskan oleh pemegangnya maka hak tersebut menjadi hilang. Oleh karena Hak Tanggungan lahir dari proses pendaftaran sehingga diperlukan pernyataan tertulis tentang pelepasan hak dari pemegang Hak Tanggungan, untuk dipergunakan sebagai dasar menghapus Hak Tanggungan.

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

⁴⁵ Gatot Supramono, *Op.cit.*, hal. 222.

Pengajuan permohonan ke Pengadilan Negeri dilatarbelakangi dengan adanya pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu untuk satu objek Hak Tanggungan dan di antara mereka tidak terdapat kesepakatan mengenai pembersihan Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga hak atas tanah.

Permohonan pengajuan ke Pengadilan Negeri tidak dapat diajukan apabila dalam APHT terdapat klausul bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban seperti yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT, yang berarti telah ada kesepakatan antara pemegang dan pemberi Hak Tanggungan dan tidak mungkin dapat dicabut kembali klausul tersebut.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan

Hal ini menyangkut tentang status kepemilikan hak atas tanah. Objek Hak Tanggungan dapat berupa tanah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai. Jika jangka waktu hak-hak atas tanah tersebut berakhir dan tidak diperpanjang maka status hak atas tanah akan menjadi hapus dan hapus pula kepemilikan tanahnya dan status kepemilikannya menjadi dikuasai negara.

7. Beralihnya Hak Tanggungan

Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian yang memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

a. Tidak dapat berdiri sendiri;

- b. Adanya atau timbulnya maupun hapusnya bergantung dari perikatan pokoknya;
- c. Apabila perikatan pokoknya dialihkan maka perjanjian *accessoir* nya turut beralih.

Perjanjian yang *accessoir* adalah perjanjian yang bergantung dari hubungan hukum yang ada di luar perjanjian itu sendiri. Perjanjian pembebanan Hak Tanggungan merupakan perjanjian yang menguatkan perjanjian pokoknya, yaitu pada umumnya berupa perjanjian utang piutang atau kredit antara kreditor dengan debitur.

Pasal 16 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa “*jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor baru*”. Pasal tersebut menjelaskan bahwa beralihnya Hak Tanggungan dapat beralih dengan cara sebagai berikut⁴⁶:

- a. *Cessie*

Cessie adalah istilah yang diciptakan oleh doktrin, untuk menunjuk kepada tindakan penyerahan tagihan atas nama, sebagaimana diatur oleh Pasal 613 KUHPerdara yang berbunyi⁴⁷:

“*Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis atau diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan*

⁴⁶ Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso, *Op.Cit*, hal. 132.

⁴⁷ Richard dan Ana Silviana, *Op. Cit.*, hal. 69.

memberikannya; penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endorsemen surat itu”.

Cessie adalah suatu cara pemindahan piutang atas nama dimana piutang itu dijual oleh kreditor lama kepada orang yang nantinya menjadi kreditor baru, namun hubungan hukum utang piutang tersebut tidak hapus sedetikpun tetapi dalam keseluruhannya dipindahkan kepada kreditor baru. Dalam *cessie* setidaknya ada 3 pihak yang terlibat yaitu⁴⁸:

- 1) Pihak yang menyerahkan tagihan atas nama (kreditor asal) yang disebut *cedent*;
- 2) Pihak yang menerima penyerahan (kreditor baru) yang disebut *cessionaris*; dan
- 3) Pihak yang punya utang (debitur) yang disebut *cessus*.

b. Subrogasi

Subrogasi terjadi karena pembayaran yang dilakukan oleh pihak ketiga kepada kreditor baik secara langsung maupun secara tidak langsung yaitu melalui debitur yang meminjam uang kepada pihak ketiga. Pihak ketiga ini menggantikan kedudukan kreditor lama, sebagai kreditor yang baru terhadap debitur.

c. Merger

Peristiwa beralihnya hak tagih berdasarkan perikatan pokok antara kreditor dengan debitur bisa juga terjadi karena adanya peleburan atau merger dua perseroan, biasanya dua bank, sehingga

⁴⁸ Ibid, hal. 71.

semua aktiva dan passiva kedua bank tersebut dialihkan kepada bank yang baru, dengan demikian maka jaminan-jaminan yang *accessoir* pada perjanjian pokoknya turut beralih kepada kreditor baru⁴⁹.

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan merupakan suatu upaya bagi pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitur wanprestasi. Untuk itu UUHT memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan⁵⁰. Dalam Pasal 6 UUHT dinyatakan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Selain itu ketentuan mengenai eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) dan (2) UUHT yang menyatakan bahwa:

“(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

⁴⁹ Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso, *Op.Cit*, hal. 137.

⁵⁰ *Ibid*, hal. 138.

- (2) *Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”*

Dengan kata lain, UUHT memberikan kemudahan bagi pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melaksanakan dan mendapatkan kembali haknya apabila debitur wanprestasi dengan cara melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum atau dengan melakukan penjualan di bawah tangan atas kesepakatan para pihak guna memperoleh hasil yang menguntungkan bagi para pihak tersebut. Selanjutnya dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku karena dalam Pasal 20 ayat (4) UUHT mengatur bahwa *“Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.”*

C. Tinjauan tentang Asuransi

1. Pengertian Asuransi

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang

Perasuransian menyatakan bahwa:

“Asuransi adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu perusahaan asuransi dan pemegang polis, yang menjadi dasar bagi penerimaan premi oleh perusahaan asuransi sebagai imbalan untuk:

- a. memberikan penggantian kepada tertanggung atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti; atau*
- b. memberikan pembayaran yang didasarkan pada meninggalnya tertanggung atau pembayaran yang didasarkan pada hidupnya*

tertanggung dengan manfaat yang besarnya telah ditetapkan dan/atau didasarkan pada hasil pengelolaan dana.”

Usaha asuransi merupakan mekanisme yang memberikan perlindungan pada tertanggung apabila terjadi risiko dimasa mendatang. Apabila risiko itu benar-benar terjadi, pihak tertanggung akan mendapatkan ganti rugi sebesar nilai yang diperjanjikan antara penanggung dan tertanggung. Pada Tingkat kehidupan keluarga atau rumah tangga, asuransi juga dibutuhkan untuk mengurangi permasalahan ekonomi yang akan dihadapi apabila ada salah satu anggota keluarga menghadapi risiko cacat atau meninggal⁵¹.

Menurut ketentuan Pasal 246 KUHD dinyatakan bahwa *“Pertanggungan adalah perjanjian dengan mana penanggung mengikatkan diri kepada tertanggung dengan menerima premi, untuk memberikan penggantian kepadanya karena kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan yang mungkin dideritanya akibat dari suatu evenemen”*.

2. Unsur-unsur dalam Asuransi

Berdasarkan definisi tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsur asuransi atau pertanggungan sebagai berikut⁵²:

a. Pihak-pihak

Subjek asuransi adalah pihak-pihak dalam asuransi, yaitu penanggung dan tertanggung yang mengadakan perjanjian asuransi.

⁵¹ Aris Prio Agus Santoso et al, Op. Cit, hal. 8.

⁵² Agoes Parera, 2019, *Hukum Asuransi di Indonesia*, PT. Kanisius, Yogyakarta, hal. 24.

Penanggung dan tertanggung adalah pendukung kewajiban dan hak. Penanggung wajib memikul risiko yang dialihkan kepadanya dan berhak memperoleh pembayaran premi, sedangkan tertanggung wajib membayar premi dan berhak memperoleh penggantian jika timbul kerugian atas harta miliknya yang diasuransikan.

b. Status pihak-pihak

Penanggung harus berstatus sebagai perusahaan badan hukum, dapat berbentuk Perseroan Terbatas (PT), Perusahaan Perseroan (Persero) atau Koperasi Tertanggung, dapat pula berstatus sebagai perseorangan, persekutuan atau badan hukum baik sebagai perusahaan ataupun bukan perusahaan. Tertanggung berstatus sebagai pemilik atau pihak yang berkepentingan atas harta yang diasuransikan.

c. Objek asuransi

Objek asuransi dapat berupa benda, hak atau kepentingan yang melekat pada benda dan sejumlah uang yang disebut premi atau ganti kerugian. Penanggung bertujuan untuk mendapatkan sejumlah premi sebagai imbal pengalihan risiko sedangkan tertanggung bertujuan untuk bebas dari risiko dan memperoleh penggantian jika timbul kerugian.

d. Peristiwa asuransi

Peristiwa asuransi adalah perbuatan hukum berupa persetujuan atau kesepakatan bebas antara penanggung dan tertanggung

mengenai objek asuransi, peristiwa yang tidak pasti yang mengancam benda asuransi dan syarat yang berlaku dalam asuransi.

e. Hubungan asuransi

Hubungan asuransi yang terjadi antara penanggung dengan tertanggung adalah keterikatan yang timbul karena persetujuan atau kesepakatan bebas. Keterikatan tersebut berupa kesediaan secara sukarela dari penanggung dan tertanggung untuk memenuhi kewajiban dan hak masing-masing terhadap satu sama lain.

3. Prinsip-prinsip Asuransi

Dalam dunia perasuransian, setidaknya ada 6 (enam) prinsip-prinsip dasar mengenai asuransi, yaitu⁵³:

a. *Insurable interest*

Adalah hak untuk mengadakan asuransi antara tertanggung dan objek asuransi yang diakui oleh hukum. Prinsip ini sering diartikan sebagai kepentingan yang dipertanggungkan. Kepentingan adalah hak atau kewajiban tertanggung terhadap benda pertanggungkan. Kepentingan dalam asuransi dirumuskan dalam Pasal 250 KUHD dan Pasal 268 KUHD, yang mensyaratkan kepentingan harus ada 3 (tiga) unsur yaitu yang dapat dinilai dengan uang, dapat diancam oleh suatu bahaya dan tidak dikecualikan oleh undang-undang.

⁵³ Aris Prio Agus Santoso et al, Op. Cit, hal. 13.

b. *Utmost goodfaith*

Adalah adanya kejujuran penanggung mengenai syarat dan kondisi asuransi dan tertanggung juga harus memberikan keterangan yang jelas dan jujur mengenai objek yang dipertanggungkan. Prinsip ini merupakan tindakan untuk mengungkapkan fakta dari objek yang diasuransikan baik yang diminta maupun tidak secara lengkap dan akurat.

c. *Indemnity*

Adalah asas utama dari perjanjian asuransi. Asas ini mendasari mekanisme kerja dan memberi arah tujuan dari perjanjian asuransi itu sendiri. Perjanjian asuransi mempunyai tujuan utama dan spesifik untuk memberi suatu ganti kerugian kepada pihak tertanggung oleh pihak penanggung. Kerugian ini tidak boleh menyebabkan posisi keuangan tertanggung menjadi lebih diuntungkan sebelum terjadinya kerugian. Hal ini terbatas sampai pada keadaan/posisi awal, artinya hanya mengembalikan pada posisi semula atau pada posisi awal sesaat sebelum terjadi kerugian⁵⁴.

d. *Proximate cause*

Suatu penyebab aktif dan efisien yang mengakibatkan rangkaian kejadian yang menimbulkan suatu akibat tanpa adanya intervensi suatu yang mulai dan secara aktif dari sumber yang baru dan indeenden.

⁵⁴ Agoes Parera, 2019, Op.Cit, hal. 77.

e. *Subrogation*

Setelah klaim dibayar maka ada pengalihan hak tuntutan dari tertanggung dan penanggung. Prinsip ini diartikan sebagai penyerahan hak menuntut/menggugat dari tertanggung kepada penanggung maka ketika jumlah ganti kerugian sepenuhnya sudah diganti oleh penanggung. Subrogasi dalam asuransi adalah subrogasi berdasarkan undang-undang. Oleh karena itu asas subrogasi hanya dapat ditegakkan apabila memenuhi dua syarat sebagai berikut:

- 1) Apabila tertanggung di samping mempunyai hak terhadap penanggung masih mempunyai hak-hak terhadap pihak ketiga;
- 2) Hak tersebut timbul karena terjadinya suatu kerugian.

Pada umumnya asas subrogasi ini secara tegas diatur pula sebagai syarat polis, dengan perumusan sebagai berikut:

- 1) Sesuai dengan Pasal 284 KUHD, setelah pembayaran ganti rugi atas harta benda yang dipertanggungkan dalam polis ini, maka penanggung menggantikan tertanggung dalam segala hak yang diperolehnya terhadap pihak ketiga sehubungan dengan kerugian tersebut. Subrogasi pada ayat tersebut di atas berlaku dengan sendirinya tanpa memerlukan suatu surat khusus dari tertanggung;
- 2) Tertanggung tetap bertanggung jawab merugikan hak penanggung terhadap pihak ketiga.

Jadi pada perjanjian asuransi, asas subrogasi dilaksanakan baik berdasarkan undang-undang maupun berdasarkan perjanjian.

f. *Contribution*

Penanggung memiliki hak untuk mengajak penanggung yang lain untuk menanggung bersama-sama, namun kewajiban memberikan *indemnity* terhadap tertanggung tidak harus sama. Prinsip ini terjadi jika ada *double insurance* sebagaimana diatur dalam Pasal 278 KUHD, yaitu jika dalam satu-satunya polis, ditandatangani oleh beberapa penanggung. Dalam hal yang demikian, maka penanggung itu bersama-sama menurut imbalan dari jumlah-jumlah untuk penanggung telah menandatangani polis, memikul kewajiban sesuai harga sebenarnya dari kerugian yang diderita oleh tertanggung.

4. Jenis-jenis Asuransi

Berdasarkan Pasal 3 huruf (a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1992 tentang Usaha Perasuransian, asuransi dikelompokkan menjadi 3 (tiga) jenis sebagai berikut:

- a. Usaha asuransi kerugian yang memberikan jasa dalam penanggulangan risiko atas kerugian, kehilangan manfaat dan tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga, yang timbul dari peristiwa tidak pasti.

- b. Usaha asuransi jiwa yang memberikan jasa dalam penanggulangan risiko yang dikaitkan dengan hidup atau meninggalnya seseorang yang dipertanggungkan.
- c. Usaha reasuransi yang memberikan jasa dalam asuransi ulang terhadap risiko yang dihadapi oleh perusahaan asuransi kerugian dan/atau perusahaan asuransi jiwa.

Selain pengelompokan menurut jenis usahanya, usaha asuransi dapat pula dibagi berdasarkan sifat dari penyelenggaraan usahanya menjadi 2 (dua) kelompok sebagai berikut:

- a. Usaha asuransi sosial dalam rangka penyelenggaraan program asuransi sosial yang bersifat wajib (*compulsory*) berdasarkan undang-undang dan memberikan perlindungan dasar untuk kepentingan masyarakat.
- b. Usaha asuransi komersial dalam rangka penyelenggaraan program asuransi kerugian dan asuransi jiwa yang bersifat kesepakatan (*voluntary*) berdasarkan kontrak asuransi dengan tujuan memperoleh keuntungan (motif ekonomi).

5. Manfaat Asuransi

Asuransi merupakan instrument hukum yang penting di dunia modern ini karena memiliki faedah sebagai berikut:

- a. Memberikan keamanan bagi masyarakat dan perusahaan-perusahaan karena barang-barang yang ada dapat tergantikan apabila mengalami kerugian yang menyimpannya atau sebuah keluarga yang terjamin

secara ekonomis setelah kematian seseorang (misalnya kepala keluarga);

- b. Efisiensi perusahaan dapat dipertahankan karena dengan jalan pertanggungansan risiko dapat dikurangi;
- c. Penarikan biaya akan dilakukan seadil mungkin;
- d. Asuransi merupakan dasar pemberian kredit;
- e. Asuransi merupakan alat penabung dan sumber pendapatan.

D. Tinjauan tentang Subrogasi Dalam Perspektif Islam

Subrogasi dalam perspektif Islam, secara etimologi memiliki bahasa hawalah yang berasal dari kata “*Al-Hiwalah*” yang berarti *Al-Intiqal* atau pemindahan atau pengalihan.

Mengutip dari QS. Al-Baqarah Ayat 282, yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْهُ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيخْسٍ مِنْهُ شَيْئًا

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikit pun daripadanya.”⁵⁵

Hadis riwayat Bukhari dari Abu Hurairah RA, Rasulullah bersabda:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ، فَإِذَا أُتْبِعَ أَحَدُكُمْ عَلَىٰ مَلِيٍّ فَلْيَبْتِغِ

Artinya: "Menunda-nunda pembayaran utang yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman. Maka, jika seseorang di antara kamu dialihkan hak

⁵⁵ QS. Al-Baqarah Ayat 282

penagihan piutangnya (dihawalahkan) kepada pihak yang mampu, terimalah!"(HR. Bukhari).⁵⁶

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Nomor 104/DSN-MUI/X/2016 tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah poin pertama angka 2, subrogasi berdasarkan prinsip syariah adalah penggantian hak *da'in* lama oleh *da'in* baru karena piutang *da'in* lama dilunasi oleh *da'in* baru berdasarkan prinsip syariah.

Pada poin keempat angka 3, pengalihan piutang (melalui jual beli) harus memenuhi ketentuan-ketentuan khusus berikut:

1. Piutang uang (*al-dain al-naqli*) hanya boleh dialihkan dengan barang (*sil'ah*) sebagai alat bayar (*tsaman*);
2. Piutang yang akan dialihkan harus jelas jumlah dan spesifikasinya;
3. Piutang yang dialihkan tidak sedang dijadikan jaminan (*al-rahn*). Piutang yang sedang dijadikan jaminan boleh dijual setelah mendapat izin dari penerima jaminan;
4. Barang (*sil'ah*) yang dijadikan sebagai alat pembayaran (*tsaman*) harus barang halal, jelas jenis serta nilainya sesuai kesepakatan;
5. Ketika transaksi pengalihan piutang dilakukan, *da'in* baru harus sudah memiliki *sil'ah* yang akan dijadikan *tsaman*, baik dibeli di bursa maupun di luar bursa, baik dibeli sendiri maupun melalui wakil;
6. Pembayaran harga atas pengalihan piutang harus dilakukan secara tunai;
dan

⁵⁶ www.islam.nu.or.id, diakses pada tanggal 24 Januari 2024 pukul 15.20 WIB

7. Subrogasi hanya boleh dilakukan atas piutang yang sah berdasarkan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Pihak Asuransi dalam Eksekusi Hak Tanggungan dengan Hak Subrogasi

Indonesia memiliki banyak perusahaan asuransi yang bergerak di bidang asuransi jiwa (*life insurance*), asuransi kerugian (*general insurance*) dan perusahaan reasuransi. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik⁵⁷ per tanggal 1 Maret 2024, pada tahun 2023 setidaknya tercatat ada 58 perusahaan asuransi jiwa, 78 perusahaan asuransi kerugian dan 8 perusahaan reasuransi. Dalam penelitian, penulis mengambil 1 dari 78 perusahaan asuransi kerugian untuk dijadikan *sampling* pembahasan yaitu PT. Asuransi Bangun Askrida (Askrida).

Askrida merupakan perusahaan swasta nasional yang beroperasi pada bidang asuransi umum, menawarkan perlindungan asuransi atas semua risiko dan kehilangan, yang didirikan oleh Bank Pembangunan Daerah (BPD) sebagai perwujudan aspirasi berdasarkan semangat gotong royong dan kebersamaan BPD di seluruh Indonesia. Per tahun 1996, kepemilikan Askrida diperluas dengan bergabungnya 27 pemerintah provinsi sebagai pemegang saham, yang kemudian membuat profil dan partisipasi Askrida menjadi lebih luas pada industri asuransi di Indonesia⁵⁸.

⁵⁷ <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTA4MCMY/jumlah-perusahaan-asuransi-dan-perusahaan-penunjang-asuransi.html>, diakses pada tanggal 21 September 2024 pukul 13.15 WIB.

⁵⁸ PT. Asuransi Bangun Askrida, 2021, "*Strong and Grow to Achieve Sustainability*", <https://askrida.com/about>, diakses pada tanggal 31 Juli 2024, pukul 14.48 WIB.

Askrida memiliki pengalaman operasional selama lebih dari 3 dekade dengan jangkauan layanan yang tersebar luas melalui keberadaan di kantor-kantor operasional dan pemasar di seluruh wilayah Indonesia. Salah satu produk yang dimiliki oleh Askrida dan masih terus dijalankan sampai saat ini adalah asuransi kredit yang memberikan perlindungan kepada kreditor dalam hal ini bank atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur.

Pada prakteknya, ada beberapa macam pemberian fasilitas kredit oleh kreditor kepada debitur yang dilakukan dengan prosedur dan ketentuan yang sudah diatur, yaitu:

1. Pemberian fasilitas kredit baru;
2. Pemberian fasilitas kredit tambahan atas kredit yang sedang berjalan;
3. Perpanjangan atau pembaruan masa berlaku kredit yang telah berakhir jangka waktunya;
4. Perubahan syarat fasilitas kredit, dan lain sebagainya.

Penulis akan fokus membahas mengenai pemberian fasilitas kredit baru sebagaimana dalam angka 1 di atas. Dalam hal pemberian kredit baru dengan jenis kredit modal kerja konstruksi, skema yang dilakukan ada sebagai berikut:

1. Calon debitur mengajukan permohonan secara tertulis kepada bank dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diperlukan termasuk namun tidak terbatas pada:
 - a. surat permohonan kredit;
 - b. akta perseroan;

- c. izin-izin usaha perseroan;
 - d. laporan keuangan perseoran;
 - e. dokumen terkait usaha atau pekerjaan yang sedang dilakukan;
 - f. pengalaman pekerjaan; dan
 - g. persetujuan meminjam uang dari komisaris dan/atau pemegang saham.
2. bank akan melakukan analisa dokumen dan melakukan survey ke lapangan/lokasi proyek;
 3. bank mengajukan permohonan asuransi atas kredit yang akan diberikan;
 4. pihak asuransi akan melakukan analisa atas permohonan tersebut dan melakukan survey bersama dengan bank ke lapangan/lokasi proyek;
 5. bank mengajukan permohonan pembebanan hak tanggungan atas objek hak tanggungan kepada PPAT;
 6. PPAT melakukan pengecekan atas tanah yang akan dibebankan hak tanggungan;
 7. setelah melakukan analisa dan survey lokasi, bank mempersiapkan persetujuan kredit;
 8. setelah melakukan analisa dan survey lokasi, pihak asuransi mempersiapkan persetujuan penutupan asuransi;
 9. setelah melakukan survey lokasi, PPAT mempersiapkan SKMHT dan/atau APHT yang akan ditandatangani bersamaan dengan dokumen kredit;

10. dalam hal seluruh persetujuan dari bank, pihak asuransi dan PPAT telah diberikan, bank mempersiapkan dokumen persetujuan kredit kepada calon debitur;
11. debitur melakukan tanda tangan kredit berikut dengan tanda tangan persetujuan penutupan asuransi dan APHT;
12. kredit dan pertanggungan asuransi telah berjalan;
13. PPAT memproses pembebanan hak tanggungan atas tanah.

Alur proses ketiga pihak (bank selaku kreditor, debitur dan pihak asuransi) dalam skema pemberian fasilitas kredit adalah sebagai berikut:



1. Garis tidak putus antara kreditor dan debitur yang saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kredit, yaitu kreditor memberikan pinjaman kepada debitur dan debitur berjanji akan mengembalikan pinjaman tersebut dalam bentuk angsuran setiap bulannya;
2. Garis tidak putus antara kreditor dengan asuransi yaitu kreditor mengasuransikan kredit tersebut kepada pihak asuransi dan pihak asuransi berjanji untuk membayarkan sejumlah nominal yang belum dibayarkan debitur kepada kreditor apabila debitur wanprestasi;
3. Garis putus-putus antara asuransi dengan debitur berlaku apabila debitur wanprestasi kepada kreditor dan pihak asuransi telah membayarkan

sejumlah nominal terutang debitur kepada kreditor, maka hak tagih kreditor secara hukum berpindah kepada pihak asuransi.

Dalam pemberian fasilitas kredit, pihak yang terlibat tidak hanya bank selaku kreditor dan nasabah selaku debitur, melainkan melibatkan pihak asuransi dan Notaris/PPAT. Peran pihak asuransi bertujuan untuk memberikan jaminan kepada kreditor apabila debitur wanprestasi. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 20 Tahun 2023 tentang Produk Asuransi Yang Dikaitkan Dengan Kredit Atau Pembiayaan Syariah dan Produk *Suretyship* atau *Suretyship* Syariah Pasal 1 angka 1 yang berbunyi:

“Asuransi Adalah perjanjian antara dua pihak, yaitu perusahaan asuransi dan pemegang polis, yang menjadi dasar bagi penerimaan premi oleh perusahaan asuransi sebagai imbalan untuk:

- a. *memberikan penggantian kepada tertanggung atau pemegang polis karena kerugian, kerusakan, biaya yang timbul, kehilangan keuntungan, atau tanggung jawab hukum kepada pihak ketiga yang mungkin diderita tertanggung atau pemegang polis karena terjadinya suatu peristiwa yang tidak pasti; atau*
- b. *memberikan pembayaran yang didasarkan pada meninggalnya tertanggung atau pembayaran yang didasarkan pada hidupnya tertanggung dengan manfaat yang besarnya telah ditetapkan dan/atau didasarkan pada hasil pengumpulan dana”.*

Adapun pada Bab II POJK ini mengenai Produk Asuransi Yang Dikaitkan Dengan Kredit Oleh Perusahaan Asuransi Umum dan Produk Asuransi Yang Dikaitkan Dengan Pembiayaan Syariah Oleh Perusahaan Asuransi Umum Syariah, Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi *“Perusahaan Asuransi Umum dapat memasarkan produk Asuransi yang dikaitkan dengan Kredit”*. Oleh karena itu, pihak asuransi dapat turut serta sebagai pihak ketiga

dalam suatu perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani oleh bank selaku kreditor dan debitur selaku nasabah dari bank.

Adapun peran Notaris dalam pengikatan kredit bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi kreditor dan debitur serta menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak yang dituangkan di perjanjian kredit dalam bentuk akta otentik. Untuk PPAT sebagai pejabat memiliki tugas lebih spesifik dan terbatas pada hak atas tanah yang di atur dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu membuat akta mengenai:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan (inbreng);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam hal pemberian kredit, tugas PPAT dalam mengurus jaminan atau agunan kredit berupa sertipikat tanah yaitu membuat akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Adapun dasar hukum dari hal tersebut tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa “pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk

memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tertentu'. Kemudian dalam hal membuat APHT oleh PPAT dicantumkan dalam ayat (2) pasal tersebut yaitu “pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pendaftaran hak tanggungan ini merupakan perwujudan dari asas publisitas dan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 13 UUHT yang menjelaskan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah dilakukan penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan untuk kemudian Kantor Pertanahan mencatatkannya dalam buku besar hak tanggungan yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana tercantum pada ayat (3) pasal ini yang berbunyi: “Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah

yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan”⁵⁹.

Adapun persyaratan permohonan Hak Tanggungan, berdasarkan lampiran Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan adalah sebagai berikut:⁶⁰

1. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas meterai cukup;
2. Surat kuasa apabila dikuasakan;
3. Fotokopi identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan yang telah dicocokkan oleh petugas loket;
4. Fotokopi akta pendirian dan pengesahan badan hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum;
5. Sertipikat asli;
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
7. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
8. Fotokopi KTP pemberi HT atau akta pendirian badan hukum, penerima HT dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket;

⁵⁹ Wawancara tidak langsung dengan Tri Harnanto, S.Sos., M.H., Plt. Kepala Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional (BPN) Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat nomor B/UP.04.07/415-34.100/v/2024 tanggal 28 Mei 2024 perihal Penyampaian Hasil Riset, hal. 1.

⁶⁰ Ibid.

9. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan apabila pemberian hak tanggungan melalui kuasa.

Konsekuensi dari adanya perjanjian yang dibuat oleh para pihak antara kreditor, debitur dan pihak asuransi adalah hak dan kewajiban yang lahir dari perjanjian itu mengikat masing-masing pihak dan selama para pihak menjalankan kewajibannya maka akan berjalan lancar, namun apabila debitur enggan memenuhi kewajibannya dan sampai dengan dikategorikan wanprestasi tentu pihak kreditor dan pihak asuransi yang akan dirugikan⁶¹.

Apabila debitur wanprestasi dalam melaksanakan kewajibannya kepada kreditor, maka kreditor dapat melakukan 2 (dua) upaya hukum yaitu menggunakan hak istimewanya untuk melakukan eksekusi jaminan atau mengajukan klaim kepada pihak asuransi. Kedua upaya yang dapat dilakukan tersebut memiliki konsekuensi hukum masing-masing, seperti apabila kreditor menggunakan hak istimewanya untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUHT, prinsipnya apabila debitur wanprestasi (tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar utang kepada kreditor), kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai kedudukan sebagai kreditor yang diistimewakan (*preferen*) dan dapat mengeksekusi objek hak tanggungan. Adapun pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan melalui 3 cara, yaitu:

1. Title Eksekutorial (berdasar pada Pasal 14 ayat (2) UUHT)

⁶¹ Yulia Susilawati, 2024, “*Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Dalam Perjanjian Kredit Atas Objek Hak Tanggungan Apabila Debitur Wanprestasi (Studi Kasus di Kantor BRI Cabang Majalengka)*”, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, hal. 101.

Sertipikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, yang artinya kreditor dapat langsung memintakan kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi tanpa gugatan baru.

2. Parate Eksekusi (berdasar pada Pasal 6 UUHT)

Kreditor dapat menjual objek hak tanggungan melalui lelang umum atas kekuasaannya sendiri, jika debitur wanprestasi.

3. Penjualan di Bawah Tangan (berdasar pada Pasal 20 ayat (2) UUHT)

Hal ini dapat dilakukan jika terjadi kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan dengan syarat dapat menguntungkan semua pihak (missal harga jual lebih tinggi).

Konsekuensi hukum pada upaya yang kedua berupa pengajuan klaim kepada pihak asuransi yaitu, pihak asuransi akan melakukan pembayaran atas sejumlah uang yang belum dibayarkan debitur saat debitur dinyatakan wanprestasi namun dengan catatan berlaku upaya subrogasi yaitu pengalihan hak tagih dari kreditor pemegang hak tanggungan yang lama kepada kreditor yang baru yaitu pihak asuransi. Sehingga dalam hal ini pemegang hak tanggungan selanjutnya adalah pihak asuransi.

Pengalihan dalam hukum perdata dapat dilakukan dalam beberapa macam cara perolehan hak kebendaan, yaitu dengan cara pengakuan, penemuan, penyerahan, daluarsa, pewarisan, penciptaan dan cara ikutan atau

turunan⁶². Benda milik seseorang kemudian dialihkan hak melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak lagi dapat menguasai benda tersebut karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Penguasaan hak milik terhadap suatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yaitu berupa surat atau sertipikat hak milik.

Dari kedua pilihan tersebut di atas yang dapat diambil oleh kreditor, biasanya kreditor akan memilih untuk mengajukan klaim kepada pihak asuransi dengan pertimbangan bahwa waktu proses yang relatif lebih singkat dibandingkan harus melakukan eksekusi hak tanggungan. Apabila pihak asuransi telah melakukan pembayaran atas klaim tersebut maka akan timbul subrogasi dari debitur kepada pihak asuransi, berupa pengalihan hak atas objek hak tanggungan. Adapun pembahasan kali ini mengenai pengalihan objek hak tanggungan yang dilihat dari sudut pandang *cessie*⁶³.

Pengalihan hak tanggungan jika dilihat dari sudut pandang *cessie* yaitu tindakan mengalihkan hak tagih atas utang sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPerdara yang mana penyerahannya dilakukan dengan membuat akta notarial yang disebut sebagai akta *cessie*. *Cessie* merupakan pengalihan kepada pihak ketiga yang dalam hal ini merupakan pihak asuransi yang menerima pengalihan dari kreditor atas dasar subrogasi. Adapun Pasal 613 KUHPerdara berbunyi:

⁶² Mohamad Rizalfikra Ngadi, 2023, “Analisis Hukum Dalam Pengalihan Objek Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hutang Piutang Secara Sepihak Oleh Kreditor”, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang, hal. 50.

⁶³ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, hal. 71, dikutip dari Ibid.

“Penyerahan piutang-piutang atas nama dan barang-barang lain yang tidak bertubuh, dilakukan dengan jalan membuat akta otentik atau di bawah tangan yang melimpahkan hak-hak atas barang-barang itu kepada orang lain. Penyerahan ini tidak ada akibatnya bagi yang berutang sebelum penyerahan itu diberitahukan kepadanya atau disetujuinya secara tertulis dan diakuinya. Penyerahan surat-surat utang atas tunjuk dilakukan dengan memberikannya penyerahan surat utang atas perintah dilakukan dengan memberikannya bersama endorsemen surat itu.”

Pasal ini tidak menyebutkan secara spesifik mengenai akta *cessie* namun dapat diasumsikan bahwa penyerahan dapat melalui akta otentik berupa akta *cessie* dan dapat juga dilakukan secara di bawah tangan antara kreditor dengan pihak ketiga dalam hal ini pihak asuransi.

Sebagai penjamin, pihak asuransi memiliki hak istimewa yang tercantum dalam pasal 1831 KUHPerdata dan dipertegas pada pasal 1834 KUHPerdata yaitu pihak penjamin dapat menuntut supaya harta benda debitur lebih dahulu disita dan dilelang dan membayar lebih dahulu biaya yang diperlukan untuk melaksanakan penyitaan serta pelelangan tersebut⁶⁴. Terhadap agunan debitur yang mengalami wanprestasi atau cidera janji, setelah dilakukan pembayaran oleh pihak asuransi kepada kreditor, pihak asuransi dapat melakukan eksekusi hak tanggungan yang tata cara pelaksanaannya sudah di atur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila terjadi debitur wanprestasi dan setelah dilakukan pembayaran dari Askrida kepada bank selaku kreditor, maka selanjutnya Askrida

⁶⁴ Budi Primalia Aldanita, “Kedudukan Hukum dan Hak Penjamin Terhadap Jaminan Kredit Atas Penyelesaian Kredit Yang Dilakukan Oleh Penjamin Terhadap Debitur Yang Wanprestasi (*Studi Kasus Putusan Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.PWT*), *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, Vol. 3, No. 4, Hal. 10, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2920>, diakses pada tanggal 23 November 2024 pukul 16.36 WIB.

mendapat pengalihan hak tagih atas debitur. Dalam hal sudah dilakukan penagihan oleh Askrida kepada debitur wanprestasi namun masih tidak terdapat pembayaran yang dilakukan, maka Askrida dapat melakukan eksekusi hak tanggungan milik debitur. Pada pelaksanaannya, yang pertama dilakukan adalah dengan proses kekeluargaan yaitu membicarakan atau musyawarah menentukan upaya selanjutnya seperti pembayaran secara bertahap, *take over* kredit kepada bank lain atau bahkan menjual sendiri terlebih dahulu objek hak tanggungan tanpa melalui proses pelelangan. Adapun keuntungan apabila debitur yang melakukan penjualan secara langsung atas objek hak tanggungan yaitu debitur bisa memberikan penawaran harga yang lebih tinggi dan pihak asuransi pun tidak perlu berupaya lebih melakukan penjualan. Hal ini dirasa akan menguntungkan kedua belah pihak.

Pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan secara langsung oleh debitur hanya dapat dilakukan apabila⁶⁵:

1. telah disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan;
2. telah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak yang berkepentingan;

⁶⁵ Mei Ayu Kurniasari, 2021, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Kabupaten Semarang*”, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang, hal. 88.

3. diumumkan sedikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak objek hak tanggungan yang bersangkutan;
4. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Kenyataan yang terjadi di lapangan adalah dalam hal debitur ingin melakukan penjualan secara langsung tidak selalu berjalan sesuai dengan yang diharapkan. Sebagai contoh debitur bank yang wanprestasi dalam hal kewajibannya telah diselesaikan oleh Askrida kepada bank, debitur akan melakukan penjualan atas objek hak tanggungan namun objek hak tanggungan tidak serta merta dapat terjual dalam waktu cepat dikarenakan tidak ada yang membeli karena harga terlalu tinggi, calon pembeli mengetahui bahwa objek tanah merupakan objek hak tanggungan atau bahkan sedang adanya gugatan. Dalam hal terjadi gugatan demikian, maka objek hak tanggungan bisa dilakukan penjualan setelah gugatan tersebut selesai dan telah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa objek hak tanggungan terbebas dari sengketa.

Apabila ada sengketa dapat juga diselesaikan melalui ADR (*Alternative Dispute Resolution*), yaitu berupa:

1. melalui mediasi dengan menunjuk seorang mediator untuk menentukan jumlah pasti;
2. yang paling tepat mediatornya;
3. melalui negosiasi apabila telah disepakati jumlahnya, langsung jadi patokan *definitive*;

4. melalui *expert determination*, para pihak menyepakati seorang ahli sebagai pihak ketiga untuk menentukan jumlah pasti.⁶⁶

Selain dari pada itu, kendala yang dihadapi di lapangan oleh pihak asuransi dalam melakukan penagihan kepada debitur sebagai upaya subrogasi antara lain⁶⁷:

1. Faktor Domisili

Domisili debitur yang mungkin sudah pindah atau tidak diketahui keberadaannya membuat pihak asuransi kesulitan dalam melakukan penagihan. Terlebih lagi debitur merupakan debitur bank yang mana bank lebih mengetahui domisili debitur.

2. Faktor Ekonomi

Sebagian besar debitur yang melakukan wanprestasi disebabkan karena faktor ekonomi yang kurang memadai sehingga tidak memiliki kemampuan untuk membayar dikarenakan usaha mengalami kebangkrutan atau penghasilan mengalami penurunan.

3. Faktor Kesehatan

Terkadang faktor ini memengaruhi kemampuan debitur yang bersangkutan untuk membayar tagihan dari pihak asuransi sehingga tidak dapat terbayarnya tagihan selanjutnya.

⁶⁶ M. Yahya Harahap, 1996, *Perlawanan Terhadap Grosse Akta Serta Putusan Pengadilan dan Arbitrase dan Standar Hukum Eksekusi*, Cet ke-2, Citra Aditya Bakti, Jakarta halaman 5-6, dikutip dari Mei Ayu Kurniasari, 2021, *Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*, halaman 90.

⁶⁷ Yulia Susilawati, *Op. cit.*, hal. 107.

4. Faktor Keluarga

Hal yang paling sering ditemukan dan menjadi beban utama yaitu faktor keluarga. Adanya ikhtikad buruk yang dilakukan oleh anggota keluarga untuk tidak mau membayar angsuran atau tagihan dikarenakan hal tersebut sudah dibayarkan oleh pihak asuransi menjadikan debitur juga tidak mau membayar kewajibannya.

Dengan kata lain berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bahwa pihak asuransi mempunyai kedudukan yang sama seperti bank selaku kreditor dalam eksekusi hak tanggungan sebagai upaya subrogasi apabila pihak asuransi telah membayarkan kewajibannya kepada bank.

B. Proses Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan oleh Pihak Asuransi dengan Hak Subrogasi

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT dalam hal debitur wanprestasi, dapat dilakukan oleh kreditor selaku pihak yang merasa dirugikan untuk melakukan penjualan barang yang dijadikan jaminan melalui hak tanggungan berupa tanah dan/atau bangunan yang berdiri di atasnya guna memenuhi sisa utang kepada kreditor yang belum dilunasi. Pasal 20 ayat (1) UUHT menentukan cara eksekusi hak tanggungan yang salah satu caranya mendasarkan pada Pasal 6 UUHT, yaitu *“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Pada prakteknya proses penjualan objek hak tanggungan sebagai barang jaminan berupa tanah dan/atau bangunan oleh kreditor lebih sering dilakukan melalui penjualan secara lelang hak tanggungan dibandingkan secara langsung atau melalui penjualan seperti yang diatur dalam Pasal 20 UUHT, yaitu melakukan penjualan di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan atau eksekusi menggunakan Titel Eksekutorial yang mana harus mengikuti ketentuan dalam Hukum Acara Perdata pada Pasal 224 HIR, sehingga untuk pelelangan ini meminta kepada pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.

Penjualan melalui lelang selain karena pemegang hak tanggungan secara hukum telah diberi kekuasaan sendiri untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang, tetapi juga karena penjualan melalui lelang memiliki aspek positif, yaitu⁶⁸:

1. Adil, karena lelang terbuka untuk umum dan bersifat objektif;
2. Aman, karena lelang disaksikan, dipimpin dan dilaksanakan pejabat lelang yang diangkat pemerintah yang bersifat independent;
3. Cepat dan Efisien, karena lelang didahului dengan pengumuman lelang maka peminta lelang terkumpul saat lelang;
4. Mewujudkan harga yang wajar, karena penawaran lelang bersifat kompetitif dan transparan oleh peserta lelang;

⁶⁸ Taufik Pandan Winoto, 2024, "*Rekonstruksi Regulasi Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan*", Disertasi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula), hal. 114.

5. Memberikan kepastian hukum, terhadap pelaksanaan lelang yang dilaksanakan pejabat lelang akan dibuat berita acara pelaksanaan lelang berupa risalah lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sama dengan putusan pengadilan.

Adapun instansi pemerintah yang memiliki tugas untuk melaksanakan pelelangan adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Berdasarkan Pasal 1 angka 9 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, kedudukan KPKNL berada pada lingkungan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) yang saat ini bernama Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sehingga KPKNL merupakan instansi vertikal DJKN⁶⁹.

Dalam permohonan lelang, pemohonan harus memenuhi dokumen-dokumen lelang yang bersifat umum dan khusus. Adapun untuk dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum, antara lain⁷⁰:

1. salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau perjanjian/surat kuasa penunjukan balai lelang sebagai pihak penjual;
2. daftar barang yang akan dilelang;
3. surat penetapan nilai limit dari penjual, dalam hal lelang menggunakan limit;

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru/baca-pengumuman/234/Dokumen-Persyaratan-Lelang.html>, diakses pada tanggal 21 September 2025, pukul 12.55 WIB

4. surat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan;
5. informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang berupa:
 - a. data yang diperlukan untuk pengisian Surat Setoran Bukti Pajak (SSBP) sekurang-kurangnya meliputi kode satker pemohon lelang, kode Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), kode Mata Anggaran Penerimaan (MAP), apabila hasil bersih lelang sesuai ketentuan harus disetorkan langsung ke Kas Negara oleh Bendahara Penerimaan; atau
 - b. nomor rekening Pemohon Lelang, apabila hasil bersih harus disetorkan kepada Pemohon Lelang;
6. foto objek lelang dalam hal lelang melalui internet, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang barang bergerak dengan kualitas banyak, foto dapat berupa sampel yang mewakili. Foto minimal empat buah dengan ketentuan tampak depan, tampak kiri, tampak kanan dan tampak belakang. Softcopy foto dalam format .jpg atau .png

Untuk dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus adalah sebagai berikut:

1. salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;

2. salinan sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
3. fotokopi sertipikat hak atas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan;
4. salinan/fotokopi perincian utang atau jumlah kewajiban debitor yang harus dibayarkan;
5. salinan/fotokopi bukti bahwa debitor wanprestasi;
6. surat pernyataan dari kreditor selaku pemohon lelang yang isinya akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana dan tuntutan Ganti rugi dan/atau uang paksa;
7. salinan/fotokopi laporan penilaian atau dokumen ringkasan hasil penilaian yang memuat tanggal penilaian atau penaksiran.

Setelah dokumen persyaratan pengajuan lelang yang terdiri dari persyaratan dokumen umum dan persyaratan dokumen khusus telah dipenuhi secara lengkap, maka KPKNL yang bersangkutan tempat objek hak tanggungan berada akan menentukan dan memberitahukan jadwal secara tertulis kepada pembeli dengan rincian sebagai berikut⁷¹:

1. penentuan waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
2. permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan menyampaikan bukti pengumumannya;
3. hal-hal yang dianggap perlu untuk disampaikan ke penjual, seperti termasuk namun tidak terbatas pada perihal harga limit dan penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang.

⁷¹ Taufik Pandan Winoto, *op.cit.*, hal. 117.

Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang telah diatur mengenai tempat pelaksanaan lelang yaitu berada di wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan dari Pejabat Lelang Kelas II tempat objek yang akan dilelang berada. Pada prakteknya penentuan tempat penyelenggaraan lelang, selain berdasar pada lokasi barang objek lelang berada, juga berdasar pada tempat tinggal penjual selama masih berada di wilayah kerja KPKNL yang sama.

Setelah itu KPKNL akan memintakan dokumen berupa Surat Keterangan Tanah ke kantor pertanahan dimana objek pertanggungungan berada dalam hal objek pertanggungungan berupa tanah dan/atau bangunan dalam jangka waktu satu hari setelah jadwal lelang ditetapkan atau selambat-lambatnya sebelum pengumuman lelang kedua. Apabila ternyata objek pertanggungungan yang berupa tanah dan/atau bangunan belum memiliki atau belum terdaftar pada kantor pertanahan, maka penjual wajib memintakan kepada Lurah/Kepala Desa dokumen berupa surat keterangan status kepemilikan tanah dan/atau bangunan.

Bilamana waktu dan tempat pelaksanaan lelang telah ditetapkan oleh KPKNL, maka hal tersebut akan dimasukkan ke dalam pengumuman lelang, yang mencantumkan hal-hal termasuk namun tidak terbatas pada:

1. identitas penjual dalam hal ini kreditor selaku pemegang hak tanggungan atau pihak asuransi selaku pengganti dari kreditor bank;
2. hari, tanggal, jam dan tempat lelang akan dilaksanakan;
3. informasi mengenai objek hak tanggungan, berupa:

- a. tanah dan/atau bangunan, yaitu lokasi objek, jenis hak kepemilikan, luas tanah dan/atau bangunan
 - b. benda bergerak, yaitu total unit dan spesifikasi objek hak tanggungan
4. jangka waktu calon pembeli untuk melihat/survey objek lelang;
 5. uang jaminan penawaran lelang (apabila diperlukan) termasuk namun tidak terbatas pada jumlah uang, jangka waktu pembayaran, metode pembayaran;
 6. jangka waktu pembayaran total dari harga lelang dikurangi uang jaminan penawaran lelang (apabila diperlukan);
 7. harga batas minimum atas objek pertanggungan, hal ini harus dicantumkan agar calon pembeli dapat mengetahui harga minimum dari objek yang akan dilelang.

Selain dari pada penjualan objek jaminan melalui lelang eksekusi hak tanggungan, dapat pula ditempuh melalui penjualan di bawah tangan atau penjualan secara langsung oleh pemilik atau pemegang hak tanggungan. Implementasi kekuatan eksekutorial yang dimiliki oleh sertipikat hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi terhadap akta yang telah dibuat oleh notaris Adalah tetap mempunyai kekuatan hukum yang tetap karena dalam pelaksanaan eksekusi baik melalui penjualan di bawah tangan ataupun

melalui lelang adalah sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap⁷².

Dalam hal beralihnya kedudukan pihak asuransi yang semula sebagai penjamin menjadi sebagai pihak yang memiliki hak tagih menggantikan bank selaku kreditor apabila jaminan telah dibayarkan, maka akan timbul 2 (dua) bentuk hak yang dimiliki oleh penjamin yaitu⁷³:

1. Hak Regres

Hak Regres adalah hak yang timbul karena penanggung telah membayar utang debitur. Dasar hukumnya ada pada Pasal 1839 KUHPerdara yang berbunyi *“Penanggung yang telah membayar dapat menuntut apa yang telah dibayarnya itu dari debitur utama tanpa memperhatikan apakah penanggung itu diadakan dengan atau tanpa setahu debitur utama itu. Penuntutan kembali ini dapat dilakukan baik mengenai uang pokok maupun bunga serta biaya-biaya”*.

2. Hak Penanggung

Hak Penanggung adalah menggantikan kedudukan kreditor karena subrogasi. Hak tersebut merupakan hak dasar penanggung sebagaimana tercantum dalam Pasal 1840 KUHPerdara yang berbunyi *“Penanggung yang telah membayar lunas utangnya, demi*

⁷² Fadhilah Sundah, 2017, *“Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris”*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang, hal. 294.

⁷³ I Gede Krisna Adi Yasa, Ida Bagus Putra Atmadja dan Ida Ayu Suklhana, 2013, *“Perlindungan Hukum Terhadap Penjamin Untuk Memperoleh Pembayaran Kembali Dari Debitur Yang Wanprestasi Jika Penjamin Telah Melaksanakan Kewajibannya Pada Bank BNI Cabang Denpasar”*, Kertha Semaya, Journal Ilmu Hukum, dikutip dari Abdul Rahman, 2021, *“Penyelesaian Klaim dan Subrogasi Oleh Surety Company Terhadap Principal Wanprestasi Dalam Perjanjian Surety Bond”*, Tesis Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, hal. 237.

hukum, menggantikan kreditor dengan segala haknya terhadap debitur semula”.

Sebagai bentuk upaya pelaksanaan subrogasi atas hak tanggungan yang dilakukan oleh pihak asuransi selaku pihak yang menggantikan bank selaku kreditor, dapat melakukan hal-hal sebagaimana telah dijelaskan dalam penjelasan tersebut di atas karena bank selaku kreditor dengan pihak asuransi selaku pihak yang menggantikan bank memiliki kedudukan yang sama.

Hal ini dapat didahului dengan melakukan perubahan nama pemegang hak tanggungan yang diajukan ke Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan permohonan perubahan nama kreditor. Perubahan nama kreditor adalah perubahan nama akibat kreditor selaku pemegang hak tanggungan yang berganti nama berdasarkan bukti mengenai ganti nama kreditor, misalnya Bank Perkreditan Rakyat menjadi Bank Perekonomian Rakyat. Selain dari itu nama kreditor juga bisa mengalami perubahan karena hal subrogasi, yaitu penggantian nama kreditor pihak ketiga yang melunasi utang kreditor. Pelayanan perubahan nama kreditor di kantor pertanahan dapat dilakukan melalui pelayanan peralihan hak tanggungan⁷⁴.

Adapun untuk langkah-langkah dan prosedur-prosedur perubahan nama kreditor pemegang hak tanggungan antara lain:

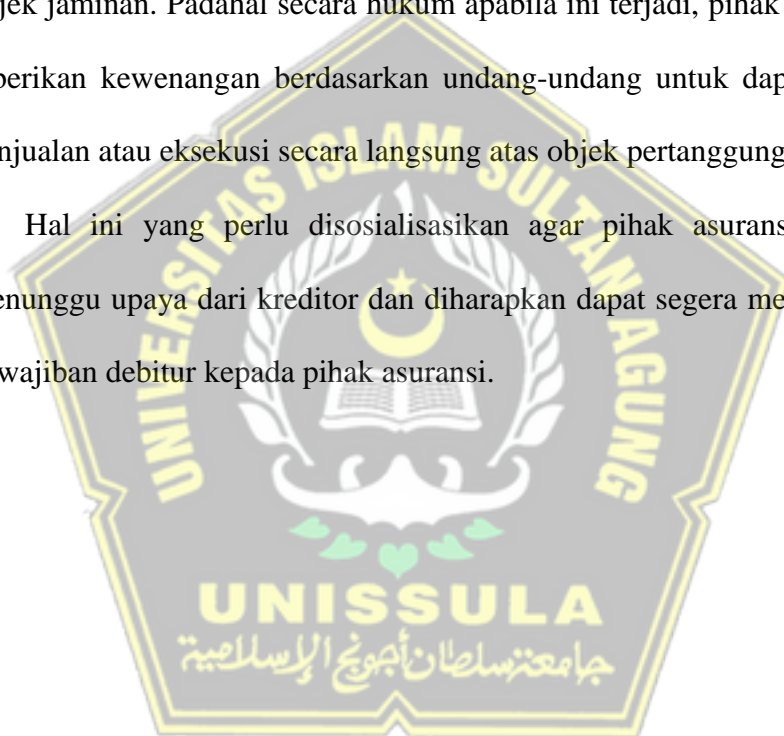
1. Pengajuan permohonan pelayanan perubahan nama kreditor dilakukan oleh kreditor dengan memilih kantor pertanahan sesuai dengan letak tanah pada sistem hak tanggungan elektronik;

⁷⁴ Tri Harnanto, S.Sos., M.H., *Op.cit*, hal 3..

2. Kreditor mengunggah dokumen persyaratan;
3. Kreditor mengecek kesesuaian data dokumen permohonan perubahan nama kreditor yang di unggah dengan dokumen fisik. Apabila telah sesuai, kreditor mengkonfirmasi permohonan perubahan nama kreditor;
4. Sistem hak tanggungan elektronik akan menerbitkan surat perintah setor biaya pelayanan;
5. Setelah menerima surat perintah setor, kreditor wajib melakukan pembayaran melalui bank persepsi paling lambat 3 (tiga) hari, apabila dalam jangka waktu tersebut tidak melakukan pembayaran maka berkas permohonan batal secara otomatis dan kreditor dapat mengajukan permohonan baru;
6. Setelah pembayaran terkonfirmasi oleh sistem hak tanggungan elektronik, maka sistem hak tanggungan elektronik akan menampilkan (pratinjau) draft Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dan catatan yang akan dilekatkan pada Sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
7. Kreditor dapat segera memeriksa (pratinjau) draft sertipikat hak tanggungan elektronik dan catatan dimaksud dan apabila terdapat ketidaksesuaian, maka kreditor dapat berkoordinasi langsung dengan kantor pertanahan untuk dilakukan perbaikan;
8. Apabila draft sertipikat hak tanggungan elektronik dan catatan dimaksud telah sesuai maka sertipikat hak tanggungan elektronik akan diterbitkan paling lama pada hari ke-7 (tujuh).

Permasalahan yang terjadi di lapangan adalah tidak semua pihak asuransi mengetahui bahwa pihak asuransi memiliki kedudukan yang sama dan dapat melakukan proses eksekusi hak tanggungan atas objek jaminan tersebut, sehingga pada saat debitur wanprestasi dan pihak asuransi telah melakukan pembayaran kepada kreditor, upaya yang dilakukan selanjutnya hanyalah penagihan kepada debitur atau menunggu bank melakukan eksekusi atas objek jaminan. Padahal secara hukum apabila ini terjadi, pihak asuransi telah diberikan kewenangan berdasarkan undang-undang untuk dapat melakukan penjualan atau eksekusi secara langsung atas objek pertanggungan dimaksud.

Hal ini yang perlu disosialisasikan agar pihak asuransi tidak perlu menunggu upaya dari kreditor dan diharapkan dapat segera menurunkan sisa kewajiban debitur kepada pihak asuransi.



C. Contoh Akta Pemberian Hak Tanggungan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)
RENDY ROSAH BUSTAMI, S.H., M.Kn**

DAERAH KERJA KOTA BEKASI

SK. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

NOMOR :100/SK-100.HR.01.01/I/2020 TANGGAL 31 Januari 2020

Jalan Chairil Anwar, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur

Kota Bekasi - Jawa Barat

Telepon 08116689966

AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN

No : 31/2022

-Pada hari ini, Rabu tanggal 11-01-2022 (sebelas Januari dua ribu dua puluh dua), pukul 11.00 WIB (sebelas Waktu Indonesia Barat).-----

-Menghadap kepada Saya, **RENDY ROSAH BUSTAMI, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 31 Januari 2020, nomor : 100/SK-100.HR.01.01/I/2020, diangkat/ ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah, dengan daerah kerja Kota Bekasi, dan berkantor di Jalan Chairil Anwar Kota Bekasi, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. Tuan **MUHAMMAD REVANDRA KUSUMA, Sarjana Hukum,** lahir di Jakarta, pada tanggal 23-12-1988 (dua puluh tiga Desember seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Pandawa Lima, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan (N.I.K) : 3312112312880001;-----

-Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan kekuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 10 tanggal 04-01-2022 (empat Januari dua ribu dua puluh dua), yang dibuat dihadapan Saya, Notaris di Kota Bekasi, selaku kuasa dari dan dengan demikian serta untuk dan atas nama:-----

Tuan **BRAHMANA AGUSTIAN MAHADIPUTRO,** lahir di Yogyakarta, pada tanggal 15-08-1990 (lima belas Agustus seribu sembilan ratus sembilan puluh), Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Bukit Bintang Nomor 1,

Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan
Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi,
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk
Kependudukan (N.I.K): 3275221508900001;-----

Untuk melakukan tindakan hukum dalam akta ini
telah mendapat persetujuan dari Istrinya yaitu: --

Nyonya **ANGGITA PUTRI RAHARDJO**, lahir di
Yogyakarta, pada tanggal 13-07-1992 (tiga belas
Juli seribu sembilan ratus sembilan puluh dua),
Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil,
bertempat tinggal bersama Suaminya tersebut di
atas, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk
Kependudukan (N.I.K): 3275111307920005;-----

Pemegang hak atas tanah yang akan dibebani Hak
Tanggung, selanjutnya disebut pemegang hak selaku
Pemberi Hak Tanggungan, untuk selanjutnya disebut
Pihak Pertama. -----

II. Tuan **MUHAMMAD REVANDRA KUSUMA, Sarjana Hukum**,
lahir di Jakarta, pada tanggal 23-12-1988 (dua
puluh tiga Desember seribu sembilan ratus delapan
puluh delapan), Warga Negara Indonesia, Karyawan
Swasta, bertempat tinggal di Jalan Pandawa Lima,
Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 002, Kelurahan
Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi,

pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan (N.I.K) : 3312112312880001;-----

-Menurut keterangannya bertindak dalam jabatannya berdasarkan Surat Keputusan Direksi PT. BPR ABC Nomor 18/SK-DIR-SDM/BPR-ABC/18/015/VIII/2021 tertanggal 03-08-2022 (tiga Agustus dua ribu dua puluh dua) tersebut dari karenanya bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas **PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT Angkasa Bima Cenderawasih Cabang Bekasi.**-----

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

Para penghadap dikenal oleh Saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah.-----

Para Pihak menerangkan: -----

- bahwa oleh Pihak Kedua dan Tuan **BRAHMANA AGUSTIAN MAHADIPUTRO**, selaku Debitur, telah dibuat dan ditandatangani perjanjian utang piutang yang dibuktikan dengan: -----
-Surat Perjanjian Kredit, yang dibuat di bawah tangan, bermeterai cukup, Nomor: **122/PK/I/2022**, yang dilegalisasi dengan Nomor: **07/LEG/I/RRB/2022**,

tertanggal 04/01/2022 (empat Januari dua ribu dua puluh dua), yang aslinya diperlihatkan kepada Saya-----

- bahwa untuk menjamin pelunasan utang sejumlah **Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)** atau sejumlah uang yang dapat ditentukan di kemudian hari berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas dan penambahan, perubahan, perpanjangan serta pembaruannya (selanjutnya disebut perjanjian utang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan **Peringkat I (Pertama)** sebesar **Rp 100.000.000,- (seratus juta Rupiah)** oleh Pihak Pertama diberikan dengan akta ini kepada dan untuk kepentingan Pihak Kedua, yang dengan ini menyatakan menerimanya, Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan-peraturan pelaksanaannya atas Obyek berupa **1 (satu)** hak atas tanah yang diuraikan di bawah ini : -----

- Hak Milik nomor: 2847/Pondok Gede atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 26-07-2017 (dua puluh enam Juli dua ribu tujuh belas), Nomor: 2301/Pondok Gede/2017, seluas 260 m² (dua ratus enam puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi

Bidang Tanah 01.10.01.01.01100, dan Nomor Obyek Pajak Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (NOP SPPT-PBB) 10.74.202.202.009-0999.0 terletak di:----

- Provinsi : Jawa Barat; -----
- Kota : Bekasi;-----
- Kecamatan : Pondok Gede;-----
- Kelurahan : Jatimakmur;-----
- Jalan : Bukit Bintang Nomor 1, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001;-----

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

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

tanah dan bangunan berikut segala sesuatu yang sekarang ada maupun dikemudian hari akan ada/berdiri dan atau tertanam di atas tanah tersebut, menurut sifat, maksud dan peruntukannya serta ketentuan perundang-undangan dipandang sebagai benda tidak bergerak.-----

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

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

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

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

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

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

- Pihak Pertama tidak akan menyewakan kepada pihak lain Obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, termasuk menentukan atau mengubah jangka waktu sewa

dan/atau menerima uang sewa di muka jika disetujui disewakan atau sudah disewakan;-----

- Pihak pertama tidak akan mengubah atau merombak semua bentuk atau tata susunan Obyek Hak Tanggungan, termasuk mengubah sifat dan tujuan kegunaannya baik seluruhnya maupun sebagian, tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua;-----

- Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan;-----

- Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:-----

a. menjual atau suruh menjual di hadapan umum

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

haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga; -----

- Dalam hal Obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh Pihak Pertama atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak Pihak Pertama atas Obyek Hak Tanggungan berakhir, Pihak Kedua dengan akta ini oleh Pihak Pertama diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau Pihak Ketiga lainnya, untuk itu menanda-tangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh Pihak Kedua serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya;-----

- Pihak Pertama akan mengasuransikan Obyek Hak Tanggungan terhadap bahaya-bahaya kebakaran dan malapetaka lain yang dianggap perlu oleh Pihak Kedua dengan syarat-syarat untuk suatu jumlah pertanggungan yang dipandang cukup oleh Pihak Kedua pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Pihak

Kedua, dengan ketentuan surat polis asuransi yang bersangkutan akan disimpan oleh Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan membayar premi pada waktu dan sebagaimana mestinya; Dalam hal terjadi kerugian karena kebakaran atau malapetaka lain atas Obyek Hak Tanggungan Pihak Kedua dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menerima seluruh atau sebagian uang ganti kerugian asuransi yang bersangkutan sebagai pelunasan utang Debitur;-----

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

memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan untuk melihat Obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan pada waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua dan segera mengosongkan atau suruh mengosongkan dan menyerahkan Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Pihak Kedua atau pihak yang ditunjuk oleh Pihak Kedua agar selanjutnya dapat menggunakan dalam arti kata yang seluas-luasnya;---

- Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Obyek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar;-----
- Janji bahwa Pemberi Hak Tanggungan tidak akan memberikan izin kepada pihak lain untuk mendirikan dan/atau memiliki Hak atas bangunan, tanaman dan hasil karya diatas tanah-tanah tersebut tanpa persetujuan dari Penerima Hak Tanggungan.-----
- Jaminan ini berlaku untuk perjanjian utang piutang

yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari yang merupakan dari perubahan atau perpanjangannya, Pihak Pertama (Pemilik Barang Jaminan) dengan ini menyatakan membebaskan Pihak Kedua (Bank) dari segala tuntutan atau- klaim dari suami/istri dan atau ahli waris dari Pihak Pertama yang mungkin timbul dikemudian hari sehubungan dengan pemberian hak tanggungan ini.-----

- Dalam hal Pihak Pertama/Debitur tidak dapat melunasi hutangnya dan Pihak Kedua hendak menggunakan hak-haknya dalam menjual Obyek Hak Tanggungan tersebut, maka Pihak Pertama/Debitur diwajibkan :-----

a. Memberi kesempatan kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua untuk melihat dan/atau memeriksa keadaan Obyek Hak Tanggungan tersebut pada waktu-waktu yang ditentukan oleh Pihak Kedua.-----

b. Mengosongkan Obyek Hak Tanggungan tersebut dalam arti tidak dihuni sama sekali guna kepentingan Pihak Kedua atau pihak lain yang ditentukan oleh Pihak Kedua, selambat-lambatnya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah Pihak Kedua memberitahukan maksudnya tersebut secara

tertulis kepada Pihak Pertama/Debitur, atas biaya dan perongkosan sendiri tanpa memperoleh penggantian/ pesangon dari Pihak Kedua ataupun dari hasil penjualan.-----

- Apabila Obyek Hak Tanggungan belum dikosongkan dalam waktu yang ditentukan diatas dan oleh karenanya Pihak Pertama dianggap telah lalai, kelalaian mana dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan tersebut sehingga tidak perlu surat juru sita atau surat-surat sejenis lainnya. Untuk tiap-tiap hari kelalaian, Pihak Pertama dikenakan denda/ganti rugi yang besarnya akan ditentukan kemudian hari oleh Pihak Kedua, yang tiap-tiap kali harus dibayar dengan seketika dan sekali lunas kepada dan di kantor serta dengan kwitansi Pihak Kedua ataupun wakilnya yang sah.-----
- Tanpa mengurangi ketentuan ganti rugi tersebut diatas, Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk mengosongkan sendiri obyek Hak Tanggungan tersebut dari seluruh penghuni dan arang-barang/perabot-perabot dan bila perlu meminta bantuan kepada pihak yang berwajib dalam menjalankan segala tindakan yang perlu dan berguna agar dapat menerima obyek Hak Tanggungan tersebut

dalam keadaan kosong berikut kunci-kunci selengkapnya satu dan lainnya atas biaya, resiko dan perongkosan Pihak pertama sepenuhnya.-----

- Semua kekuasaan yang diberikan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dalam akta ini adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang ditetapkan dalam Undang-Undang, terutama yang dimaksud dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan merupakan bagian yang penting dan tidak dapat dipisahkan dari akta ini dan perjanjian utang piutang yang bersangkutan berikut segala perubahannya yang tidak akan dibuat tanpa adanya kekuasaan-kekuasaan tersebut.-----
- Dalam hal Pihak Pertama lalai untuk mengasuransikan obyek Hak Tanggungan tersebut diatas, maka Pihak Kedua dengan ini diberi kuasa oleh Pihak Pertama untuk mengasuransikan kepada perusahaan asuransi kebakaran dan asuransi lainnya dan dengan syarat-syarat serta untuk suatu jumlah pertanggungan yang dianggap cukup oleh Pihak Kedua dan polis asuransinya memuat syarat "*BANKER'S CLAUSE*", sedangkan segala biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua untuk keperluan tersebut menjadi tanggung

jawab dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama.-----

- Pihak Kedua sewaktu-waktu berhak atas biaya Pihak Pertama menyuruh kuasa/wakil yang ditunjuknya guna memeriksa keadaan obyek Hak Tanggungan tersebut.---
- Jika penjualan/pengalihan obyek Hak Tanggungan tersebut diatas terjadi atas kehendak Pihak Pertama tanpa persetujuan Pihak Kedua, maka obyek Hak Tanggungan tersebut tidak bebas dari pembebanan Hak Tanggungan.-----
- Pihak Pertama berjanji tidak akan melakukan atau tidak menyuruh melakukan sesuatu tindakan yang dapat menyebabkan Pihak Kedua menjadi terhalang dalam menjalankan hak-hak dan wewenangnya berdasarkan akta ini dan Undang-Undang.-----
- Pihak Pertama berjanji akan memberikan bantuannya agar Pihak Kedua dapat melaksanakan hak-hak dan wewenang yang diberikan pada Pihak Kedua dalam akta ini dan Undang-Undang.-----
- Pihak Pertama berjanji tidak akan memberikan izin kepada pihak lain untuk mendirikan dan/atau memiliki hak atas bangunan, tanaman dan hasil karya diatas tanah tersebut tanpa persetujuan dari Pihak Kedua.-----

- Pihak Pertama dilarang dan tidak akan tanpa ijin tertulis dari Pihak Kedua untuk menjaminkan hak menempati kepada pihak lain, sehingga obyek Hak Tanggungan tersebut baik seluruh maupun sebagian menjadi dibawah penguasaan pihak lain.-----
- Pihak Pertama berjanji dan oleh karena itu mengikatkan diri untuk mengurus obyek Hak Tanggungan dengan sebaik-baiknya dan melakukan semua perbaikan dan semua biaya pemeliharaan, demikian pula pembayaran pajak dan/atau iuran lainnya yang terhutang mengenai obyek Hak Tanggungan tersebut menjadi tanggung jawab dan harus dibayar oleh Pihak Pertama.-----
- Pihak Pertama berjanji karenanya mengikat diri untuk membayar semua pungutan yang ada pada obyek Hak Tanggungan antara lain iuran-iuran, pajak-pajak dan apapun namanya yang ada pada obyek Hak Tanggungan serta memelihara obyek Hak Tanggungan sebaik-baiknya.-----
- Pihak Pertama menerangkan bahwa segala identitas, data dan keterangan-keterangan yang diberikan kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah benar, tidak pernah

diduplikasikan/dipalsukan, apabila dikemudian hari ternyata hal itu tidak benar akan menjadi resiko dan tanggung jawab sendiri dan dengan ini Pihak Pertama membebaskan Pihak Kedua dan saya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta instansi terkait dari segala tuntutan hukum akan hal tersebut yang mungkin akan timbul dikemudian hari.-----

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

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

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

Para pihak dalam hal-hal mengenai Hak Tanggungan tersebut di atas dengan segala akibatnya memilih domisili pada Pengadilan Negeri ditempat dimana objek jaminan berada yaitu Pengadilan Negeri di Kota

Bekasi.-----

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

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

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

1. Tuan **BAGASWARA PUTRA PRADIPTA**, lahir di Solo, pada tanggal 11-04-2000 (sebelas April dua ribu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Intan Lingkungan I, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan Kayuringin, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan: 3255111104000003.-----
2. Tuan **BHIMA ADHI KUSUMAWARDHANA**, lahir di Surabaya, pada tanggal 19-12-2001 (sembilan belas Desember dua ribu satu), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Demokrasi Lingkungan V, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 005, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan: 32411912010001;-----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua

tersebut di atas, akta ini ditanda-tangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor Saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi, untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan yang diberikan dalam akta ini.-----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

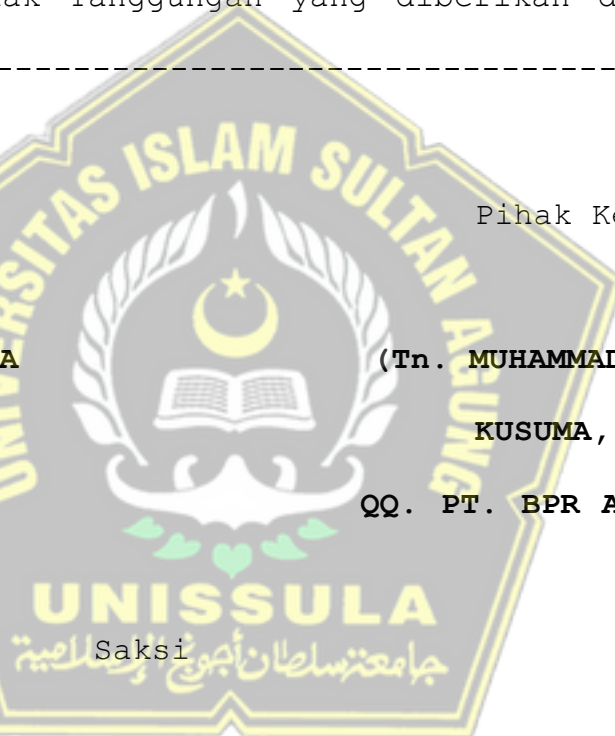
(Tn. MUHAMMAD REVANDRA
KUSUMA, SH)

(Tn. MUHAMMAD REVANDRA
KUSUMA, SH)

Bekasi

QQ. PT. BPR ABC Cabang

Saksi



Saksi

(BAGASWARA PUTRA PRADIPTA)

(BHIMA ADHI KUSUMAWARDHANA)

Pejabat Pebuat Akta Tanah

Cap & ttd

RENDY ROSAH BUSTAMI, S.H., M.Kn.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit tidak hanya debitur dan kreditor, melainkan juga melibatkan pihak asuransi berdasarkan POJK Nomor 20 Tahun 2023 dan juga melibatkan Notaris apabila akta dibuat secara notarial serta PPAT apabila terdapat jaminan berupa tanah dan/atau bangunan sebagai objek hak tanggungan. Dalam hal debitur wanprestasi, kreditor akan melakukan pengajuan klaim kepada pihak asuransi. Setelah kewajiban debitur dibayarkan oleh pihak asuransi kepada kreditor maka secara hukum hak tagih kreditor berpindah kepada pihak asuransi yang dinamakan subrogasi. Pada eksekusi hak tanggungan, pihak asuransi memiliki kedudukan hukum yang sama dengan kreditor pemegang hak tanggungan atas debitur yang telah wanprestasi apabila kewajiban debitur kepada kreditor telah dibayarkan oleh pihak asuransi.
2. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan baik secara di bawah tangan maupun melalui lelang di KPKNL yang mana keduanya memiliki kekuatan hukum yang sama. Sebagai langkah subrogasi, pihak asuransi dapat menjual objek hak tanggungan melalui cara tersebut dengan terlebih dahulu merubah nama pemegang hak tanggungan dari kreditor lama yaitu bank menjadi pihak asuransi dengan menggunakan

akta di bawah tangan dan diajukan ke kantor pertanahan setempat dimana lokasi objek hak tanggungan berada.

B. Saran

1. Pada saat melakukan penandatanganan perjanjian kredit, bank selaku kreditor perlu untuk menjelaskan bahwa meskipun ada pihak asuransi namun pada saat wanprestasi debitur tetap memiliki kewajiban untuk melakukan pemenuhan kewajibannya baik kepada bank selaku kreditor maupun kepada pihak asuransi. Hal ini diharapkan agar debitur tetap menjaga ikhtikad baiknya dalam melaksanakan dan menjalankan kewajibannya sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian kredit.
2. Perlu adanya sosialisasi lebih lanjut mengenai hak atau kewenangan pihak asuransi dalam melakukan penjualan atas objek hak tanggungan sebagai langkah dari subrogasi. Hal ini diharapkan agar pihak asuransi tidak perlu menunggu bank melakukan penjualan agar mendapatkan pembayaran kembali.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amiruddin dan Zainal Asikin, (2021), Pengantar Metode Penelitian Hukum, Edisi Revisi, Depok, Rajawali Pers.
- Muhammad, A., (2004), Hukum dan Penelitian Hukum, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Parera, A., (2019), Hukum Asuransi di Indonesia, Yogyakarta, PT. Kanisius.
- Rahardjo, S., (2013), Teori Hukum: Strategi tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi, Edisi Revisi, Bantul, Genta Publishing.
- Richard dan Ana Silviana, (2023), Hukum Agraria Indonesia: Cessie, Subrogasi, Inovasi dan Kompensasi dalam Hukum Hak Tanggungan. Dilengkapi dengan Contoh-Contoh Draft Akta, Edisi 2, Bandung, CV. Cendekia Press.
- Riyanto, T.F, (2023), Panduan Lengkap Belajar Cerdas Hukum Ke-PPAT-an Bagi Calon Pejabat Pembuat Akta Tanah, Semarang, Samudera Biru.
- Santoso, A.P.A., (2022), Pengantar Hukum Asuransi, Bantul, Pustakabarupress.
- Soekanto. S., (2015), Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan Ketiga, Jakarta, Penerbit Universitas Indonesia.
- Sukendar dan Aris Prio Agus Santoso, (2022), Pengantar Hukum Jaminan, Bantul, Pustakabarupress.
- Sukendar, et el, (2022), Teori Hukum Suatu Pengantar, Bantul, Pustakabarupress.
- Supramono, G., (2014), Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis, Jakarta, PT. Rineka Cipta.
- Sutedi, A., (2018), Hukum Hak Tanggungan, Cetakan Ketiga, Jakarta, Sinar Grafika.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 tentang Kesejahteraan Sosial
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perasuransian
- Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor 20 Tahun 2023 tentang Produk Asuransi Yang Dikaitkan Dengan Kredit Atau Pembiayaan Syariah dan Produk Suretyship atau Suretyship Syariah

QS. Al-Baqarah ayat 282

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 104/DSN-MUI/X/2016

C. Jurnal

- Arpangi, (2019), Rekonstruksi Regulasi Eksekusi Putusan Pengadilan Hubungan Industrial Yang Berbasis Nilai Keadilan, (Disertasi) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.
- Chairussuriyati, (2022), Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Bagi Pengguna Jasa Angkutan Dalam Pengiriman Barang Berbasis Keadilan, (Disertasi) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.
- Kurniasari, M.A., (2021), Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Kabupaten Semarang, (Tesis) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.
- Kusumaningrum, N., (2017), Kedudukan Paralegal Dalam Pendampingan Hukum Bagi Masyarakat Tidak Mampu Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Bantuan Hukum, (Disertasi) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.
- Ngadi, M.R., (2023), Analisis Hukum Dalam Pengalihan Objek Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Hutang Piutang Secara Sepihak Oleh Kreditur, (Tesis) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.
- Rahman, A., (2021), Penyelesaian Klaim dan Subrogasi Oleh Surety Company Terhadap Principal Wanprestasi Dalam Perjanjian Surety Bond, (Tesis) Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Solo.
- Sundah, F., (2017), Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris, (Tesis) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.
- Susilawati, Y., (2024), Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Atas Objek Hak Tanggungan Apabila Debitur Wanprestasi (Studi Kasus di Kantor BRI Cabang Majalengka), (Tesis) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.
- Wawancara tidak langsung dengan Tri Harnanto, S.Sos., M.H., Plt. Kepala Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional (BPN) Daerah Istimewa Yogyakarta berdasarkan surat nomor B/UP.04.07/415-34.100/v/2024 tanggal 28 Mei 2024 perihal Penyampaian Hasil Riset, hal. 1
- Winoto, T.P., (2024), Rekontruksi Regulasi Lelang Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Nilai Keadilan, (Disertasi) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

D. Internet

- Askrida, Asuransi Bangun, (2021), “Strong and Grow to Achieve Sustainability”, <https://askrida.com/about>, diakses pada tanggal 31 Juli 2024, pukul 14.48 WIB
- Aldanita, B.P, (2016), Kedudukan Hukum dan Hak Penjamin Terhadap Jaminan Kredit Atas Penyelesaian Kredit Yang Dilakukan Oleh Penjamin Terhadap Debitur Yang Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Nomor 05/Pdt.G/2016/PN.PWT), *Sultan Agung Notary Law Review (SANLaR)*, 3(4), Hal. 10, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2920>, diakses pada tanggal 23 November 2024 pukul 16.36 WIB
- Julyano, Mario dan Aditya Yuli Sulistyawan, (2019). Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, 01(01), hal 14, <https://ejournal2.undip.ac.id>, diakses pada tanggal 3 Oktober 2023 pukul 15.53 WIB
- Sudjana, (2018). Hakikat Adil dan Makmur Sebagai Landasan Hidup Dalam Mewujudkan Ketahanan Untuk Mencapai Masyarakat Sejahtera Melalui Pembangunan Nasional Berdasarkan Pancasila, *Jurnal Ketahanan Nasional*, 24(2), hal. 136, dalam <https://jurnal.ugm.ac.id/jkn/article/view/33573>
- id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum
- www.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTA4MCMY/jumlah-perusahaan-asuransi-dan-perusahaan-penunjang-asuransi.html
- www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-pekanbaru/baca-pengumuman/234/Dokumen-Persyaratan-Lelang.html
- www.islam.nu.or.id
- www.perpustakaan.mahkamahagung.go.id
- www.repository.usm.ac.id/