

**PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN ATAS TANAH
YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN
DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN SEGMENT MIKRO
PADA BANK
(STUDI PADA PT. BANK SYARIAH INDONESIA Tbk. KCP
BALIKPAPAN SEPINGGAN)**

SKRIPSI

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SYARAT
MENDAPATKAN GELAR SARJANA HUKUM**

Oleh :

ANDI RAMADHAN SYAH

1706200040



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini harap disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <https://umsu.ac.id> , <https://fahum.umsu.ac.id> E-mail : rector@umsu.ac.id , fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : ANDI RAMADHAN SYAH
NPM : 1706200040
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN ATAS TANAH YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN SEGMENT MIKRO PADA BANK (Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC. Balikpapan Sepinggan)
PENDAFTARAN : Tanggal 12 September 2022

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui

DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN 0122087502

Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI SH., M.Hum.

NIDN 0104067601



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <https://umsu.ac.id> , <https://fahum.umsu.ac.id> E-mail : rector@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini harap disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PRAGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 22 September 2022 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : ANDI RAMADHAN SYAH
NPM : 1706200040
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN ATAS TANAH YANG TIDAK DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN SEGMENT MIKRO PADA BANK (Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC. Balikpapan Sepinggan)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan predikat Lebih Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.

NIDN 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. MUHAMMAD NASIR SIROMPUL, S.H., M.H.
2. HARISMAN, S.H., M.H.
3. Assoc. Prof. AHMAD FAUZI, S.H., M.Hum.

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H.

NIDN 0118047901

- 1.
- 2.
- 3.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <https://umsu.ac.id> , <https://fahum.umsu.ac.id> E-mail : rector@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini harap disebutkan nomor dan tangalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : ANDI RAMADHAN SYAH
NPM : 1706200040
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/PERDATA
JUDUL SKRIPSI : Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro Pada Bank (Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC. Balikpapan Sepinggian)

Disetujui Untuk Disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 16 Agustus 2022
DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. AHMAD FAUZI, SH., M.Hum.

NIDN 0104067601

Unggul | Cerdas | Terpercaya



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Nama : Andi Ramadhan Syah
NPM : 1706200040
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro Pada Bank (Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC. Balikpapan Sepinggan)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 30 Agustus 2022

Saya yang menyatakan,



Andi Ramadhan Syah
NPM 1706200040



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Andi Ramadhan Syah
NPM : 1706200040
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/Perdata
JUDUL SKRIPSI : Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Pembiayaan Pada Bank (Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC. Balikpapan Sepinggang)
Pembimbing : Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Hum.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
14 Maret 2022	Bimbingan awal proposal	
21 Maret 2022	Revisi judul dan isi proposal	
10 Juli 2022	Bimbingan revisi proposal akhir	
12 Juli 2022	Acc Seminar proposal	
25 Juli 2022	Bimbingan awal skripsi	
26 Juli 2022	bimbingan Revisi judul skripsi	
4 Agustus 2022	Bimbingan skripsi (Hasil Penelitian)	
10 Agustus 2022	Bimbingan kesimpulan skripsi	
16 Agustus 2022	ACC Skripsi	

Diketahui,
 Dr. DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Dr. FAISAL, SH., M.Hum)

DOSEN PEMBIMBING

(Dr. Ahmad Fauzi, S.H., M.Hum)

ABSTRAK

**PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN ATAS TANAH YANG TIDAK
DIBEBAHKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN
PEMBIAYAAN SEGMENT MIKRO PADA BANK
(Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian)**

**Andi Ramadhan Syah
1706200040**

Undang-Undang Hak Tanggungan telah mengatur syarat dalam pelaksanaan pembebanan jaminan atas tanah, namun dewasa ini masih terdapat jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan. Hal ini tentu berdampak pada pelaksanaan eksekusi apabila debitur wanprestasi. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji mengenai faktor penyebab tidak dibebankan hak tanggungan terhadap objek jaminan tanah, pelaksanaan dalam mengeksekusi jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan, dan mengetahui hambatan dalam melakukan eksekusi jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris yang diambil dari data orimer dengan melakukan wawancara dan data sekunder dengan mengolah data dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier, dimana pembahasan penelitian serta hasilnya diuraikan melalui kata-kata berdasarkan data empiris yang diperoleh.

Berdasarkan hasil penelitian dipahami bahwa alasan Bank tidak melakukan pembebanan objek jaminan atas tanah dalam pembiayaan segmen mikro yaitu karna jaminan atas tanah belum bersertifikat, biaya pembebanan hak tanggungan yang mahal dan menyulitkan debitur (UMKM) serta telah ter-*cover* asuransi jaminan (kredit). Dalam pelaksanaan eksekusi yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian terhadap jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan melalui beberapa cara melalui yaitu likuidasi agunan dan permohonan eksekusi melalui pengadilan. Adapun hambatan yang dihadapi Bank dalam eksekusi, yaitu perlawanan dari nasabah (hukum dan *non*-hukum, kurangnya kekuatan hukum eksekusi dan lambatnya pelaksanaan eksekusi jaminan atas tanah.

Kata Kunci: Eksekusi, hak tanggungan, jaminan atas tanah, perjanjian pembiayaan segmen mikro.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama saya sampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul **“PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN ATAS TANAH YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN SEGMENT MIKRO PADA BANK (Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepingan)”**.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan ribuan terimakasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, Ayahanda (Alm.) Suherman Tampubolon, dan Ibunda saya Nurhayati Nasution yang telah

memberikan kekuatan moral dan psikis kepada saya dalam menjalani pendidikan dan kehidupan dari kecil sampai saat sekarang ini.

2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
5. Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
6. Ibu Nurhilmiah, S.H., M.H. selaku Kepala Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak Ahmad Fauzi, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi dari skripsi saya ini.
8. Bapak M. Nasir Sitompul, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing saya yang telah memberikan masukan-masukan terhadap skripsi saya.
9. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami dalam mendapatkan informasi dan urusan kampus.
10. Kepada abang dan adik saya yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materil serta ide-ide dalam menyelesaikan tugas akhir ini.

11. Terimakasih juga saya ucapkan kepada Dian Ayu Atika yang selalu memberikan dorongan dan motivasi kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Terimakasih kepada seluruh teman-teman saya terutama Rhymer Lazuardi yang telah memberikan dukungan serta doa dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu namanya.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda dari Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan ilmu pengetahuan.

Wasalamu'alaikum Wr. Wb.

Hormat saya,

Medan, Agustus 2022

Andi Ramadhan Syah

DAFTAR ISI

PENDAFTARAN UJIAN.....	ii
BERITA ACARA UJIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
KEASLIAN PENELITIAN	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Faedah Penelitian.....	6
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Definisi Operasional	7
D. Keaslian Peneletian	11
E. Metode Penelitian.....	13
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	13
2. Sifat Penelitian	14
3. Sumber Data.....	14
4. Alat Pengumpul Data.....	15
5. Analisis Data.....	16
BAB II.....	17
TINAJAUAN PUSTAKA	17
A. Tinjauan Umum Mengenai Eksekusi Jaminan Atas Tanah	17
B. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan Atas Tanah	19
C. Tinajuan Umum Mengenai Pembebanan Hak Tanggungan.....	28

D. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro Pada Bank.....	33
BAB III.....	43
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	43
A. Faktor Yang Penyebabkan Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Atas Tanah.	43
1. Jaminan Atas Tanah Belum Bersertifikat	43
2. Biaya Pembebanan Hak Tanggungan	49
3. Surat Ter- <i>cover</i> Asuransi Penjamin.	50
B. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan.	53
1. Penanganan Pembiayaan Bermasalah.....	53
2. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah.....	59
3. Pemberian Surat Peringatan dan Gugatan Sederhana	63
4. Pelaksanaan Eksekusi	70
C. Hambatan Dalam Mengeksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan	80
1. Perlawanan Dari Debitur.....	80
2. Dasar Hukum Eksekusi Lemah.....	81
3. Waktu Eksekusi Yang Lebih Lama	82
BAB IV.....	84
KESIMPULAN DAN SARAN	84
A. Kesimpulan.....	84
B. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	86
LAMPIRAN	89

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum adalah seperangkat norma atau kaidah yang berfungsi mengatur tingkah laku manusia dengan tujuan untuk ketentraman dan kedamaian di dalam masyarakat¹. Dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dengan tegas menyebutkan bahwa “*Negara Indonesia Adalah Negara Hukum*” maka dari itu setiap tingkah laku manusia haruslah berdasarkan hukum atau norma yang berlaku, salah satu nya adalah dalam hal perjanjian.

Menurut asas konsensualisme suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian paham dan kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki oleh pihak satu, adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal-balik. Kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.²

Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata dirumuskan bahwa perjanjian (persetujuan) adalah: “*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.³ Penjelasan tersebut dapat kita simpulkan bahwa perjanjian merupakan tindakan seseorang mengikatkan dirinya dengan orang lain

¹ Yulis Tiena Masriani, Pengantar Hukum Indonesia, (Jakarta; Sinar Grafika, 2014) halaman 7

² Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 2019), halaman 26

³ Zakiyah, Hukum Perjanjian (Teori dan Perkembangannya), (Yogyakarta: Lentera Kreasindo, 2015), halaman 1

karena suatu hal tertentu dan kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan. Jenis perjanjian tersebut juga tidak hanya sebatas mengenai piutang, akan tetapi masih banyak perjanjian lain seperti perjanjian kerjasama, perjanjian sewa menyewa atas suatu bangunan dan masih banyak lainnya.

Dalam bunyi Pasal 1338 KUH Perdata disebutkan: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya*”. Hal tersebut menjelaskan bahwa dengan terjadinya suatu perjanjian yang sah maka perjanjian tersebut haruslah dijalankan sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Apabila tidak maka ada konsekuensi yang diterima oleh pihak yang tidak mengindahkan kewajiban-kewajibannya. Akan tetapi untuk menjamin kepastian hukum, maka konsekuensi tersebut juga harus disebutkan dalam perjanjian itu sendiri.

Dalam sebuah perjanjian dibutuhkan suatu jaminan yang dapat menjadi penjamin apabila terjadi *wanprestasi* dari salah satu pihak, dimana jaminan tersebut dapat dikuasai oleh pihak yang diberikan jaminan. Ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai jaminan dalam pelaksanaan perjanjian jaminan antara kreditur dan debitur dapat membuat para pihak menjadi terlindungi dan memberikan kepastian hukum sehingga melindungi kepentingan para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian jaminan tersebut.⁴

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum

⁴ Ashibly, Hukum Jaminan, (Bengkulu: MIH UNIHAZ, 2018), Halaman 1

debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan.⁵

Adapun mengenai benda yang dapat dijadikan jaminan diatur dalam Pasal 1131 KUHPdata sebagai berikut: “*Segala barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debiutr itu*”.

Tanah merupakan salah satu benda atau objek yang dapat dijadikan sebagai jaminan. Hak atas tanah yang dapat dibebani *Credietverband* adalah hak milik, hak guna bangunan (HGB) dan hak guna usaha (HGU). Bagi orang Eropa dan dipersamakan dengan itu, berlaku ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan hipotek.⁶

Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, hal ini sejalan dengan apa yang dijelaskan dalam Alenia Ketiga Angka 5 penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan : “*hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria*.”

Sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka dari itu dalam sebuah perjanjian dengan menggunakan objek tanah sebagai jaminan harus diikatkan dan diterbitkan sertifikat hak tanggungan, hal ini demi menjamin hak-hak dari kedua belah pihak bila mana terjadi *wanprestasi*, serta menjadi payung hukum bagi pihak-pihak yang melakukan

⁵ Ibid., Halaman 15

⁶ Ibid., Halaman 3

perjanjian. Pemberian atau pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukannya pendaftaran dengan mendapatkan Sertifikat Hak Tanggungan⁷.

Pasal 6 UUHT tentang eksekusi hak tanggungan yang menentukan bahwa apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang dimaksud.⁸ Hal tersebut menunjukkan adanya keuntungan lebih bagi kreditur terhadap objek jaminan tanah yang dibebankan hak tanggungan apabila suatu ketika debitur cidera janji.

Dalam hukum dikenal dengan *das sein* dan *das sollen*, dimana *das sein* merupakan keadaan yang terjadi dalam masyarakat, sedangkan *das sollen* adalah kaidah atau aturan yang seharusnya terjadi. Dalam hal perjanjian utang-piutang dengan mana tanah sebagai objek jaminan dari perjanjian tersebut masih terdapat kasus yang tidak sesuai dengan apa yang ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (*das sein*), dimana secara tegas UUHT menyebutkan bahwa satu-satunya lembaga jaminan atas tanah adalah Hak Tanggungan (*das sollen*).

Didalam asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan terdapat asas-asas formil dalam membentuk Undang-Undang tersebut, salah satu yang terdapat dalam asas formil yaitu asas tujuan yang jelas (*beginsel van duidelijke*

⁷ Alves, Bermina & Demitha, Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan, Halaman 6

⁸ Rahmad Ramadhani. Dasar-Dasar Hukum Agraria, (Medan: Pustaka Prima, 2019), Halaman 144

doelstelling) yakni setia pembentukan peraturan perundang-undangan harus mempunyai tujuan dan manfaat yang jelas untuk apa dibuat.⁹ Bila dikaitkan dengan pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan maka sudah jelas UUHT memiliki tujuan dan manfaat yang jelas yakni memberikan perlindungan serta hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukan perjanjian dengan mana tanah sebagai objek jaminan tersebut.

Dewasa ini masih terdapat perjanjian utang-piutang maupun pembiayaan antara debitur dengan kreditur dimana tanah sebagai objek jaminan dari perjanjian tersebut namun tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Perjanjian objek jaminan atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan akan menyulitkan kreditur dalam mengeksekusi jaminan atas tanah tersebut.

Dengan tidak adanya payung hukum yang jelas atas perjanjian jaminan objek tanah seperti yang telah dijelaskan diatas, tentu saja menimbulkan pertanyaan mengenai bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan atas tanah oleh kreditur apabila tidak dibebankan hak tanggungan. Dengan permasalahan tersebut, peneliti tertarik untuk membahas mengenai **“PELAKSANAAN EKSEKUSI JAMINAN ATAS TANAH YANG TIDAK DIBEBANKAN HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN PEMBIAYAAN SEGMENT MIKRO PADA BANK (Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian)”**.

⁹ Andryan, Landasan & Teknik Perundang-Undangan,(Malang:Setara Press, 2022), Halaman 40

1. Rumusan Masalah

Setelah mempelajari latar belakang permasalahan tersebut, dapat disimpulkan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana faktor penyebab tidak dibebankan hak tanggungan terhadap objek jaminan tanah?
- b. Bagaimana pelaksanaan dalam mengeksekusi jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan?
- c. Bagaimana hambatan dalam mengeksekusi jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan?

2. Faedah Penelitian

Faedah penelitian yang ingin dicapai ialah, berupa faedah teoritis dan praktis, sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, agar dapat memberikan manfaat bagi ilmu hukum khususnya hukum perdata melalui kajian-kajian analisis sebuah aturan dari hukum perdata yang mengatur mengenai Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro Pada Bank.
- b. Secara praktis, dapat memberikan manfaat terhadap subjek hukum perdata menentukan status hukum yang jelas terhadap Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro Pada Bank..

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan yang akan dicapai dalam skripsi ini adalah:

1. Mengetahui dan menjelaskan faktor penyebab tidak dibebankan hak tanggungan terhadap objek jaminan tanah.
2. Mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan.
3. Mengetahui apa saja hambatan yang dialami kreditur dalam mengeksekusi jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan.

C. Definisi Operasional

1. Eksekusi Jaminan Atas Tanah

Eksekusi jaminan atas tanah diatur dalam Pasal 6 UUHT, yang menyebutkan: *“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”*.

Ketentuan Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk melakukan *parate* eksekusi. Artinya, dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh debitur maka bagi pemegang hak tanggungan bukan saja tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan tetapi tidak perlu juga meminta penetapan dari pengadilan untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang jadi jaminan utang debitur dimaksud.¹⁰

¹⁰ Rahmad Raadhani, *Op. Cit.*

2. Ojek Jaminan Atas Tanah

Dalam bunyi Pasal 1131 KUH Perdata disebutkan “*Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu*”. Dari bunyi pasal tersebut tanah merupakan salah satu objek jaminan.

Secara sederhana, jenis status tanah secara hukum meliputi: (i) tanah negara; dan (ii) tanah hak. Tanah negara adalah tanah yang belum dilekati dengan hak atas tanah berdasarkan UUPA, sedangkan tanah hak adalah tanah yang sudah dilekati dengan hak atas tanah sebagaimana yang dikenal dalam.¹¹

Didalam Pasal 4 angka (1) Undang-Undang Nomor 1996 Tentang Hak Tanggungan, disebutkan sebagai berikut:

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :

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

Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa tanah yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan merupakan tanah yang memiliki status (1) Hak Milik, (2) Hak Guna Usaha, dan (3) Hak Guna Bangunan. Sementara, tanah dengan status belum memiliki sertifikat maka tidak dapat dijadikan sebagai objek jaminan dalam perikatan.

¹¹ Oloan Sitorus & Widiana, Modul Hukum Tanah, (Yogyakarta, STPN Press, 2014), Halaman 13

3. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah diawali dengan adanya perikatan antara kreditur dengan debitur. Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹² Perikatan objek jaminan atas tanah yang timbul akibat perjanjian para pihak dapat dilakukan melalui Kantor Pertanahan dimana perjanjian tersebut dibuat.

Bedasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang menyebutkan: *“hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditur tertentu terhadap Kreditur-kreditur lain”*. Berdasarkan ketentuan UUHT tersebut bahwa Hak Tanggungan merupakan sebagai satu-satunya hak jaminan atas tanah, hal ini juga ditegaskan dalam Alinea Ketiga Angka 5 Penjelasan Umum UUHT, yang berbunyi: *“Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria”*.

¹² Subekti, *Op. Cit.* Halaman 1

Hak tanggungan memberikan perlindungan dan kedudukan yang istimewa kepada Kreditur tertentu dari Kreditur lainnya terhadap hak atas tanah yang dijaminakan dengan catatan apabila Debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur.¹³

4. Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro

Perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yang menyebutkan:

- 1) Sepakat mereka yang membuat perjanjian
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, di sebut syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.¹⁴ Kedua syarat tersebut harus dibedakan antara subyektif dengan obyektif karena kedua hal tersebut memiliki akibat hukum yang berbeda apabila tidak terpenuhi.

Dalam hal syarat obyektif, kalau syarat itu tidak terpenuhi, perjanjian itu batal demi hukum.¹⁵ Dalam hal syarat subyektif, jika syarat itu tidak terpenuhi, perjanjiannya bukan batal demi hukum, tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.¹⁶

¹³ Rahmad Ramadhani, *Op. Cit.*, Halaman 123

¹⁴ Subekti, *Op. Cit.*, halaman 17

¹⁵ *Ibid.*, halaman 20

¹⁶ *Ibid.*

Berdasarkan Pasal 1 Angka 12 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa termasuk sewa menyewa jasa, transaksi jual-beli, dan transaksi pinjam-meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil, *ujrah*, *margin*, atau tanpa imbalan.

D. Keaslian Penelitian

Persoalan mengenai eksekusi terhadap jaminan atas tanah bukanlah hal yang baru dan telah diatur didalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Oleh karenanya penulis meyakini banyak peneliti-peneliti sebelumnya yang mengangkat mengenai eksekusi terhadap jaminan atas tanah ini sebagai tajuk dalam berbagai penelitian. Namun berdasarkan bahan kepustakaan yang ditemukan baik melalui media internet maupun penelusuran kepustakaan dari lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan perguruan tinggi lainnya, penulis tidak menemukan penelitian yang sama dengan tema dan pokok bahasannya yang penulis teliti terkait “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro Pada Bank”.

Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh peneliti sebelumnya, ada dua judul yang hamper mendekati sama dengan penelitian dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Penelitian dalam bentuk Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, oleh Primata Pricsha Artika, NIM. 1113048000065, dalam penelitiannya yang berjudul “Kepastian Hukum Penerimaan Tanah Girik Sebagai Jaminan Utang Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Timika Dinamika Sarana”. Menyimpulkan bahwa dalam melakukan eksekusi jaminan atas tanah yang berupa girik, PT. Bank Perkreditan Rakyat Timika tidak melalui lembaga pelelangan resmi atau KPKNL dan menggunakan lembaga lelang swasta supaya mudah dalam melakukan eksekusi.
2. Penelitian dalam bentuk jurnal oleh Nadila Sandy Dethia, Rosa Agustina, F.X. Arsin, dalam penelitiannya yang berjudul “Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) Sebagai Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang”. Menyimpulkan bahwa penjaminan tanah yang tidak diikat dengan hak tanggungan tidak memberikan krediturnya hak-hak *privilege* yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan.
3. Penelitian dalam bentuk jurnal Volume III Nomor 2, Oktober 2016 oleh Primata Pricsha Artika dalam penelitiannya yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Kredit PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Unit Bukit Agung Cabang Pangkalan Kerinci Dengan Jaminan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR)”. Menyimpulkan bahwa dengan jaminan tanah beralaskan SKGR yang tidak dapat dibuatkan sertifikat hak tanggungan maka bank akan mengalami kesulitan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur karena bank akan sulit mengeksekusi jaminan tersebut.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap ketiga penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk Skripsi ini mengarah kepada aspek kajian pelaksanaan eksekusi yang tidak dibebankan hak tanggungan.

E. Metode Penelitian

Metodologi berasal dari kata *dasar metode dan logi*. Metode artinya cara melakukan sesuatu dengan teratur (sistematis), sedangkan logi artinya ilmu yang berdasarkan logika berpikir. Metodologi artinya ilmu tentang cara melakukan sesuatu dengan teratur (sistematis). Metodologi penelitian artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian dengan teratur (sistematis). Metodologi penelitian hukum artinya ilmu tentang cara melakukan penelitian hukum dengan teratur (sistematis).¹⁷

Dalam mencapai hasil penelitian, peneliti menggunakan metode penelitian yang diuraikan sebagai berikut:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum sosiologis (yuridis empiris). Penelitian hukum empiris, dalam Bahasa Inggris, disebut *empirical legal research*, dalam Bahasa Belanda disebut dengan istilah *empirisch juridisch onderzoek*. Merupakan salah satu jenis penelitian hukum yang menganalisis dan mengkaji bekerjanya hukum dalam

¹⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), Halaman 30

masyarakat.¹⁸ Adapun penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan dan menjabarkan secara sistematis segala permasalahan mengenai “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro Pada Bank (Studi Pada PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian)”.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang bersifat pemaparan, dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu, atau mengenai gejala yuridis yang ada, atau suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat¹⁹.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer, yaitu sumber data yang diambil langsung dilapangan melalui wawancara atau *interview* kepada Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian.
- b. Sumber data sekunder, Adapun sumber data sekunder terdiri dari beberapa bahan hukum, diantaranya:

¹⁸ *Ibid.*, Halaman 80

¹⁹ *Ibid.*, Halaman 27

- 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah: Undang-Undang Dasar Tahun 1945, KUH Perdata, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumen-dokumen terkait, buku-buku terkait, hasil penelitian dan hasil karya yang berhubungan dengan penelitian ini.
- 3) Bahan Hukum Tersier, bahan ini yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, adapun dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum tersier berupa kamus ensiklopedia dan kamus Bahasa Indonesia.

4. Alat Pengumpul Data

Sebagaimana telah diketahui, maka di dalam penelitian lazimnya dikenal paling sedikit tiga jenis alat pengumpul data, yaitu studi dokumen atau bahan pustaka, pengamatan atau observasi, dan wawancara atau interbiew. Ketiga jenis alat pengumpul data tersebut, dapat dipergunakan masing-masing, maupun secara bergabung untuk mendapatkan hasil yang semaksimal mungkin²⁰. Adapun alat pengumpul data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan melalui dua acara, yang terdiri dari :

²⁰ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 2018), Halaman

- a. Studi lapangan (*field research*) yaitu dilakukan dengan metode wawancara dengan Ibu Lisa Umami selaku *Branch Manager* di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian.
- b. Studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) Studi *Offline* melalui *Library Research* atau studi kepustakaan. Dilakukan dengan cara mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik dilingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di luar lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara), guna menghimpun data sekunder didalam penelitian ini.
 - 2) Studi *Online* yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet terhadap dokumen-dokumen yang memiliki kaitan dan relevansi melalui penelusuran pada situs-situs terkait guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

5. Analisis Data

Analisis data yaitu menguraikan data dalam bentuk rumusan angka-angka, sehingga mudah dibaca dan diberi arti bila data itu kuantitatif; dan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar, sehingga mudah dibaca dan diberi arti (diinterpretasikan) bila data itu kualitatif.²¹ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian kualitatif.

²¹ Muhaimin, *Op. Cit.*, Halaman 104

BAB II

TINAJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Eksekusi Jaminan Atas Tanah

Eksekusi merupakan padanan kata dari *execution* yang dalam Bahasa Inggris dapat diartikan sebagai pelaksanaan putusan hakim. Eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan hukum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela.²² Selain itu dalam eksekusi terutama mengenai jaminan atau agunan apabila kreditur wanprestasi, dikenal dengan jenis lembaga eksekusi lain yaitu eksekusi *parate*.

Parate eksekusi merupakan lembaga eksekusi yang telah diatur bersamaan dengan lahirnya *Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie* (BW) di negara Belanda. Sampai dengan masuknya BW ke Indonesia (Hindia Belanda) pada masa colonial melalui asas konkordasi, ketentuan-ketentuan mengenai *parate* eksekusi tetap berlaku sebagai hukum materil sekaligus bersifat formil, tanpa ada perubahan hingga saat ini. Bahkan sejak lahirnya UUHT dan UU jaminan Fidusia, kedudukan lembaga *parate* semakin di legitimasi sebagai salah satu cara eksekusi diluar cara hukum biasa.²³

Lemabaga *parate* eksekusi ditujukan agar kreditur mendapat kemudahan pelunasan hak tagihnya. Hal ini merupakan konsekuensi dari konsep lembaga jaminan khusus, yang sifatnya memberikan kemudahan dan kedudukan

²² Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin & Gunarto, Rekontruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berkeadilan, (Semarang: UNISSULA Press, 2016), Halaman 123

²³ *Ibid.*, Halaman 133

didahulukan bagi kreditur dalam mendapatkan pelunasan hak tagihnya.²⁴ Dengan demikian bahwa kreditur dengan mudah dapat mengeksekusi agunan debitur sebagai upaya dalam pelunasan utang debitur.

Ketentuan Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan (kreditur) untuk melakukan *parate* eksekusi. Artinya, dalam hal terjadi cidera janji yang dilakukan oleh debitur maka bagi pemegang hak tanggungan bukan saja tidak perlu meminta persetujuan dari pemberi hak tanggungan tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dimaksud.²⁵

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuatan sendiri oleh pemegang hak tanggungan merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang dipunyai pemegang hak tanggungan pertama baik secara sendiri maupun bilamana terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.²⁶ Hal ini berarti bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada beberapa perjanjian jaminan, akan tetapi yang memiliki hak paling kuat kedudukannya dalam mengeksekusi adalah pemegang hak tanggungan pertama.

Lebih lanjut, dalam Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) UUHT mengisaratkan adanya kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan di baik irah-irah “*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA*” sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak tanggungan sehingga dinilai memiliki kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *agroose acte hipotik*

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Rahmad Ramdhani, *Op. Cit.*, Halaman 144

²⁶ *Ibid.*, Halaman 145

sepanjang mengenai hak atas tanah.²⁷ Berdasarkan uraian tersebut bahwa kreditur dapat mengeksekusi jaminan atas tanah yang telah dibebankan hak tanggungan tanpa adanya penetapan pengadilan serta memiliki kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan.

B. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan Atas Tanah

1. Jaminan

a. Pengertian Hukum Jaminan

Hukum jaminan adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai piutang seseorang dengan memberikan suatu pembebanan jaminan untuk menyakinkan kreditur agar dapat memberikan fasilitas kredit kepada debitur. Berdasarkan definisi-definisi tersebut, unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan ini adalah²⁸:

- 1) Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat;
- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan;
- 3) Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur;
- 4) Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank.

²⁷ *Ibid.*

²⁸ Ashibly, *Op. Cit.*, Halaman 5

b. Jenis Jaminan

Menurut Salim HS, jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku baik di Indonesia maupun yang berlaku di luar negeri. Jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu ²⁹:

- 1) Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
- 2) Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perseorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.³⁰

c. Macam-macam Objek Jaminan.

Dalam Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan “*Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan*”. Berdasarkan penjelasan Pasal tersebut, objek jaminan merupakan suatu kebendaan baik bergerak maupun tidak bergerak dan yang ada maupun akan ada.

d. Lembaga Jaminan

- 1) Jaminan Perorangan

²⁹ *Ibid.*, Halaman 16

³⁰ *Ibid.*

Jaminan perorangan atau juga sering dikenal dengan penanggungan atau *borgotch* adalah jaminan yang berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban dari debitur kepada pihak kreditur apabila debitur melakukan cidera janji.³¹

2) Gadai

Menurut Pasal 1150 KUH Perdata yang dimaksud gadai dengan gadai adalah: “*gadai adalah suatu hak yang diperoleh kreditur atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh kreditur, atau oleh kuasanya, sebagai jaminan atas utangnya, dan yang memberi wewenang kepada kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dan barang itu dengan mendahului kreditur-kreditur lain; dengan mengecualian biaya penjualan sebagai pelaksanaan putusan atas tuntutan mengenai pemilikan atau penguasaan, dan biaya penyelamatan barang itu, yang dikeluarkan setelah barang itu sebagai gadai dan yang harus didahulukan*”.

3) Fidusia

Ada 2 (dua) bentuk jaminan fidusia yaitu *fiduisa cum creditore* dan *fidusia cum amico*, dimana keduanya timbul dari perjanjian yang disebut *pactum fiduciae* yang kemudian diikuti dengan penyerahan hak atau *in iure cession*. Jaminan fidusia atau *fiducia cum creditare contracto* yang berarti janji kepercayaan yang dibuat dengan kreditor, dikatakan bahwa debitor akan mengalihkan kepemilikan atas suatu benda kepada kreditor sebagai jaminan atas utangnya dengan kesepakatan bahwa kreditor akan

³¹ Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin & Gunarto, *Op. Cit.*, Halaman 82

mengalihkan kembali kepemilikan tersebut kepada debitor apabila utangnya sudah dibayar lunas.³²

4) Jaminan Resi Gudang

Resi Gudang sebagai alas hak (*document of title*) atas barang dapat digunakan sebagai agunan. Hal ini karena resi gudang tersebut dijamin dengan komoditas tertentu dalam pengawasan pengelola gudang yang terakreditasi.³³

5) Hipotik

Pada Pasal 1162 KUH Perdata dinyatakan bahwa yang dimaksud hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang tak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan. Sebagaimana telah dinyatakan dalam Pasal 1132 KUH Perdata bahwa terdapat pengecualian dalam hal pemberian *previllege* dan hak untuk didahulukan bagi kreditur-kreditur dengan alasan yang sah, diantaranya adalah hak istimewa hipotik dan gadai.³⁴

6) Hak Tanggungan

Pengertian hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 1 UUHT didefinisikan bahwa hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan tanah itu, untuk

³² *Ibid.*, Halaman 98

³³ *Ibid.*, Halaman 105

³⁴ *Ibid.*, Halaman 111

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dari kreditur-kreditur yang lain.³⁵

2. Hak Atas Tanah Yang Dapat Dijadikan Objek Jaminan Hak Tanggungan

a. Pengertian Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang berisikan wewenang bagi subjek hak (orang maupun badan hukum) untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang di atas bidang tanahnya melekat hak tersebut. Penegasan terhadap hak atas tanah tersebut dituliskan dalam rumusan Pasal 4 ayat (2) UUPA, yaitu sebagai berikut³⁶: *Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.*

Sementara, batasan mengenai hak atas tanah diatur dalam Pasal 7 UUPA sebagai berikut : *“Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.”*. Adapun pihak yang berhak mendapatkan hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (1) dan (2) sebagai berikut:

³⁵ *Ibid.*, Halaman 115

³⁶ Rahmad Ramadhani, *Op. Cit.*, Halaman 30

- 1) *Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.*
- 2) *Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.*

b. **Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Hak-hak atas tanah berdasarkan Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu³⁷:

- 1) Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak-hak atas tanah yang akan tetap selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap ini yaitu:

a) **Hak Milik**

Pasal 20 ayat (1) UUPA mendefinisikan hak milik adalah; *“hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA”*. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh oleh karenanya hak milik berbeda dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lainnya. Pengaturan terhadap hak milik dapat ditemui dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA.³⁸

b) **Hak Guna Usaha**

³⁷ Muwahid, Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia (Surabaya: UIN SA Press, 2016), Halaman 69.

³⁸ Rahmad Ramadhani, *Op. Cit.*, Halaman 64

Pengertian Hak Guna Usaha berdasarkan Pasal 28 ayat (1) UUPA adalah hak yang khusus untuk megusahakan tanah yang bukan milik sendiri guna perusahaan pertanian, peternakan dan perikanan. Pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 menambahkan adanya kata “Guna Perusahaan Perkebunan”.³⁹

c) Hak Guna Bangunan

Pengertian HGB tertulis di dalam Pasal 35 UUPA, yaitu; *“hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 tahun. HGB dapat dialihkan kepada pihak lain”*. Tujuan penggunaan HGB adalah untuk mendirikan bangunan saja, meliputi: bangunan rumah tinggal, usaha perkantoran, pertokoan, industri dan lain-lain⁴⁰.

d) Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA: Terjadinya hak pakai karena pemberian oleh pejabat yang berwenang memberikan atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah. Pada Pasal 41 ayat (2) UUPA hak pakai menegaskan bahwa jangka waktu hak pakai adalah diberi waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan.⁴¹

e) Hak Sewa Bangunan

Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sebagai sewa dan

³⁹ *Ibid.*, Halaman 70

⁴⁰ *Ibid.*, halaman 78

⁴¹ *Ibid.*, Halaman 82

dalam jangka waktu tertentu untuk menggunakan tanah berdasarkan kesepakatan antara pemilik tanah dan pemegang hak sewa untuk bangunan.⁴²

f) Hak Membuka Tanah

g) Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam ketentuan Pasal I Angka (11) Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1999 Tentang Pengusahaan Hutan Dan Pemungutan Hasil Hutan Pada Hutan Produksi, menyebutkan bahwa: *“Hak Pemungutan Hasil Hutan adalah hak untuk memungut hasil hutan baik kayu maupun non kayu pada hutan produksi dalam jumlah dan jenis yang ditetapkan dalam surat ijin”*.

h) Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Hak-hak atas tanah yang bersifat sementara ini yaitu:

- Hak Gadai

Yaitu penyerahan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan berhak atas pengembalian tanahnya dengan memberi uang tebusan.⁴³

- Hak Usaha Bagi Hasil

⁴² Urip Santoso, *Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian*, Volume 33 No. 2, 2018, Halaman 334

⁴³ Rammad Ramadhani, *Op. Cit.*, Halaman 87

Hak usaha bagi hasil adalah hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap di atas tanah pertanian milik orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah piha menurut imbangan yang telah disetujui sebelumnya.⁴⁴

- Hak Menumpang

Hak menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah di atas pekarangan orang lain.⁴⁵

- Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak sewa pertanian adalah penyerahan tanah pertanian kepada orang lain yang memberi sejumlah uang kepada pemiliknya dengan perjanjian bahwa setelah penyewa itu menguasai tanah selama waktu tertentu, tanahnya akan kembali kepada pemiliknya.⁴⁶

- i) Hak-hak atas tanah yang diatur kemudian dengan Undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan undang-undang. Menurut Thoyib Sugianto hak yang akan diatur oleh undang-undang ini adalah hak pengelolaan.

Namun, dalam hal perjanjian utang-piutang atau pembiayaan tidak semua hak atas tanah tersebut dapat dijadikan sebagai agunan. Adapun jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jaminan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUHT.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Ibid.*, Halaman 88

⁴⁶ *Ibid.*, halaman 87

C. Tinjauan Umum Mengenai Pembebanan Hak Tanggungan

1. Pembebanan Hak Tanggungan

Hak tanggung memberikan perlindungan dan kedudukan yang istimewa kepada kreditur tertentu dari kreditur lainnya terhadap hak atas tanah yang dijamin dengan catatan apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur.⁴⁷ Dengan dibebankan hak tanggungan maka kreditur dapat menjual sendiri agunan yang diberikan oleh debitur tanpa harus melalui putusan pengadilan terlebih dahulu.

Kedudukan utama tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan hutang debitur terhadap kreditur-kreditur lainnya, sehingga keistimewaan ini lebih menarik bagi pihak bank sebagai kreditur karena dapat dengan mudah melakukan pengeksekusian terhadap objek jaminan, apabila debitur *wanprestasi*.⁴⁸ *Wanprestasi* diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata, yang menyebutkan: “*debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*”.

Kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain (*droit de preference*) untuk mengambil pelunasan dari penjualan jaminan hak atas tanah tersebut. Kemudian hak tanggungan juga tetap

⁴⁷ Ibid., Halaman 123

⁴⁸ Ibid., Halaman 124

membebani objek hak tanggungan ditangan siapapun benda itu berada, ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan tetap berhak menjual lelang benda tersebut, biarpun sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain (*droit de suite*).⁴⁹

Merujuk pada defenisi hak tanggungan sebagaimana diuraikan diatas, maka ada beberapa unsur-unsur pokok yang termuat didalamnya, yaitu⁵⁰:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak tanggungan tidak hanya dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang yang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kerditur-kreditur lain.

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).⁵¹

Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ *Ibid.*, Halaman 125

⁵¹ Suparji, Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan, (Jakarta Selatan, UAI Press, 2020), Halaman 51

Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).⁵² Dengan demikian para pihak yang melakukan perjanjian utang-piutang atau pembiayaan dimana objek tanah sebagai jaminan harus mendaftarkan hak tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan untuk mendapatkann sertifikat hak tanggungan.

Hak tanggungan lahir karena adanya perjanjian jaminan atas tanah, dimana perjanjian jaminan tersebut merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang mengikuti perjanjian pokoknya. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.⁵³ Dengan demikian hak tanggungan terjadi akibat adanya perikatan antara kreditur dan debitur dalam perjanjian utang-piutang atau pembiayaan.

2. Perikatan

Suatu perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁵⁴ Pasal 1233 KUHPerdara menyebutkan: “*tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang*”, dan Pasal 1234 KUHPerdara menyebutkan: “*tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu*”.

⁵² *Ibid.*

⁵³ Subekti, *Op. Cit.*, Halaman 1

⁵⁴ *Ibid.*

Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu dan orang lain.

Hal yang mengikat itu adalah peristiwa hukum (*rechtsfeiten*) yang berupa:⁵⁵

- 1) Perbuatan, misalnya, jual beli, utang-piutang, hibah.
- 2) Kejadian, misalnya, kelahiran, kematian, pohon tumbang, kambing makan tanaman di kebun tetangga.
- 3) Keadaan, misalnya, pekarangan berdampingan, rumah susun, kemiringan tanah pekarangan.

a. Jenis-Jenis Perikatan

1) Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat (*voorwaardelijk verbintenis*) adalah perikatan yang digantungkan pada syarat. Syarat itu adalah suatu peristiwa yang masih akan terjadi dan belum pasti terjadi, baik dengan menanggungkan pelaksanaan perikatan hingga terjadi peristiwa maupun dengan membatalkan perikatan karena terjadi atau tidak terjadi peristiwa (Pasal 1253 KUHPdt). Berdasarkan pada ketentuan Pasal ini, dapat dibedakan dua perikatan bersyarat, yaitu perikatan dengan syarat tangguh dan perikatan dengan syarat batal⁵⁶.

2) Perikatan Manasuka

Pada perikatan manasuka, objek prestasi ada dua macam benda. Dikatakan perikatan manasuka karena debitor boleh memenuhi prestasi dengan memilih salah satu dari dua benda yang dijadikan objek perikatan.⁵⁷

3) Perikatan Fakultatif

⁵⁵ Abdulkarim Muhammad, *Op. Cit.*, halaman 229

⁵⁶ *Ibid.*, Halaman 248

⁵⁷ *Ibid.*, Halaman 250

Selain dari perikatan manasuka (alternatif), ada lagi “perikatan fakultatif”, yaitu perikatan di mana debitor wajib memenuhi suatu prestasi tertentu atau prestasi atau prestasi lain yang tertentu pula. Dalam perikatan ini hanya ada satu objek. Apabila debitor tidak memenuhi prestasi itu, dia dapat mengganti dengan prestasi lain.⁵⁸

4) Perikatan Tanggung-Menanggung

Perikatan tanggung-menanggung dapat terjadi seorang debitor berhadapan dengan beberapa orang kreditor atau seorang kreditor berhadapan dengan beberapa orang debitor. Apabila kreditor terdiri atas beberapa orang, ini disebut tanggung-menanggung aktif.⁵⁹

5) Perikatan Dapat Dibagi dan Tidak Dapat Dibagi

Suatu perikatan dikatakan dapat dibagi atau tidak dapat dibagi jika benda yang menjadi objek perikatan dapat atau tidak dapat dibagi menurut imbangan, lagi pula pembagian itu tidak boleh mengurangi hakikat dari prestasi tersebut. Jadi dapat atau tidak dapat dibagi itu berdasarkan pada:⁶⁰

- a) Sifat benda yang menjadi objek perikatan
- b) Maksud perikatannya, apakah itu dapat atau tidak dapat dibagi.

6) Perikatan Dengan Ancaman Hukuman

Perikatan ini memuat suatu ancaman hukuman terhadap debitor apabila dia alai memenuhi prestasinya. Ancaman hukuman ini bermaksud untuk

⁵⁸ *Ibid.*, Halaman 252

⁵⁹ *Ibid.*, Halaman 253

⁶⁰ *Ibid.*, Halaman 255

memberikan suatu kepastian atas pelaksanaan isi perikatan, seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak.⁶¹

7) Perikatan Wajar

D. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Pembiayaan Segmen Mikro Pada Bank

1. Perjanjian

Sebelum membahas mengenai perjanjian pembiayaan, penting untuk diketahui apa itu perjanjian. Perjanjian berasal dari kata janji yang mempunyai arti persetujuan antara dua pihak (masing-masing menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk berbuat sesuatu).⁶² Pengertian perjanjian juga disebutkan dalam ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata yang menyebutkan: *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*. Perjanjian juga berarti suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶³

a. Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1) Sepakat mereka yang mengikat dirinya;

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-

⁶¹ *Ibid.*, Halaman 256

⁶² Martha Eri Safira, *Hukum Perdata*, (Ponorogo: CV. Nata Karya, 2017), Halaman 83

⁶³ Subekti, *Loc. Cit.*

sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik: Si penjual menginginkan sejumlah uang, sedang si pembeli menginginkan sesuatu barang dari si penjual.⁶⁴

Oleh karena itu timbulnya kata sepakat tidak boleh disebabkan oleh tiga hal, yaitu adanya unsur⁶⁵:

- a) Paksaan (*dwang, duress*), Menurut Mariam Darus Badruzaman, yang dimaksud dengan paksaan ialah: Kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum yang menimbulkan ketakutan pada seseorang sehingga ia membuat perjanjian. Jadi, bukanlah paksaan dalam arti absolut, misalnya seseorang yang lebih kuat memegang tangan seseorang yang lebih lemah dan membuat ia mencantumkan tanda tangan pada sebuah perjanjian sebab dalam hal yang demikian itu perjanjian sama sekali tidak terjadi.

Sedangkan menurut Subekti, paksaan yang dimaksud adalah: Paksaan rohani atau paksaan jiwa (*psycis*), jadi bukan paksaan badan (fisik). Paksaan terjadi apabila pihak yang dipaksakan itu tidak punya pilihan lain selain menyetujui persetujuan itu dan paksaan itu mungkin saja dilakukan oleh pihak ketiga.

- b) Penipuan (*bedrog, fraud*) Yang dimaksud dengan penipuan dalam suatu kontrak adalah suatu tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sehingga menyebabkan pihak lain dalam kontrak tersebut telah

⁶⁴ *Ibis.*, Halaman 17

⁶⁵ Dwi Tatak Subagiyo, *Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia*, (Surabaya: UWKS Press, 2018), Halaman 107

menandatangani kontrak tersebut, tipu muslihat yang dimaksud disini haruslah bersifat substansial. Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa: Satu macam pembohongan saja tidak cukup untuk adanya penipuan ini, melainkan harus serangkaian pembohongan yang didalamnya hubungan satu dengan yang lainnya merupakan suatu tipu muslihat. Penipuan hanya dilakukan oleh pihak lawan.

- c) Kesilapan/kekeliruan (*dwaling, mistake*), Kekeliruan dapat terjadi mengenai orang atau mengenai barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kekhilafan mengenai orang terjadi misalnya jika seorang direktur opera membuat kontrak dengan orang yang dikiranya sebagai penyanyi tersohor, tetapi kemudian ternyata bukan orang yang dimaksud, hanya namanya saja yang kebetulan sama. Kesilapan mengenai barang terjadi misalnya jika orang membeli sebuah lukisan yang dikiranya lukisan Basuki Abdullah tetapi kemudian hanya turunan saja.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat sesuatu perjanjian.⁶⁶

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

⁶⁶ *Ibid.*

3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian itu.

3) Suatu hal tertentu;

Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya. Bahwa barang itu sudah ada atau sudah berada di tangannya si berutang pada waktu perjanjian dibuat, tidak diharuskan oleh undang-undang.⁶⁷

4) Suatu sebab yang halal.

Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Dari suatu perjanjian jual beli isinya adalah pihak yang satu menghendaki uang. Dalam perjanjian sewa-menyewa: satu pihak menginginkan kenikmatan suatu barang, pihak yang lain menghendaki uang. Dengan demikian, kalau seseorang membeli pisau di toko dengan maksud untuk membunuh orang dengan pisau tadi, jual beli tersebut mempunyai suatu sebab atau causa yang halal, seperti jual beli barang-barang lain. Lain halnya, apabila soal membunuh itu dimaksudkan dalam perjanjian, misalnya: si penjual hanya bersedia menjual pisaunya, kalau si pembeli membunuh orang. Isi perjanjian ini menjadi suatu yang terlarang.⁶⁸

b. Asas-Asas Perjanjian

⁶⁷ *Ibid.*, Halaman 19

⁶⁸ *Ibid.*, Halaman 20

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak untuk mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut adalah sebagaimana diuraikan berikut⁶⁹:

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang bebas mengadakan perjanjian apa saja, baik yang sudah diatur maupun yang belum diatur dalam undang-undang. Akan tetapi, kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

2) Asas Pelengkap

Asas ini mempunyai arti bahwa ketentuan undang-undang boleh tidak diikuti apabila pihak-pihak menghendaki dan membuat ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan undang-undang. Akan tetapi, apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan lain, berlakulah ketentuan undang-undang. Asas ini hanya mengenai rumusan hak dan kewajiban pihak-pihak.

3) Asas Konsensual

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian itu terjadi sejak saat tercapai kata sepakat (*consensus*) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian. Sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum. Berdasar pada asas ini dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat itu cukup secara lisan saja, sebagai penjelmaan dari asas “manusia itu dapat dipegang mulutnya”, artinya dapat dipercaya dengan kata-kata yang di ucapkannya.

4) Asas Obligator

⁶⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), Halaman 295

Asas ini mempunyai arti bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum mengalihkan hak milik. Hak milik baru beralih apabila dilakukan dengan perjanjian yang bersifat kebendaan (*zake;ijke overseenkomst*), yaitu melalui penyerahan (*levering*).

2. Pembiayaan Segmen Mikro

Berdasarkan Pasal 1 Angka 12 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa termasuk sewa menyewa jasa, transaksi jual-beli, dan transaksi pinjam-meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil, *ujrah*, *margin*, atau tanpa imbalan. Sementara pengertian Pembiayaan Segmen Mikro merupakan pembiayaan yang diberikan oleh Bank pada kelompok UMKM (Usaha Mikro, Kecil dan Menengah). Mengacu pada Standar Prosedur Bisnis Pembiayaan Mikro milik PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. kriteria pembiayaan segmen mikro adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan kepada perorangan dengan limit sampai dengan Rp. 200 Juta
- b. Pembiayaan program mikro (antara lain KUR) dengan limit sampai dengan Rp. 500 Juta.

Jenis akad pada pembiayaan dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 2 /POJK.03/2022 Tentang Penilaian Kualitas Aset

Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah pada BAB I (Ketentuan Umum) adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan berdasarkan akad mudarabah yang selanjutnya disebut Pembiayaan Mudarabah adalah Pembiayaan dalam bentuk kerja sama suatu usaha antara Bank yang menyediakan seluruh modal dengan nasabah yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung sepenuhnya oleh Bank kecuali jika nasabah melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, atau menyalahi perjanjian. (Pasal 1 Angka 13)
- b. Pembiayaan berdasarkan akad musyarakah yang selanjutnya disebut Pembiayaan Musyarakah adalah Pembiayaan dalam bentuk kerja sama antara Bank dengan nasabah untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung sesuai dengan porsi dana masing-masing. (Pasal 1 Angka 14)
- c. Pembiayaan berdasarkan akad ijarah yang selanjutnya disebut Pembiayaan Ijarah adalah Pembiayaan untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. (Pasal 1 Angka 15)
- d. Pembiayaan berdasarkan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik yang selanjutnya disebut Pembiayaan IMBT adalah Pembiayaan untuk memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang berdasarkan

transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. (Pasal 1 Angka 16)

- e. Pembiayaan berdasarkan akad murabahah yang selanjutnya disebut Pembiayaan Murabahah adalah Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. (Pasal 1 Angka 17)
- f. Pembiayaan berdasarkan akad *istishna'* yang selanjutnya disebut Pembiayaan Istishna' adalah Pembiayaan suatu barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara nasabah dan penjual atau pembuat barang dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan. (Pasal 1 Angka 18)
- g. Pembiayaan berdasarkan akad qardh yang selanjutnya disebut Pembiayaan Qardh adalah Pembiayaan dalam bentuk pinjaman dana kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya pada waktu yang telah disepakati. (Pasal 1 Angka 18).

3. Bank

Bank berasal dari kata *Banco*, yang berarti bangku. Bangku atau pelaku bank adalah bankir yang melayani kegiatan operasional bank kepada para nasabah. Bank merupakan industri jasa yang memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat dan merupakan badan atau lembaga keuangan yang tugas utamanya menghimpun uang dari pihak ketiga sebagai perantara untuk menyalurkan

permintaan dan penawaran kredit pada waktu yang ditentukan.⁷⁰ Dalam Pasal 1 Ayat (1) sampai dengan Ayat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, menjelaskan mengenai perbankan, sebagai berikut:

- a. Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya;
- b. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak;
- c. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;
- d. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;

Bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya seluruh kegiatan perbankan berkaitan dengan keuangan. Aktivitas perbankan yang utama adalah menghimpun dana dari masyarakat sebagai kegiatan *funding*.⁷¹ Berdasarkan pengertian Bank tersebut, dapat disimpulkan bahwa Bank memiliki peran penting dalam pergerakan roda perekonomian, dimana bank bisa

⁷⁰ Dadang Husen Subana, Hukum Perbankan Di Indonesia, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2016), Halaman 13

⁷¹ *Ibid.*, Halaman 15

menjadi fasilitator bagi masyarakat yang membutuhkan kredit atau pembiayaan, dimana dana tersebut berasal dari masyarakat yang menyimpan pula.

Jadi perjanjian pembiayaan segmen mikro pada Bank adalah perjanjian pembiayaan antara debitur dengan Bank dimana Bank memberikan pinjaman dalam jumlah yang relatif kecil yaitu mikro dan diperuntukkan sebagai pembiayaan dalam mengembangkan UMKM (Usaha mikro, kecil dan menengah) yang jenis akadnya berdasarkan kesepakatan antara Bank dengan debitur. Adapun pada penelitian ini Bank yang digunakan adalah PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Yang Penyebabkan Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Terhadap Objek Jaminan Atas Tanah.

1. Jaminan Atas Tanah Belum Bersertifikat

Sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa hak atas tanah yang dapat dibebankan hak tanggungan adalah: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan. hal tersebut yang menyebabkan Bank pada pembiayaan segmen mikro tidak melakukan pengikatan berupa hak tanggungan terhadap jaminan atas tanah yang penguasaannya belum memiliki sertifikat baik itu hak milik, hak guna usaha maupun hak guna bangunan.

Berdasarkan keterangan dari pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepingggan, mengatakan bahwa saat ini masih terdapat jaminan atas tanah yang masih belum berbentuk sertifikat. Adapun bentuk jaminan itu antara lain adalah Girik, Petuk dan surat lainnya.⁷² Meskipun belum sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, namun jaminan atas tanah yang berbentuk girik dan dibuat berdasarkan kesepakatan antara Bank dengan debitur sudah sesuai dengan asas *pacta sunt servana* yang dalam hukum positif dirumusan “*setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*” (Pasal 1338 KUH Perdata).

Namun dalam menerima jaminan atas tanah yang belum bersertifikat, ada beberapa hal yang harus dipastikan (*cross check*) apabila bukti kepemilikan hak

⁷² Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepingggan, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

atas tanah masih berupa Girik, Petuk dan lainnya, maka verifikasi oleh Verifikator harus dilakukan lebih seksama, adapun verifikasi tersebut meliputi⁷³:

- a. Mengecek dokumen Girik/Petuk/*letter C* atau dokumen lainnya yang dipersamakan tersebut belum dijual-belikan dan tidak dalam sengketa dengan menanyakan langsung ke Kantor Kelurahan/Kecamatan setempat atau instansi berwenang lainnya.
- b. Dokumen harus otentik dan lengkap.
- c. Agunan memiliki nilai ekonomis dan *marketable* sesuai peraturan dan ketentuan Bank.
- d. Diupayakan menghindari agunan tanah dan bangunan yang berdekatan dengan kuburan, tempat pembuangan sampah akhir, dan di bawah sutet.

Meskipun Bank tetap menerima jaminan atas tanah yang belum bersertifikat terhadap pembiayaan segmen mikro, jumlah pembiayaan yang diberikan Bank terhadap jaminan girik berbeda dengan jumlah pembiayaan yang dapat diberikan dengan jaminan atas tanah yang sudah bersertifikat. Agunan berupa tanah/tanah dan bangunan belum dalam bentuk sertifikat seperti Petuk, Girik, Letter C dan sejenisnya hanya diperkenankan untuk pembiayaan maksimal limit s.d. Rp50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dimana bila dibebankan hak tanggungan, jumlah pembiayaan segmen mikro bisa mencapai RP. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah).⁷⁴

⁷³ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggan, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggan.

⁷⁴ PT. Bank Syariah Indonesia, Standar Prosedur Bisnis Penanganan Pembiayaan Bermasalah Segmen Ritel, (Jakarta, 2022), Halaman V-A-12

Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggane menambahkan bahwa tujuan Bank dalam menerima girik sebagai jaminan atas pembiayaan segmen mikro yang dinilai tidak sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah untuk membantu usaha masyarakat terutama dibidang UMKM (Usaha mikrom kecil dan menengah) dalam upaya mengembangkan usahanya.⁷⁵

Meskipun dalam Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan: *“Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”*. Akan tetapi pada saat terjadi perjanjian pembiayaan pada segmen mikro dengan membebankan jaminan atas tanah berupa girik/petuk/lainnya sebagai objek jaminan tidak selalu didaftarkan hak tanggungan.

Pendaftaran hak tanggungan atas tanah yang masih berupa girik, petuk maupun surat lain itu sangat membebankan debitur dikarenakan biaya yang besar serta prosesnya yang cukup lama.⁷⁶ Hal tersebut karena pembiayaan segmen mikro yang dapat diberikan Bank kepada debitur jumlahnya terbatas. Adapun besaran atau jumlah pembiayaan yang dapat diberikan Bank bergantung kepada nilai agunan serta kesanggupan membayar dari debitur.

⁷⁵ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggane, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggane.

⁷⁶ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggane, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggane.

Alasan lain Bank dapat memberikan pembiayaan segmen mikro kepada debitur meskipun agunan yang diberikan belum sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu karena selain melihat kepada agunan, hal yang terpenting adalah penilaian terhadap calon debitur tersebut, baik itu mengenai karakter, kapastias, kondisi dari debitur, kemampuan debitur dalam membayar dan hal lainnya.⁷⁷

Didalam melakukan pembiayaan, didalam perbankan dikenal dengan Prinsip dasar dan Kebijakan Pemberian Kredit. Sebelum fasilitas kredit diberikan, maka Bank harus yakin bahwa kredit yang diberikan akan kembali, keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian kredit sebelum kredit tersebut disalurkan, untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar layak untuk diberikan pinjaman, dilakukan dengan analisa 5C dan 7P, penilaian dengan analisis 5C menurut Kasmir (dalam Andrianto) adalah sebagai berikut:⁷⁸

a. *Character*

Character merupakan sifat atau watak seseorang, sifat atau watak dari orang-orang yang diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Pemberian kredit didasari atas dasar kepercayaan yang berasal dari pihak Bank bahwa peminjam mempunyai moral, watak maupun sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif.

b. *Capacity*

⁷⁷ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

⁷⁸ Andrianto, Manajemen Kredit: Teori dan Konsep Bagi Bank Umum, (Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2020), Halaman 25

Capacity adalah analisis untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam membayar kredit, dari penilaian dapat terlihat kemampuan nasabah/debitur dalam mengelola bisnis, kemampuan ini dihubungkan dengan pendidikan dan pengalamannya selama ini dalam mengelola usahanya, sehingga akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c. *Capital*

Capital digunakan untuk melihat penggunaan modal, apakah efektif atau dapat dilihat dari laporan keuangan (naraca dan laporan laba-rugi) yang disajikan dengan melakukan pengukuran dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lainnya.

d. *Condition*

Menilai kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang, penilaian kondisi atau prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

e. *Colleteral*

Colleteral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik, jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan.

Sedangkan penilaian kredit dengan analisis 7P antara lain⁷⁹:

a. *Personality*

⁷⁹ *Ibid.*, Halaman 28

Personality yaitu menilai nasabah dari segi kepribadiannya atau tingkah lakunya sehari-hari maupun kepribadiannya masa lalu, penilaian *personality* mencakup emosi, tingkah laku, dan tindakan nasabah dalam menghadapi suatu masalah dan menyelesaikannya.

b. *Party*

Party yaitu mengklasifikasikan nasabah kedalam klasifikasi tertentu atau golongan-golongan tertentu, berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.

c. *Purpose*

Purpose yaitu untuk mengetahui tujuan nasabah dalam mengambil kredit, termasuk jenis kredit yang diinginkan nasabah.

d. *Prospect*

Prospect yaitu untuk menilai usaha calon nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya, hal ini penting mengingat jika fasilitas kredit yang dibiayai tanpa mempunyai prospek, bukan hanya kreditur yang rugi akan tetapi juga nasabah.

e. *Payment*

Payment merupakan ukuran bagaimana nasabah mengembalikan kredit yang telah diambil atau dari sumber mana kredit dikembalikan.

f. *Profitability*

Profitability yaitu untuk menganalisa bagaimana kemampuan nasabah dalam mencari laba, *profitability* diukur dari periode akan tetap sama atau semakin meningkat, dengan tambahan kredit yang akan diperolehnya.

g. *Protection*

Protection tujuannya adalah bagaimana menjaga kredit yang diberikan mendapat jaminan perlindungan, sehingga kredit yang diberikan benar-benar aman, perlindungan yang diberikan nasabah dapat berupa jaminan barang atau jaminan asuransi.

2. Biaya Pembebanan Hak Tanggungan

Berdasarkan keterangan dari pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian bahwa tidak dibebankannya hak tanggungan terhadap objek jaminan tanah adalah berkenaan dengan biayanya, dimana jaminan atas tanah yang belum bersertifikat dalam pembiayaan segmen mikro hanya dapat diberikan maksimal Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian juga menambahkan bahwa tujuan pemberian pembiayaan adalah untuk membantu perkembangan sektor perekonomian, apabila dipaksakan tetap membebankan hak tanggungan terhadap objek tanah yang belum bersertifikat akan membebani debitur khususnya UMKM karena seluruh biaya terhadap proses pembebanan hak tanggungan sepenuhnya ditanggung oleh debitur.⁸⁰

⁸⁰ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

Seperti penjelasan dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada intinya menjelaskan bahwa girik dapat dibebankan hak tanggungan namun dengan syarat tanah tersebut harus didaftarkan (dibuatkan sertifikat) bersamaan dengan pembebanan hak tanggungan, hal ini tentunya memerlukan biaya yang cukup besae serta proses yang sangat panjang. Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian mengatakan bahwa biaya yang diperlukan dalam akad pembiayaan termasuk didalamnya pengecekan sertifikat, APHT (akta pemberian hak tanggungan), PNPB (pembayaran penerimaan negara bukan pajak) hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan, *plotting*, validasi, ganti nama Bank, PNPB penggabungan/*merger*, PNPB ganti nama pemegang hak tanggungan, roya sertifikat dan SKMHT nilainya bisa mencapai lebih dari lima juta rupiah.⁸¹

Namun demikian, dalam melakukan pembiayaan kepada debitur dengan jaminan tanah yang belum bersertifikat, PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian tetap mengeluarkan SPU (surat pengakuan utang) yang dibuat secara bawah tangan dan didaftarkan (*waarmarking*) oleh notaris.⁸²

3. Surat Ter-cover Asuransi Penjamin.

Faktor selanjutnya yang menjadi penyebab Bank tidak melakukan pengikatan melalui hak tanggungan terhadap objek jaminan atas tanah adalah karena objek tanah yang sebagai jaminan tersebut telah *ter-cover* asuransi kredit.

Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian mengatakan

⁸¹ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

⁸² Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

bahwa terhadap jaminan atas tanah yang telah ter-*cover* asuransi biasanya tidak lagi memerlukan hak tanggungan, karena pihak asuransi yang menjamin tentang pelunasan kepada Bank terhadap pembiayaan yang diberikan kepada debitur.⁸³

Mengenai asuransi kredit diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.010/2008 tentang Penyelenggaraan Lini Usaha Asuransi Kredit dan *Suretyship*. Adapun pengertian mengenai asuransi kredit menurut Pasal 1 Angka (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 124/PMK.010/2008 adalah: *"asuransi kredit adalah lini usaha asuransi umum yang memberikan jaminan pemenuhan kewajiban finansial penerima kredit apabila penerima kredit tidak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian kredit"*.

Dalam asuransi kredit Bank memiliki status sebagai tertanggung. Tertanggung adalah pemberi kredit (Bank dan Lembaga Keuangan lainnya) dan yang ditanggung oleh Penanggung adalah resiko kredit di mana tidak diperolehnya kembali kredit kepada para nasabahnya.⁸⁴ Adapun tujuan dari kredit asuransi adalah⁸⁵:

- a. Melindungi pemberi kredit dari kemungkinan tidak diperolehnya kembali kredit yang diberikan kepada para nasabah.
- b. Membantu kegiatan, pengarahan, dan keamanan perkreditan baik kredit perbankan maupun kredit lainnya diluar perbankan.

⁸³Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggan, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggan.

⁸⁴Dwi Tata Subagiyo, dan Fries Melia Silvana, *Hukum Asuransi*, (Surabaya: PT. Revka Petra Media, 2016), Halaman 63

⁸⁵*Ibid.*, Halaman 64

Sementara, kriteria kredit yang dapat dipertanggungjawabkan adalah sebagai berikut⁸⁶:

- a. Berdasarkan norma-norma perkreditan yang sehat, wajar, dan berlaku umum;
- b. Sesuai dengan manual pemberian kredit yang sesuai Surat Edaran Bank Indonesia;
- c. Debitur memiliki usaha yang tidak bertentangan dengan hukum dan ditentukan oleh pihak yang berwenang;
- d. Debitur tidak dalam proses atau sudah pailit atau bubar demi hukum;
- e. Debitur tidak memiliki tunggakan kredit yang masuk ke dalam kualitas kredit diragukan;
- f. Memiliki sektor ekonomi sama (kredit berkelompok)
- g. Ditinjau dari aspek manajemen, pemasaran, pembelanjaan, dari aspek teknis, usaha tersebut memerlukan pengelolaan yang terkait satu dengan lainnya.

Syarat-syarat Pengajuan Asuransi Kredit adalah⁸⁷:

- a. Perjanjian kerjasama atau suatu kesepakatan bersama antara Perusahaan Asuransi sebagai Penanggung dan Bank Umum atau Lembaga Pembiayaan Keuangan sebagai Tertanggung;
- b. Akta Perusahaan debitur, *company profile debtor*, laporan keuangan debitur 3 tahun terakhir;

⁸⁶ *Ibid.*

⁸⁷ *Ibid.*

- c. Fotokopi atau tembusan permohonan kredit dan Debitor ke Bank Umum atau Lembaga Pembiayaan Keuangan, memorandum persetujuan kredit dari Bank Umum atau Lembaga Pembiayaan Keuangan.

B. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan.

Sebelum melakukan tahapan eksekusi, baik eksekusi yang dilakukan terhadap jaminan atas tanah yang dibebankan hak tanggungan maupun yang tidak dibebankan hak tanggungan, ada beberapa langkah yang dilakukan oleh bank dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah sampai dengan tahap eksekusi apabila pembiayaan tersebut tidak dapat diselamatkan. Berikut akan dijelaskan apa yang dilakukan oleh bank dalam upaya menyelamatkan pembiayaan bermasalah.

1. Penanganan Pembiayaan Bermasalah.

Pelunasan pembiayaan idealnya terjadi sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang disepakati oleh nasabah dan bank pada saat akad pembiayaan. Tetapi bisa juga terjadi, karena keinginan nasabah melakukan pelunasan dipercepat. Hal itu dapat dilakukan selama didalam akad diatur bahwa terjadi kesepakatan baru antara nasabah dan bank.⁸⁸

Bisa juga pelunasan terjadi di luar jadwal yang telah ditetapkan dalam akad pembiayaan karena pembiayaan bermasalah. Jika pembiayaan bermasalah, pelunasan bisa terjadi di luar kesepakatan awal. Hal itu dapat terjadi apabila nasabah sudah tidak mampu membayar angsuran kemudian di jual kepada orang

⁸⁸ M. Lathief Ilhamy Nasution, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, (Medan: FEBI UIN-SU Press), Halaman 139

lain untuk menutupi sisa hutang nasabah tersebut. Bank wajib berupaya memperbaiki kualitas pembiayaan nasabah secara maksimal. Yang menjadi tujuan akhir adalah penyelamatan pembiayaan sehingga menjadi sehat kembali.⁸⁹

Ketidaklancaran nasabah dalam membayar pokok maupun bagi hasil/profit *margin* pembiayaan mengakibatkan adanya kolektibilitas pembiayaan dikategorikan menjadi empat macam, yaitu⁹⁰:

a. Lancar atau kolektibilitas 1

- 1) Pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik, tidak ada tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan pembiayaan.
- 2) Hubungan debitur dengan bank baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat.
- 3) Dokumentasi pembiayaan lengkap dan pengikat agunan sempurna.

b. Kurang lancar atau kolektibilitas 2

- 1) Terdapat tunggakan bayaran pokok dan/atau bagi hasil yang telah melampaui 90 (Sembilan puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari.
- 2) Terdapat cerukan/*overdraft* yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- 3) Hubungan debitur dan bank memburuk dan informasi keuangan debitur tidak dapat dipercaya.
- 4) Dokumentasi pembiayaan kurang lengkap dan pengikatan agunan kurang sempurna.

⁸⁹ *Ibid.*, Halaman 140

⁹⁰ *Ibid.*

- 5) Pelanggaran terhadap persyaratan pokok pembiayaan.
 - 6) Perpanjangan pembiayaan untuk menyembunyikan kesulitan keuangan.
- c. Diragukan atau kolektibilitas 3
- 1) Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari sampai dengan 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
 - 2) Terdapat cerukan/*overdraft* yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
 - 3) Dokumentasi pembiayaan kurang lengkap dan pengikatan agunan kurang sempurna.
 - 4) Hubungan debitur dan bank memburuk dan informasi keuangan debitur tidak dapat dipercaya.
 - 5) Pelanggaran yang *principal* terhadap persyaratan pokok pembiayaan.
- d. Macet atau keloktibilitas 4
- 1) Terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari.
 - 2) Dokumentasi pembiayaan kurang lengkap dan pengikatan agunan tidak ada.

Dalam melakukan penanganan terhadap kredit bermasalah, Bank memiliki SOP (*Standart Operational Procedure*) perusahaan, adapun berdasarkan keterangan oleh pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., KCP Balikpapan Sepinggian, dalam menangani kredit bermasalah mereka memiliki panduan yang

disebut SPB (Standar Prosedur Bisnis) Penanganan Pembiayaan Bermasalah.⁹¹

Dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah, ada prinsip yang diatur di dalam SPB Pembiayaan Bermasalah PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., adapun prinsip tersebut adalah⁹²:

- a. Bank tidak membiarkan atau menutup-nutupi adanya pembiayaan bermasalah.
- b. Bank tidak melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah semata-mata dengan cara *plafondering*.
- c. Bank tidak melakukan pengecualian dalam penyelesaian pembiayaan bermasalah termasuk pembiayaan kepada *Group*.
- d. Bank berkoordinasi dengan *main creditor* dalam penanganan pembiayaan bermasalah hasil pengambilalihan piutang dari *main creditor*.
- e. Bank harus melakukan “pengawasan khusus” untuk pemantauan dini untuk pembiayaan yang berpotensi merugikan bank:
 - 1) Bank menyusun daftar bulanan pembiayaan dengan kolektibilitas Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, Macet, dan Lancar namun berpotensi *downgrade*
 - 2) Penetapan kolektibilitas harus sesuai dengan ketentuan eksternal dan tidak diperkenankan melakukan pengecualian pembiayaan kepada pihak-pihak terkait dan nasabah-nasabah pembiayaan tertentu.

⁹¹ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

⁹² PT. Bank Syariah Indonesia, *Op. Cit.*, Halaman IV-A-1

- 3) Bank segera melakukan langkah penyelamatan dan/atau penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah yang termasuk dalam daftar dimaksud.
- f. Bank harus melakukan penilaian secara berkala terhadap daftar pembiayaan dalam pengawasan khusus termasuk hasil penyelesaiannya (sebagaimana yang dimaksud pada butir d di atas):
- 1) Besarnya persentase terhadap total pembiayaan, terutama untuk pembiayaan yang tergolong Diragukan dan Macet.
 - 2) Penilaian harus dilakukan secara obyektif guna mendapatkan alternatif strategi penyelamatan/penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah secara tepat dan dapat dilaksanakan.
- g. Bank harus mampu menetapkan dan/atau memilih bentuk strategi penyelamatan/penyelesaian pembiayaan bermasalah yang berdasarkan pembuktian secara kuantitatif merupakan alternatif terbaik.

Adapun yang dilakukan oleh pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian sejalan dengan yang telah diatur dalam Lampiran Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank Bagi Bank Umum, yang terdapat pada BAB VII bagian A, yang menyebutkan dalam menangani Kredit atau Pembiayaan bermasalah, Bank menggunakan pendekatan sebagai berikut:

- a. Bank tidak membiarkan atau menutup-nutupi adanya kredit atau Pembiayaan bermasalah;

- b. Bank harus mendeteksi secara dini adanya kredit atau pembiayaan bermasalah atau yang berpotensi akan menjadi kredit atau pembiayaan bermasalah;
- c. Penanganan kredit atau pembiayaan bermasalah atau yang berpotensi menjadi kredit atau pembiayaan bermasalah juga harus dilakukan secara dini dan segera mungkin;
- d. Bank tidak melakukan penyelesaian kredit bermasalah dengan cara menambah *plafond* kredit atau tunggakan-tunggakan bunga dan mengkapitalisasi tunggakan bunga tersebut atau yang lazim dikenal dengan praktik *plafondering* kredit; dan
- e. Bank dilarang melakukan pengecualian dalam penyelesaian kredit atau pembiayaan bermasalah kepada pihak yang terkait dengan Bank dan debitur besar tertentu.

Selain dari pada prinsip, adapula pembinaan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggian. Pembinaan pembiayaan bermasalah adalah upaya yang dilakukan oleh Bank dalam pengelolaan pembiayaan bermasalah agar dapat diperoleh hasil yang optimal sesuai dengan tujuan dari pemberian pembiayaan tersebut, termasuk upaya-upaya penagihan.⁹³ Adapun langkah dalam pembinaan pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

- a. Penagihan Pembiayaan

⁹³ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggian.

Penagihan pembiayaan adalah kegiatan yang dilakukan Bank untuk memperoleh sejumlah dana tertentu dari nasabah sebagai pembiayaan kewajiban pokok dan/atau *margin*/bagi hasil atau kewajiban lainnya yang telah jatuh tempo.⁹⁴ Adapun tujuan penagihan antara lain⁹⁵:

- 1) Menjaga dan memelihara kedisiplinan dan tata tertib pelaksanaan pembayaran kewajiban nasabah.
 - 2) Menghindarkan Bank dari kemungkinan kerugian yang didapati akibat tertundanya atau tidak terbayarnya kewajiban nasabah kepada Bank.
 - 3) Pelaksanaan *early warning system* dalam penerapan Manajemen Resiko Pembiayaan.
 - 4) Menjaga dan memelihara tingkat kualitas aktiva produktif yaitu portfolio pembiayaan Bank agar tetap produktif dan sehat.
- b. Prioritas Pendebetan dan Pengenaan Biaya Administrasi Keterlambatan Kewajiban Pembiayaan.⁹⁶ Biaya administrasi dibebankan kepada nasabah terhitung 5 (lima) hari kalender sejak tanggal jatuh tempo kewajiban nasabah sepanjang memenuhi kriteria sesuai fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran.⁹⁷

2. Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah

Penyelamatan pembiayaan bermasalah merupakan upaya yang dilakukan oleh Bank kepada pembiayaan yang bermasalah, namun Bank masih melihat

⁹⁴ PT. Bank Syariah Indonesia, *Op. Cit.*, Halaman IV-C-1

⁹⁵ *Ibid.*

⁹⁶ *Ibid.*, Halaman IV-C-9

⁹⁷ *Ibid.*, Halaman IV-C-10

adanya prospek usaha, kinerja, kemampuan membayar dan juga itikad baik dari debitur tersebut. Adapun tujuannya adalah meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian Bank dengan cara menyelamatkan pembiayaan yang telah diberikan.⁹⁸ Adapun mengenai skema dalam penyelamatan pembiayaan bermasalah yang dilakukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian telah diatur dalam SPB Pembiayaan Bermasalah milik PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. sebagai berikut:

a. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

1) Aksi Oleh Bank (*action by Bank*)

- a) Bank berinisiatif untuk melakukan analisa untuk menetapkan *account strategy* dan keputusan penanganan pembiayaan bermasalah apabila terjadi kondisi *force majeure*, endemik/pandemik penyakit, dan/atau kondisi makro ekonomi yang berpotensi menurunkan kemampuan membayar nasabah.
- b) Keputusan merupakan wewenang Komite Penanganan Pembiayaan Bermasalah sesuai SPB Pembiayaan sesuai segmen.
- c) Keputusan bersifat *uncommitted* dan *unadvised* berlaku maksimal 6 (enam) bulan sejak keputusan penanganan pembiayaan bermasalah yang tidak bertentangan dengan ketentuan Regulasi Perlindungan Konsumen.
- d) Bank menyampaikan restrukturisasi dimaksud kepada nasabah pada saat nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi.

⁹⁸ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggian.

e) Efektif pemberlakuan keputusan restrukturisasi nasabah sesuai dengan persetujuan Komite Pembiayaan sesuai limit maksimal kategori B1.

2) Aksi Oleh Nasabah (*action by customer*)

a) Nasabah mengajukan permohonan restrukturisasi kepada Bank.

b) Bank Memproses restrukturisasi sesuai dengan prosedur SPB Pembiayaan.

b. Restrukturisasi Pembiayaan

Berdasarkan Pasal 1 Angka 36, POJK Nomor 2/POJK.03/2022 yang menerangkan bahwa restrukturisasi pembiayaan adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan Pembiayaan terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban. Adapun cara yang dilakukan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggan dalam restrukturisasi antara lain melalui⁹⁹:

- 1) Perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah;
- 2) Perubahan jangka waktu;
- 3) Perubahan jadwal angsuran;
- 4) Perubahan nisbah dalam pembiayaan mudarabah atau pembiayaan\ musyarakah;
- 5) Perubahan PBH dalam pembiayaan mudarabah atau musyarakah;
- 6) Pemberian potongan;
- 7) Penambahan fasilitas pembiayaan;

⁹⁹ PT. Bank Syariah Indonesia, *Op. Cit.*, Halaman IV-D-1

- 8) Konversi akad pembiayaan; dan/atau
- 9) Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal sementara.

Adapun kriteria dalam restrukturisasi berdasarkan Pasal 57, POJK Nomor 2/POJK.03/2022 huruf (a) dan (b) adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bagi hasil/*ujrah/margin* pembiayaan; dan
- 2) Nasabah masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah pembiayaan direstrukturisasi.

Sementara larangan dalam restrukturisasi diatur dalam Pasal 58 huruf (a) dan (b) POJK Nomor 2/POJK.03/2022 sebagai berikut:

- 1) Memperbaiki kualitas pembiayaan; dan/atau
- 2) Menghindari peningkatan pembentukan PPKA, tanpa memenuhi kriteria nasabah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57.

c. *Management Assistency*

Yaitu bantuan konsultasi dan manajemen profesional yang diberikan Bank kepada nasabah yang masih mempunyai prospek dan mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya, namun lemah di dalam pengelolaan perusahaannya (nasabah mengalami kesulitan manajemen, misalnya: perencanaan kurang terarah, organisasi lemah, pembagian tugas dan tanggungjawab tidak jelas, *internal control system* lemah, dan proses produksi nasabah tidak efisien/penempatan tenaga kerja kurang/tidak tepat dan motivasinya rendah), baik dengan cara

menempatkan petugas Bank maupun meminta bantuan pihak ketiga (konsultan) sebagai anggota manajemen.¹⁰⁰

Adapun bentuk-bentuk *Management Assistancy* adalah¹⁰¹:

- 1) Mengganti seluruh *top management* dengan manajer-manajer profesional.
- 2) Mengganti sebagian *top management* dengan manajer-manajer profesional.
- 3) Memberikan saran-saran perbaikan dalam bidang manajerial untuk mengatasi kelemahan nasabah dalam membuat perencanaan, pengambilan keputusan dan pengawasan.
- 4) Menempatkan pejabat Bank di dalam manajemen perusahaan.
- 5) Menunjuk pihak ketiga yang profesional dalam bidang manajemen atas persetujuan nasabah.

3. Pemberian Surat Peringatan dan Gugatan Sederhana

a. Surat Peringatan (Somasi Bank)

Sebelum melakukan eksekusi terhadap agunan tanah, maka terlebih dahulu Bank memberikan SP (Surat Peringatan) atau Somasi kepada kreditur. Hal ini dilakukan bank sebagai langkah administratif yang harus dipenuhi untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur kepada Bank. Adapun tahapan yang dilakukan Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggian dalam memberikan surat peringatan adalah sebagai berikut¹⁰²:

¹⁰⁰ *Ibid.*, Halaman IV-D-13

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

- 1) Surat Peringatan 1 dan Surat Kuasa Menjual Agunan, Surat peringatan ini dikeluarkan Bank kepada debitur apabila debitur tidak memenuhi pembayaran terhadap kewajibannya selama 90 (Sembilan puluh) hari setelah jatuh tempo waktu pembayaran, serta diikuti dengan surat kuasa menjual agunan dari debitur.
- 2) Surat Peringatan 2, Surat peringatan kedua diberikan Bank kepada debitur apabila debitur tidak juga mengindahkan surat peringatan pertama dan tak kunjung memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran kewajiban debitur. Adapun surat peringatan kedua ini diberikan setelah 30 (tiga puluh) hari diberikannya surat peringatan pertama.
- 3) Surat Peringatan 3, Surat peringatan ini diberikan kepada debitur karena tidak juga memenuhi prestasinya setelah diberikan surat peringatan kedua. Jarak pemberian surat peringatan ketiga ini adalah 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak diterimanya surat peringatan kedua oleh nasabah.

Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian juga mengatakan bahwa jangka waktu antara pemberian surat peringatan 1 (pertama) sampai dengan surat peringatan 3 (ketiga) tidak memiliki panduan khusus, Bank hanya menilai serta memperhitungkan dari aspek-aspek yang terdapat dalam pembiayaan tersebut, serta jangka waktu pemberian surat peringatan antara kreditur juga berbeda-beda bergantung kepada penilaian dari Bank tersebut.

Pasal 1238 KUH Perdata yang menyebutkan: “*Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan,*

bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yg ditentukan”.dari bunyi Pasal tersebut diketahui bahwa debitur dapat dikatakan lalai apabila tidak memenuhi prestasinya serta sudah diberikan surat peringatan atau somasi.

Bank memiliki hak dalam memberikan surat peringatan atau somasi kepada debitur, hal ini telah sesuai dengan sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung No 852/K/Sip/1972, yang pada intinya memiliki kaidah hukum sebagai berikut:¹⁰³

“Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi). Oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para tergugat/pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan penggugat/terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Dengan demikian bahwa surat peringatan merupakan suatu keharusan yang diberikan Bank kepada debitur demi mendapatkan hak-hak nya apabila debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya. Dengan tidak adanya surat peringatan resmi yang diberikan bank kepada debitur tentu saja tidak cukup kuat untuk mengatakan debitur tersebut telah *wanprestasi* dan bank tidak memiliki kekuatan dalam mengeksekusi agunan yang diberikan debitur kepada bank.

b. Somasi Oleh Pengadilan.

Selain dilakukan oleh pihak Bank, somasi juga dapat dilakukan oleh Pengadilan guna tercapainya tujuan pelunasan oleh debitur atas kewajiban-

¹⁰³ Albert Aries, Kreditor Harus Perhatikan Unser Keputusan Dalam Pemberian Somasi, Diakses Melalui: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/kreditor-harus-perhatikan-unsur-keputusan-dalam-pemberian-somasi-lt527e73ee2df57>, Pada 6 Agustus 2022 Pukul 19.22 WIB

kewajibannya terhadap pembiayaan. Adapun proses dalam pengajuan somasi melalui pengadilan sebagai berikut¹⁰⁴:

- 1) Terhadap nasabah yang akan diusulkan untuk diberikan somasi telah dilakukan:
 - a) Nasabah telah dipanggil untuk membicarakan permasalahan pembiayaannya.
 - b) Kepada nasabah telah diberikan surat teguran atau surat peringatan.
 - c) Penelitian dan analisa menyeluruh terhadap kinerja nasabah.
- 2) Usulan somasi diajukan oleh Financing Recovery Unit kepada Direksi.
- 3) Direksi akan memutuskan usulan somasi tersebut, dapat disetujui untuk dilaksanakan atau ditolak.
- 4) Apabila usulan somasi dapat disetujui, maka kepada Financing Recovery Unit akan diberikan Surat Kuasa untuk melakukan somasi terhadap nasabah dimaksud.
- 5) Berdasarkan persetujuan usulan somasi dan Surat Kuasa Untuk Melakukan Somasi tersebut, Financing Recovery Unit mengajukan somasi ke Pengadilan yang berwenang setempat.
- 6) Pengajuan somasi dilakukan secara tertulis disertai bukti- bukti dan alasannya. Bukti yang disertakan dalam pengajuan somasi adalah:
 - a) Fotocopy Akad Pembiayaan.

¹⁰⁴ PT. Bank Syariah Indonesia, *Op. Cit.*, Halaman IV-3-28

- b) Fotocopy Akad Pengikatan barang agunan (Sertifikat Hak Tanggungan, Sertifikat Jaminan Fidusia, Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan, Gadai dsb).
 - c) Fotocopy Anggaran Dasar perseroan dan perubahannya, fotocopy pengesahan oleh Dept. Kehakiman & HAM, dan fotocopy pengumuman dalam Tambahan Berita Negara RI.
 - d) Fotocopy surat-surat panggilan kepada nasabah, Notulen/Berita Acara Wawancara, surat-surat teguran dan peringatan.

Bukti-bukti yang disertakan tersebut sebelumnya telah dimintakan *Nazegelen* di Kantor Pos setempat.
- 7) Dalam surat permohonan somasi tidak diperkenankan mencantumkan adanya tembusan, namun demikian apabila pengajuan permohonan somasi tersebut dilakukan oleh Kantor Cabang, fotocopy dari surat permohonan somasi berikut lampirannya tetap dikirim ke Kantor Pusat/Divisi terkait.
- 8) Surat Permohonan somasi tersebut diajukan kepada Kepaniteraan Pengadilan yang berwenang setempat dengan membayar biaya somasi.
- 9) Berdasarkan permohonan somasi, maka Ketua Pengadilan yang berwenang akan mengeluarkan penetapan yang berisi dikabulkannya permohonan somasi dan perintah kepada jurusita Pengadilan untuk memanggil nasabah guna diberi teguran agar nasabah segera melunasi kewajibannya kepada Bank.
- 10) Hasil pelaksanaan teguran disampaikan oleh Ketua Pengadilan yang berwenang kepada Financing Recovery Unit melalui jurusita.

- 11) Dengan demikian Financing Recovery Unit harus selalu aktif mengikuti perkembangannya.
 - 12) Berhasil tidaknya teguran tersebut akan terlihat dari ada tidaknya setoran oleh nasabah untuk memenuhi kewajibannya.
 - 13) Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam mengajukan permohonan somasi:
 - a) Salah satu faktor yang paling menentukan untuk keberhasilan pengajuan somasi adalah terbinanya hubungan baik dengan Ketua Pengadilan yang berwenang setempat. Kepala Financing Recovery Unit hendaknya membawa sendiri surat permohonan somasi dan langsung menghadap Ketua Pengadilan yang berwenang untuk berkenalan dan sekaligus menjelaskan maksud dan tujuan pengajuan somasi tersebut.
 - b) Seluruh biaya permohonan somasi menjadi beban nasabah
- c. Gugatan Sederhana

Gugatan sederhana dilakukan PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian apabila debitur tidak juga memenuhi prestasinya dengan cara membayar sejumlah uang yang menjadi kewajibannya kepada Bank. Gugatan sederhana ini dilakukan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah debitur menerima surat peringatan ketiga. Adapun alasan dalam melakukan gugatan sederhana adalah proses yang mudah dan cepat serta memberikan kepastian hukum terhadap perkara yang sedang terjadi.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

Untuk percepatan penanganan perkara di 4 (empat) lingkungan peradilan, Mahkamah Agung juga telah menerbitkan beberapa regulasi antara lain: tentang *Small Claim Court* atau Tata Cara Penyelesaian Gugatan Sederhana (Perma 2/2015 jo Perma 4/2019), tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik (Perma 1/2019) dan tentang Administrasi dan Persidangan Perkara Pidana di Pengadilan Secara Elektronik (Perma 4/2020).¹⁰⁶

Gugatan sederhana merupakan gugatan perdata dengan nilai gugatan materiil paling banyak Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang diselesaikan dengan tata cara dan pembuktian yang sederhana. Penyelesaian dengan gugatan sederhana hanya bisa digunakan untuk perkara ingkar janji (*wanprestasi*) dan/atau Perbuatan Melawan Hukum (PMH).¹⁰⁷

Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggang mengatakan bahwa tidak semua pembiayaan bermasalah (*wanprestasi* oleh debitur) dibawa kepada ranah gugatan sederhana dikarenakan jumlah atau nominal besaran kerugian yang dialami penggugat memiliki batasan. Gugatan sederhana ini biasanya dilakukan oleh PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggang terhadap pembiayaan dengan jaminan berupa agunan tanah yang belum bersertifikat serta tidak diikat hak tanggungan, tujuannya adalah

¹⁰⁶ Syarifuddin, *Small Claim Court: Dalam Sistem Peradilan Perdata Di Indonesia* (Konsep Norma dan Penerapannya), (Jakarta: PT. Imaji Karya Cipta), Halaman 12

¹⁰⁷ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Buku Saku: Gugatan Sederhana*, (Jakarta, 2015), Halaman 10

untuk menguatkan hak Bank dalam mengeksekusi agunan apabila debitur tidak juga mampu memenuhi hasil putusan gugatan sederhana.¹⁰⁸

4. Pelaksanaan Eksekusi

Dengan adanya Undang-Undang Hak Tanggungan, menjamin kreditur untuk dapat menerima hak-hak nya atas kewajiban pembayaran oleh debitur, karena kreditur pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk didahulukan dari kreditur lain (Pasal 6 UUHT). Pemegang hak tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang Hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹⁰⁹

Namun demikian, terhadap perjanjian pembiayaan dimana jaminannya merupakan hak atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan, Bank tetap mengupayakan eksekusi terhadap jaminan atas tanah supaya kewajiban debitur dapat terlaksana guna memelihara kesehatan usaha Bank, adapun cara tersebut antara lain:

a. Likuidasi Agunan

Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian mengatakan bahwa upaya eksekusi yang dilakukan terhadap jaminan yang tidak

¹⁰⁸ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

¹⁰⁹ Ahmad Fauzi, Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan, (Inovatif: Volume 2 Nomor 3 Tahun 2010), Halaman 99

dibebankan hak tanggungan salah satunya adalah likuidasi agunan, terutama penjualan agunan yang dilakukan debitur atau pemilik agunan karena tidak membutuhkan proses yang rumit serta tidak membutuhkan biaya yang besar.¹¹⁰ Likuidasi Agunan adalah penebusan atau penjualan agunan yang hasilnya digunakan untuk melunasi kewajiban nasabah kepada Bank, baik oleh nasabah maupun oleh pemilik barang dengan persetujuan dan pengawasan Bank.¹¹¹

Likuidasi agunan dapat dilakukan melalui 2 tindakan, yakni: penjualan agunan dan penebusan agunan, dengan penjelasan sebagai berikut:¹¹²

- 1) Penjualan agunan; penjualan agunan dapat dilakukan melalui 2 cara, yakni:
 - a) penjualan agunan secara di bawah tangan, atau
 - b) penjualan agunan secara lelang; yang dapat dilaksanakan dengan cara lelang sukarela atau lelang eksekusi baik dengan fiat maupun tanpa fiat pengadilan.
- 2) Penebusan agunan; yakni pencairan/penarikan agunan pembiayaan dari Bank oleh nasabah/pemilik agunan/ahli waris pemilik agunan (bukan nasabah) dalam rangka penyelesaian pembiayaan dengan menyetorkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh Bank.

Penjualan Agunan di Bawah Tangan dan Penebusan Agunan. Kriteria minimal yang harus dipenuhi¹¹³:

¹¹⁰ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggang, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggang.

¹¹¹ PT. Bank Syariah Indonesia, *Op. Cit.*, Halaman IV-E-5

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Ibid.*

- 1) Telah mendapatkan persetujuan tertulis dari nasabah.
- 2) Agunan telah/belum diikat secara sempurna sesuai ketentuan yang berlaku.

Wewenang memutus likuidasi agunan mengacu pada Bab II Sub Bab C Perihal Wewenang Memutus, butir Kewenangan Likuidasi Agunan. Pemutus likuidasi agunan harus dilakukan oleh Pejabat Pemutus yang berbeda dari pemutus pemberian pembiayaan awal.¹¹⁴

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian dalam melakukan eksekusi jaminan melalui likuidasi memiliki tata cara yang diatur dalam SPB Penanganan Pembiayaan Bermasalah. Adapun tata cara penjualan Agunan di Bawah Tangan (Secara Sukarela) sebagai berikut¹¹⁵:

- 1) Penjualan agunan di bawah tangan dapat dilakukan oleh nasabah atau oleh pemilik agunan (bukan nasabah) dengan persetujuan nasabah dan Bank secara terdokumentasi.
- 2) Agunan belum diikat sesuai dengan ketentuan.
 - a) Apabila barang agunan milik pihak ketiga, sedangkan nasabah tidak diketahui keberadaannya, maka ketiadaan nasabah tersebut agar dibuktikan dengan:
 - (1) Surat Panggilan dari Bank sebanyak 3 (tiga) kali yang dibuktikan dengan bukti pengiriman ke alamat nasabah. Tenggang waktu pemanggilan yang layak yaitu jarak antara surat yang satu/sebelumnya dengan surat berikutnya antara 7 hari.

¹¹⁴ *Ibid.*, Halaman IV-E-6

¹¹⁵ *Ibid.*, Halaman IV-E-7

(2) Surat Pernyataan dari pemilik agunan yang isinya membebaskan Bank dari segala tuntutan/gugatan berupa apapun dari pihak manapun dikemudian hari (*vrijwaring*).

- b) Batas waktu merealisasi penjualan agunan pembiayaan adalah paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak tanggal kesepakatan penjualan agunan antara nasabah/pemilik agunan dan Bank. Bank dapat memperpanjang batas waktu tersebut dengan kewenangan. Apabila sampai batas waktu yang ditetapkan ternyata penjualan agunan belum/tidak dapat direalisasi, maka persetujuan tersebut menjadi batal/tidak berlaku lagi. Selanjutnya Bank akan melakukan upaya hukum untuk menyelesaikan seluruh sisa kewajiban nasabah. Pemberian batas waktu tersebut ditegaskan secara tertulis.
- c) Pembayaran hasil penjualan agunan dilaksanakan langsung dari pembeli kepada Bank.

Selain daripada penjualan agunan secara sukarela, eksekusi agunan dengan likuidasi agunan juga dilakukan melalui cara lelang sukarela yang dilakukan oleh pihak nasabah. Adapun tata cara lelang sukarela juga diatur dalam SPB Pembiayaan Bermasalah milik PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.. Tata cara tersebut dilakukan sebagai berikut¹¹⁶:

- 1) Apabila agunan adalah milik pihak ketiga dan nasabah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka ketiadaan nasabah itu dibuktikan dengan:

¹¹⁶ *Ibid.*, Halaman IV-E-8

- a) Surat panggilan dari Bank sebanyak 3 (tiga) kali yang dapat dibuktikan dengan bukti pengiriman.
 - b) Surat Pernyataan dari pemilik agunan yang isinya membebaskan Bank dari segala tuntutan/gugatan berupa apapun dan dari pihak manapun dikemudian hari (*vrijwaring*).
- 2) Atas permohonan nasabah/pemilik agunan, Bank menerbitkan Surat Persetujuan yang antara lain mensyaratkan sebagai berikut:
- a) Batas waktu pelaksanaan lelang paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sejak tanggal persetujuan Bank. Jika kesepakatan untuk restrukturisasi tercapai, Bank dapat melakukan upaya hukum untuk penyelesaian seluruh sisa kewajiban nasabah.
 - b) Hasil lelang setelah dikurangi biaya lelang dan pajak dipergunakan untuk membayar/melunasi seluruh sisa kewajiban nasabah kepada Bank.
 - c) Sebagai tanda persetujuan, pemilik agunan menandatangani tembusan surat persetujuan di atas meterai dan mengembalikannya kepada Bank.
- 3) Pengajuan permohonan kepada Balai Lelang/Kantor Lelang untuk penjualan agunan dilengkapi dengan:
- a) Surat Permohonan nasabah dan/atau pemilik agunan dengan persetujuan Bank; atau
 - b) Surat Permohonan diajukan oleh Bank berdasarkan surat kuasa dari pemilik agunan dengan persetujuan dari nasabah. Surat kuasa memuat
:

- (1) khusus untuk penjualan agunan melalui lelang.
 - (2) Rincian agunan yang akan dilelang (batas-batas, lokasi, dsb.).
 - (3) Harga minimal penjualan agunan.
 - (4) Memberikan hak kepada Bank untuk menentukan Limit harga agunan yang akan dilelang.
 - (5) Dapat menggunakan jasa Balai Lelang dan/atau pihak ketiga lainnya.
 - (6) Pembebanan biaya yang timbul sehubungan pelaksanaan lelang.
- 4) Apabila permohonan penjualan agunan secara lelang sukarela diajukan oleh Bank berdasarkan surat kuasa dari pemilik agunan butir (c).(3), maka Bank menerbitkan Surat Kuasa Khusus kepada Balai Lelang.
- 5) Pelaksanaan penjualan dilakukan oleh pejabat lelang kelas 2/KPKNL.
- 6) Pelaksanaan lelang diumumkan melalui surat kabar harian:
- a) Untuk barang tidak bergerak dilakukan 1 kali berselang 7 hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - b) Untuk barang bergerak dilakukan 1 kali berselang 5 hari sebelum pelaksanaan lelang.
 - c) Barang bergerak yang dilelang bersama-sama dengan barang tidak bergerak berlaku ketentuan butir (f).(1) di atas.
 - d) Dalam pelaksanaan lelang sukarela, pemilik agunan/kuasanya dapat menunjuk Balai Lelang baik untuk kegiatan pra lelang, pelaksanaan lelang maupun kegiatan pasca lelang.

Sebelum melaksanakan lelang, Bank menyiapkan dokumen terhadap jaminan atas tanah yang dibutuhkan dalam pelelangan. Dokumen yang dipersiapkan oleh Bank adalah sebagai berikut¹¹⁷:

- 1) Sebelum dilaksanakan penjualan/pelelangan agunan, dilakukan pemeriksaan fisik dan dokumen atas obyek agunan dimaksud oleh Bank.
- 2) Bank harus menunjukkan asli fisik dokumen agunan yang akan dilelang (bukti kepemilikan) kepada peserta lelang pada hari pelaksanaan lelang.
- 3) Menyerahkan asli fisik dokumen agunan yang dilelang kepada pemenang lelang setelah seluruh persyaratan sebagai pemenang lelang terpenuhi termasuk diterimanya hasil lelang oleh Bank.

Setelah pelelangan selesai, maka uang hasil pelelangan tersebut digunakan dan didistribusikan sesuai dengan kebutuhannya. Distribusi Uang Hasil Lelang antara lain¹¹⁸:

- 1) Pendistribusian uang hasil lelang dilaksanakan berdasarkan urutan (prioritas) sebagai berikut:
 - a) Pembayaran biaya pelaksanaan lelang (pajak dan/atau bea lelang).
 - b) Pembayaran *Success fee* untuk Balai Lelang (apabila ada).
 - c) Pembayaran seluruh sisa kewajiban nasabah.
- 2) Apabila setelah diperhitungkan dengan pendistribusian sebagaimana di atas ternyata uang hasil lelang hanya cukup untuk melunasi sebagian kewajiban nasabah, maka sisa kewajiban pokok, hutang margin/bagi hasil, denda dan ongkos-ongkos lainnya yang tertunggak masih tetap menjadi

¹¹⁷ *Ibid.*, IV-E-16

¹¹⁸ *Ibid.*, IV-E-19

kewajiban nasabah. Financing Recovery Unit menginformasikan sisa kewajiban tersebut kepada nasabah.

b. Permohonan Sita Eksekusi Melalui Pengadilan.

Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian menjelaskan bahwa apabila nasabah tidak juga memiliki itikad baik untuk melakukan penjualan ataupun pelelangan secara sukarela, maka tahapan yang ditempuh oleh Bank adalah mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap jaminan atastanah yang tidak dibebankan hak tanggungan melalui pengadilan, dalam hal ini pengadilan yang digunakan adalah Pengadilan Agama.¹¹⁹ Dalam penyelesaian perselisihan yang terjadi antara Bank dengan nasabah, kepentingan Bank merupakan tujuan utama yang harus diperhatikan dalam setiap akad yang memuat ijab (penawaran) dan qabul (penerimaan) antara Bank dengan nasabah. Dengan masih dimungkinkannya Bank menempuh upaya hukum lanjutan atas keputusan pengadilan yang telah dibacakan, maka setiap penyelesaian perselisihan yang terjadi antara Bank dengan nasabah dilakukan melalui Pengadilan yang berwenang.¹²⁰

Setelah diajukan permohonan sita eksekusi dan disetujui oleh Pengadilan setempat (Pengadilan Agama), maka terhadap objek jaminan atas tanah tersebut akan dilakukan pendaftaran untuk dilakukan pelelangan melalui KPKNL di wilayah objek jaminan tanah tersebut. Setelah dilakukan pelelangan maka dana hasil lelang tersebut akan dipotong dengan seluruh biaya sampai pada tahap

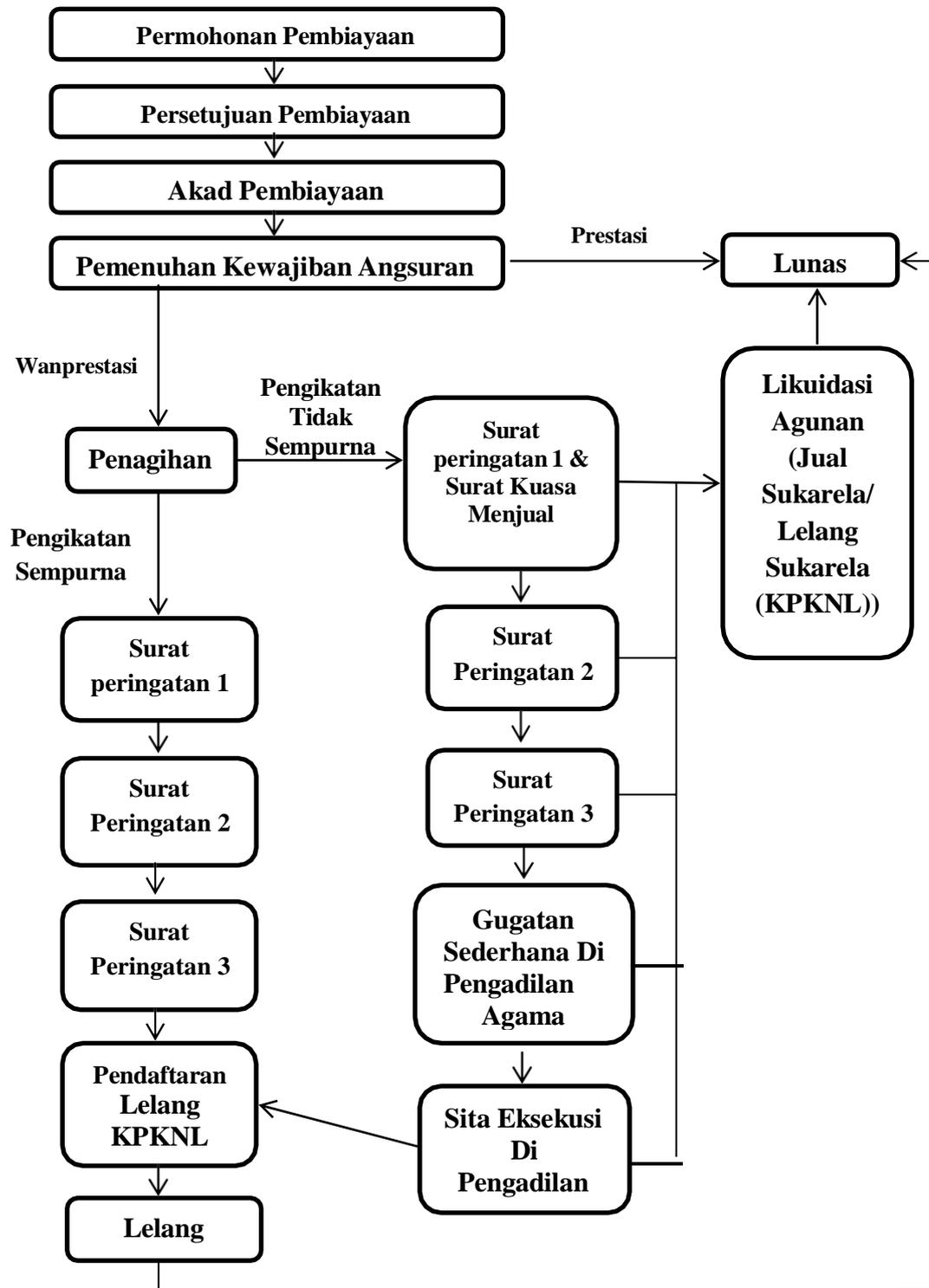
¹¹⁹ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

¹²⁰ PT. Bank Syariah Indonesia, *Op. Cit.*, Halaman IV-E-3

selesai pelelangan dan sisanya digunakan untuk menutupi kewajiban nasabah. Namun apabila dana hasil lelang tersebut tidak dapat menutupi kewajiban nasabah, maka nasabah tetap diharuskan membayar sisa dari kewajibannya tersebut.¹²¹

Untuk dapat lebih memahami bagaimana pelaksanaan terhadap pembiayaan di PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, berikut akan ditampilkan denah/skemada dalam pembiayaan Bank.

¹²¹ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.



Denah Alur Pembiayaan Pada Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggan

C. Hambatan Dalam Mengeksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan

1. Perlawanan Dari Debitur.

Dalam melakukan eksekusi terjadap jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan, Bank mendapati beberapa debitur yang melakukan perlawanan. Bentuk perlawanan yang dilakukan debitur adalah perlawanan secara hukum dan perlawanan *non*-hukum. Adapun bentuk perlawanan tersebut adalah sebagai berikut¹²²:

a. Perlawanan Hukum

Perlawanan hukum dilakukan debitur dengan cara menempuh jalur-jalur hukum dalam mempertahankan tanahnya yang dijadikan jaminan dalam perjanjian pembiayaan, namun jaminan terebut belum diikat secara sempurna. Perlawanan hukum ini dengan cara melakukan gugatan kepada Bank melalui pengadilan.

b. Perlawanan *Non*-Hukum

Perlawaan imi biasanya dilakukan oleh debitur dengan tidak kooperatif terhadap eksekusi yang dilakukan Bank dengan tujuan untuk mempertahankan penguasaan tanah debitur yang telah dijadikan jaminan dalam pembiayaan. Biasanya bentuk perlawanan tersebut yaitu tidak bersedia melakukan penjualan secara sukarela, selalu menghindar saat hendak ditemui pihak Bank, melakukan perlawanan dalam bentuk

¹²² Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggang, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

penentangan terhadap Bank (amarah), hingga tahap pada bentuk perlawanan pengancaman terhadap keamanan fisik pihak Bank.

2. Dasar Hukum Eksekusi Lemah

Pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggang menjelaskan bahwa Bank tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup dalam melakukan eksekusi, karena agunan terhadap tanah tersebut tidak diikatkan sesuai dengan apa yang tercantum dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Namun pihak PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggang menekankan hal tersebut dilakukan demi memajukan UMKM dan apabila debitur wanprestasi maka demi kelancaran kegiatan Bank dan menghindari kerugian Bank, eksekusi tetap dilakukan.¹²³

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang pada intinya menjelaskan bahwa:

- a. Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah (Penjelasan UUHT Alenia Ketiga Angka 5)
- b. Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki hak mendahului dari kreditur lainnya (*droit de preference*) untuk mnengambil pelunasan dari penjualan jaminan tersebut (Pasal 6 UUHT).

Hal ini yang menyebabkan adanya hambatan dalam melakukan eksekusi terhadap jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan. Dengan demikian Bank tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup dalam melakukan

¹²³ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggang, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Sayriah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

eksekusi., tentunya berdampak pada proses eksekusi yang dilakukan terhadap agunan yang tidak dibebankan hak tanggungan. Adapun bentuk hambatan tersebut antara lain:

- 1) Bank tidak dapat langsung (tanpa persetujuan debitur dan putusan pengadilan) melakukan eksekusi terhadap jaminan.
- 2) Dibutuhkan kesukarelaan debitur dalam melakukan penjualan (baik oleh Bank maupun debitur) terhadap objek jaminan atas tanah untuk pelunasan kewajiban debitur.
- 3) Dibutuhkannya upaya hukum apabila debitur tidak dengan sukarela melakukan penjualan terhadap jaminan tersebut.

3. Waktu Eksekusi Yang Lebih Lama

Dalam pelaksanaan eksekusi jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan memiliki waktu yang lebih lama, karna didalam eksekusi tentunya ada tahapan yang harus dilalui. Adapun tahapan tersebut adalah melakukan likuidasi agunan dengan cara meminta nasabah atau debitur untuk melakukan penjualan sukarela terhadap jaminan ataupun melakukan lelang secara sukarela yang dimana hasil penjualan atau lelang tersebut digunakan untuk menutupi kewajiban nasabah. Tahap selanjutnya adalah melalui gugatan sederhana, apabila setelah putusan gugatan sederhana nasabah/debitur tidak juga memenuhi kewajibannya langkah hukum selanjutnya yang digunakan Bank adalah mengajukan permohonan sita eksekusi kepada pengadilan yang berwenang, dalam hal ini PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggian melalui Pengadilan Agama. Hal ini tentunya membutuhkan waktu

yang cukup lama.¹²⁴ Bila dibandingkan dengan jaminan atas tanah yang dibebankan hak tanggungan, tentunya eksekusi terhadap jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan cukup lama. Ini karena hak tanggungan memberikan jaminan kepada Bank atau kreditur dalam mendapatkan hak-hak nya dan eksekusi yang dilakukan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

¹²⁴ Wawancara dengan Ibu Lisa Umami Selaku *Branch Manager* PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. KCP Balikpapan Sepinggang, Pada Tanggal 1 Agustus 2022, di PT. Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepingan.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Bank tidak melakukan pengikatan secara sempurna terhadap jaminan atas tanah dikarenakan beberapa faktor yaitu: (1) jaminan atas tanah belum berertifikat, (2) biaya pembebanan hak tanggungan yang tidak sedikit, hal ini akan memberatkan debitur khususnya debitur dengan pembiayaan dengan jumlah yang kecil, (3) jaminan atas tanah tersebut telah ter-cover asuransi, dengan demikian tanggung jawab debitur dalam pelunasan telah dijamin oleh asuransi kredit.
2. Bank terlebih dahulu mengupayakan pelunasan atau penyelamatan pembiayaan sebelum melakukan eksekusi terhadap jaminan atas tanah, baik itu dengan melakukan penagihan, restrukturisasi, hingga pemeberian surat peringatan. Adapun bentuk eksekusi terhadap jaminan yang tidak dibebankan hak tanggungan dilakukan dengan cara: likuidasi agunan (penjualan dan pelelangan sukarela) serta melalui permohonan ekekusi melalui pengadilan.
3. Eksekusi terhadap jaminan atas tanah yang tidak dibebankan hak tanggungan tentunya memiliki hambatan bagi Bank, adapun hambatan tersebut adalah perlawanan dari debitur (hukum dan *non*-hukum), tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam eksekusi karena tidak sesuai dengan UUHT, dan waktu pelaksanaan eksekusi yang relatif lebih lama ketimbang dibebankan hak tanggungan.

B. Saran

1. Bank harus mengikat jaminan sesuai dengan ketentuan meskipun tanah yang dijadikan jaminan merupakan tanah girik. Hal ini bertujuan agar usaha Bank tetap sehat dan mudah dalam mengeksekusi. Jika pengikatan memberatkan debitur yang sasarannya UMKM maka harus ada pengikatan lain yang menguatkan Bank dalam eksekusi, misalkan menerbitkan SKMHT (Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan) dengan mengeluarkan *covernote* dari Notaris.
2. Tujuan utama bank adalah membantu mengembangkan perekonomian dengan memberikan pembiayaan kepada debitur dalam mengembangkan usahanya. Akan tetapi sudah seharusnya debitur memiliki kesadaran terhadap tanggung jawabnya untuk melakukan pembayaran atas piutangnya dan apabila debitur tidak sanggup maka harus dengan sukarela melepaskan agunan tersebut untuk di eksekusi oleh pihak Bank.
3. Tidak kooperatifnya debitur terhadap eksekusi jaminan yang tidak dibebankan hak tanggungan tentunya menghambat keberlangsungan dalam eksekusi tersebut. Maka seharusnya debitur memiliki rasa tanggung jawab dan bertindak kooperatif terhadap Bank dalam melakukan eksekusi dengan tidak menghalang-halangi pihak bank karena eksekusi terhadap jaminan merupakan konsekuensi yang harus diterima nasabah akibat *wanprestasi*.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdulkadir Muhammad, 2014, Hukum Perdata Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti

Andrianto, 2020, Manajemen Kredit: Teori dan Konsep Bagi Bank Umum, Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media

Andryan, 2022, Landasan & Teknik Perundang-Undangan, Malang: Setara Press

Anis Mashdurohatun, Zaenal Arifin dan Gunarto, 2016, Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Yang Berkeadilan, Semarang: UNISSULA Press

Ashibly, 2018, Hukum Jaminan, Bengkulu: MIH UNIHAZ

Dadang Husen Subana, 2016, Hukum Perbankan Di Indonesia, Bandung: CV. Pustaka Setia

Dwi Tata Subagiyo, dan Fries Melia Silvana, 2016, Hukum Asuransi, Surabaya: PT. Revka Petra Media

Dwi Tatak Subagiyo, 2018, Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia, Surabaya: UWKS Press

M. Lathief Ilhamy Nasution, 2018, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Medan: FEBI UIN-SU Press

Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2015, Buku Saku: Gugatan Sederhana, Jakarta

Martha Eri Safira, 2017, Hukum Perdata, Ponorogo: CV. Nata Karya

Muhaimin, 2020, Metode Penelitian Hukum, Mataram: Mataram University Press

Muwahid, 2016, Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia Surabaya: UIN SA
Press

Oloan Sitorus dan Widiara, 2014, Modul Hukum Tanah, Yogyakarta, STPN Press
PT. Bank Syariah Indonesia Tbk., 2022, Standar Prosedur Bisnis Penanganan
Pembiayaan Bermasalah Segmen Ritel.

Rahmad Ramadhani. 2019, Dasar-Dasar Hukum Agraria, Medan: Pustaka Prima

Soerjono Soekanto, 2018, Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta: UI Press

Subekti, 2019, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa

Suparji, 2020, Jaminan Kebendaan Dalam Pembiayaan, Jakarta Selatan, UAI
Press

Syarifuddin, 2020, *Small Claim Court*: Dalam Sistem Peradilan Perdata Di
Indonesia: Konsep Norma dan Penerapannya, Jakarta: PT. Imaji Karya
Cipta

Yulis Tiena Masriani, 2014, Pengantar Hukum Indonesia, Jakarta; Sinar Grafika

Zakiyah, 2015, Hukum Perjanjian: Teori dan Perkembangannya), Yogyakarta:
Lentera Kreasindo

PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

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

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022 Tentang Penilaian
Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

JURNAL

Ahmad Fauzi, Eksistensi Hak Tanggungan Dalam Kredit Perbankan, Inovatif:

Volume 2 Nomor 3 Tahun 2010

Alves, Bermina & Demitha, Tinjauan Mengenai Pelaksanaan Perjanjian Kredit

Dengan Hak Tanggungan

Urip Santoso, Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik:

Perspektif Asas Dan Pembuktian, Volume 33 No. 2, 2018

INTERNET

Albert Aries, Kreditor Harus Perhatikan Unser Kepatutan Dalam Pemberian

Somasi, Diakses Melalui: [https://www.hukumonline.com/klinik/a/kreditor-](https://www.hukumonline.com/klinik/a/kreditor-harus-perhatikan-unsur-kepatutan-dalam-pemberian-somasi-)

[harus-perhatikan-unsur-kepatutan-dalam-pemberian-somasi-](https://www.hukumonline.com/klinik/a/kreditor-harus-perhatikan-unsur-kepatutan-dalam-pemberian-somasi-)

[lt527e73ee2df57](https://www.hukumonline.com/klinik/a/kreditor-harus-perhatikan-unsur-kepatutan-dalam-pemberian-somasi-), Pada 6 Agustus 2022 Pukul 19.22 WIB

LAMPIRAN



15 Agustus 2022
No.02/390-3/0295

Kepada
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Jl. Muchtar Basri No. 3, Glugur Darat II
Kec. Medan Timur, Kota Medan
Sumatera Utara, 20238

PT Bank Syariah Indonesia Tbk
KCP Balikpapan Sepinggang
Jl. Mulawarman RT 32, No 122 A-B,
Sepinggang – Balikpapan,
Kalimantan Timur, 76115
T : (0542) 771507, 771505
F : (0542) 771509
www.bankbsi.co.id

U.p.: Yth. Bapak Dr. Faisal, S.H, M.Hum – Dekan Fakultas Hukum

Perihal: **SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Bapak beserta seluruh jajaran staff Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara senantiasa dalam keadaan sehat *wal'afiat* dan mendapat taufiq serta hidayah dari Allah SWT.

Merunjuk perihal di atas, dengan ini kami menyampaikan bahwa:

Nama	: Andi Ramadhan Syah
NPM	: 1706200040
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Perdata
Fakultas	: Hukum
Waktu Penelitian	: 01 Agustus 2022 s.d. 15 Agustus 2022

Telah melakukan riset di Bank Syariah Indonesia KCP Balikpapan Sepinggang dengan judul atau topik penelitian "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Atas Tanah Yang Tidak Dibebankan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Pembiayaan Pada Bank"

Merujuk Surat Edaran otoritas Jasa Keuangan nomor 14/SEOJK.07/2014 tentang kerahasiaan dan Keamanan Data dan/atau Informasi Pribadi konsumen pada tanggal 20 Agustus 2014, dengan ini kami menyampaikan bahwa data-data dari nasabah tidak dapat dipublikasikan tanpa seizin dari pihak yang berkaitan.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama bapak, kami mengucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

PT Bank Syariah Indonesia Tbk
KCP Balikpapan Sepinggang
BANK SYARIAH
INDONESIA
KCP Balikpapan Sepinggang


Lisa Umami
Branch Manager