

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEKUATAN MENGIKAT
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 466/PDT.G/2019/PN.MKS)**



**ALYANZAH ALIEF FITRAH
4516060075**

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H.) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA**

2021

HALAMAN JUDUL

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEKUATAN MENGIKAT
JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 466/PDT.G/2019/PN.MKS)**

**ALYANZAH ALIEF FITRAH
4516060075**

SKRIPSI

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum (S.H.) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Bosowa**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA**

2021

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : ALYANZAH ALIEF FITRAH
NPM : 4516060075
Status : MAHASISWA
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
Email : alyanzahfitrah@gmail.com

Menyatakan bahwa naskah hasil penelitian hukum, dan/atau artikel ilmiah hukum untuk jurnal online berjudul :

“ANALISIS HUKUM TERHADAP KEKUATAN MENGIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN (Studi Kasus Putusan Nomor 466/Pdt.G/2019/PN.Mks)”, bebas plagiarisme.

Demikian pernyataan ini dibuat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 03 Agustus 2021

Yang membuat pernyataan,



ALYANZAH ALIEF FITRAH

NIM : 4516060075

Mengetahui

Pembimbing I

Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.

NIDN. 0924116401

Pembimbing II

Juliati, S.H., M.H.

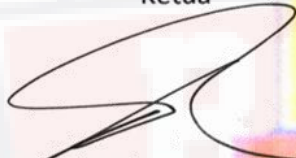
NIDN. 09280998903

HALAMAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar, bagian **Hukum Perdata** dan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar Nomor A. 308/FH/UNIBOS/VIII/2021 tanggal 23 Agustus 2021 tentang Panitia Ujian Skripsi, Maka pada hari ini Senin, 23 Agustus 2021 Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan oleh saudara/i. **Alyanzah Alief Fitrah** Nomor Pokok Mahasiswa **4516060075** yang dibimbing oleh **Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.** selaku **Pembimbing I** dan **Juliati, S.H., M.H.** selaku **Pembimbing II** dihadapan Panitia Ujian Skripsi yang terdiri atas:

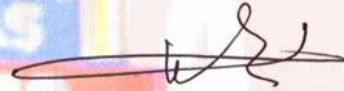
Panitia Ujian

Ketua



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

Sekretaris,



Dr. Yulia A Hasan, S.H., M.H.

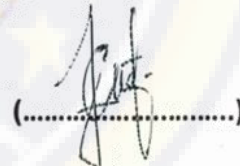
Tim Penguji

Ketua

: 1. Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.


(.....)

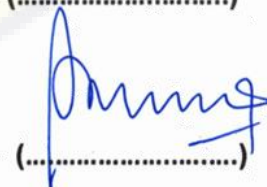
2. Juliati, S.H., M.H


(.....)

3. H. Hamzah Taba, S.H., M.H.

(.....)

4. Dr. Andi Tira, S.H., M.H.


(.....)

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Usulan Penelitian dan Penulisan Hukum Mahasiswa :

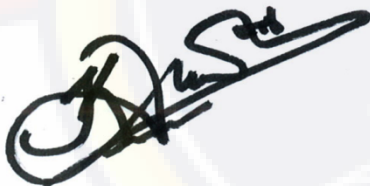
Nama : Alyanzah Alief Fitrah
NIM : 4516060075
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 08/Pdt/FH.UBS/IV-Gnp/2020
Tgl. Pendaftaran Judul : 30 April 2020
Judul Skripsi : Analisis Hukum terhadap Kekuatan Mengikat
Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan
Nomor: 466/Pdt.G/2019/PN.Mks)

Telah diperiksa dan diperbaiki untuk dimajukan dalam ujian skripsi mahasiswa
program strata satu (S1)

Makassar, Mei 2021

Disetujui:

Pembimbing I,



Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H.

Pembimbing II,



Juliati, S.H., M.H.

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum,
UNIVERSITAS
BUSOWA
FACULTY OF LAW
BUSOWA UNIVERSITY



Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar menerangkan bahwa :

Nama : Alyanzah Alief Fitrah
NIM : 4516060075
Program Studi : Ilmu Hukum
Minat : Hukum Perdata
No. Pendaftaran Judul : 08/Pdt/FH.UBS/IV-Gnp/2020
Tgl. Pendaftaran Judul : 30 April 2020
Judul Skripsi : Analisis Hukum terhadap Kekuatan Mengikat
Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan
Nomor: 466/Pdt.G/2019/PN.Mks)

Telah disetujui untuk dimajukan ujian skripsi mahasiswa program strata satu (S1)

Makassar, Agustus 2021

Dekan Fakultas Hukum,



Dr. Ruslan Renggong, S.H, M.H

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul “Analisis Hukum terhadap Kekuatan Mengikat Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks)” yaitu untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Bosowa Makassar.

Penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda tercinta Muhammad Akil dan Ibunda yang kusayangi Hj. Sahalang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada Dr. Hj. Kamsilaniah, S.H., M.H. selaku Pembimbing I dan Ibu Juliati, S.H., M.H. selaku Pembimbing II yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Muhammad Saleh Pallu, M.Eng. selaku Rektor Universitas Bosowa beserta segenap jajaran wakil Rektor Universitas Bosowa.
2. Bapak Dr. Ruslan Renggong, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bosowa, Ibu Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Bosowa, dan Ibu Hj. Siti Zubaidah, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bosowa.
3. Bapak Dr. Almusawir, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bosowa Makassar beserta jajarannya Ibu Sapiyah, Kak Mega dan Kak Agung.
4. Bapak H. Hamzah Taba, S.H., M.H. dan Ibu Dr. Andi Tira, S.H., M.H. selaku Tim Penguji saya

5. Ibu Suryana Hamid, S.H., M.H. selaku Penasehat Akademik yang telah memberikan nasehat kepada penulis.
6. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Bosowa yang telah memberikan bantuan berupa arahan serta masukan dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Rika Mona Pandegirot, S.H., M.H. selaku Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini sebagai narasumber.
8. Kepada Nabila Amalia Idris, S.E. yang selalu mendukung, menemani, dan memberikan semangat serta doa dalam kelancaran penulisan skripsi ini.
9. Sahabat – sahabatku Ilham Sudirman, Rifqah, Cikal, Reza, Melky, Inno, Zaman, majdy boms dan rekan – rekan IAPIM16 yang selalu memberikan motivasi dan semangat sehingga skripsi ini bisa saya selesaikan.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua. Penulis akhiri dengan mengucapkan syukur *Alhamdulillah* kehadiran Allah SWT *Aamiin ya Robbal Alaamiin*.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Makassar, Agustus 2021

Alyanzah Alief Fitrah

ABSTRAK

Alyanzah Alief Fitrah (4516060075) “Analisis Hukum terhadap Kekuatan Mengikat Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks)”, di bawah bimbingan Kamsilaniah selaku Pembimbing I dan Juliati selaku Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada kasus Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks serta pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian kredit dengan jaminan hak tanggungan putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks.

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Kelas Makassar dan tipe penelitian yuridis-normatif, tipe penelitian ini ialah mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, teori hukum dll.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Kedudukan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Kasus Putusan Nomor: 466/Pdt.G/2019/PN. Mks adalah kedudukan perjanjian belum mengikat para manapun dikarenakan gugatan penggugat *premature*, sehingga putusan hakim gugatan penggugat tidak dapat diterima. pertimbangan hukum hakim tersebut sudah tepat karena Majelis Hakim telah merumuskan konsideran yang begitu jelas dan lengkap, sehingga menghasilkan amar putusan yaitu gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara serta mengabulkan eksepsi Para Tergugat. Posita dan petitum Penggugat tidak berkorelasi dan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat baik Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat sudah benar dikarenakan gugatan Penggugat merupakan gugatan *premature*, gugatan kabur (*Obscuur Libel*) tidak menjelaskan secara rinci dan jelas Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan Para Tergugat dan gugatan salah alamat (*error in persona*) terhadap Turut Tergugat.

Kata Kunci : Hak Tanggungan; Jaminan; Kekuatan Mengikat.

DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|---|-------------|
| LEMBAR JUDUL | i |
| LEMBAR PERNYATAAN | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN | iii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING | iv |
| PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| ABSTRAK | vii |
| DAFTAR ISI | viii |
| | |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1 Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 5 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 5 |
| 1.4 Kegunaan Penelitian | 5 |
| | |
| BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA | 7 |
| 2.1 Tinjauan Umum Perjanjian | 7 |
| 2.1.1 Pengertian Perjanjian | 7 |
| 2.1.2 Syarat Sah Perjanjian..... | 8 |
| 2.1.3 Prestasi dan Wanprestasi | 12 |
| 2.1.4 Akibat Hukum Wanprestasi..... | 14 |
| 2.2 Tinjauan Umum Tentang Kredit | 15 |
| 2.2.1 Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit,..... | 15 |

| | |
|--|-----------|
| 2.2.2 Kredit Bermasalah | 18 |
| 2.2.3 Penyelesaian Kredit Bermasalah | 21 |
| 2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan | 25 |
| 2.3.1 Pengertian Jaminan dan Jaminan Hak Tanggungan | 25 |
| 2.3.2 Asas – Asas Hak Tanggungan | 26 |
| 2.3.3 Dasar Hukum Jaminan dan Jaminan Hak Tanggungan..... | 29 |
| 2.3.4 Ciri-Ciri Hak Tanggungan..... | 32 |
| 2.3.5 Subjek dan Objek Hak Tanggungan | 35 |
| 2.3.6 Kekuatan Mengikat Jaminan Hak Tanggungan..... | 38 |
| 2.3.7 Hapusnya Hak Tanggungan..... | 40 |
| BAB 3 METODE PENELITIAN | 43 |
| 3.1 Lokasi Penelitian | 43 |
| 3.2 Tipe Penelitian | 43 |
| 3.3 Pendekatan Masalah | 43 |
| 3.4 Jenis dan Sumber Bahan Hukum | 44 |
| 3.5 Prosedur Dan Pengumpulan Bahan Hukum | 44 |
| 3.6 Analisis Bahan | 45 |
| BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 46 |
| 4.1 Kedudukan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Kasus Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN. Mks | 46 |
| 4.1.1 Posisi Kasus | 46 |
| 4.1.2 Kedudukan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Para Pihak | 49 |

| | |
|---|-----------|
| 4.2 Pertimbangan Hukum Hakim dalam Penyelesaian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks ... | 50 |
| 4.2.1 Pertimbangan Hukum Hakim | 50 |
| 4.2.2 Amar Putusan | 54 |
| 4.2.3 Analisis Penulis | 55 |
| BAB 5 PENUTUP | 57 |
| 5.1 Kesimpulan | 57 |
| 5.2 Saran | 58 |
| DAFTAR PUSTAKA | 59 |



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Seiring dengan perkembangan penduduk yang terjadi dengan sangat pesat, serta dengan tidak diimbangnya persediaan tanah yang memadai membuat tanah menjadi sesuatu hal yang sangat langka dan menjadi salah satu faktor penting. Pentingnya keberadaan tanah dapat dilihat dengan dijadikan tanah sebagai alat jaminan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan beberapa hak atas tanah yang dapat digunakan sebagai jaminan utang dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Pelaksanaan pemberian kredit dari perbankan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat yang pada umumnya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut terdiri dari perjanjian pokok yaitu perjanjian utang piutang dan diikuti dengan perjanjian tambahan berupa perjanjian pemberian jaminan oleh pihak debitur. Bank dapat mensyaratkan adanya jaminan yang harus diserahkan oleh debitur kepada bank dalam pemberian kredit untuk menjamin pelunasan terhadap kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur. Secara garis besar dikenal ada 2 (dua) bentuk jaminan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam praktik jaminan yang paling sering digunakan adalah jaminan kebendaan yang salah satunya adalah hak tanggungan.

Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA telah diatur suatu lembaga jaminan untuk hak atas tanah yang disebut dengan hak tanggungan yang pengaturannya akan diatur lebih lanjut dengan suatu undang-undang. Berkaitan dengan hal tersebut, maka lahirlah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan pengertian hak tanggungan yaitu:

“Hak tanggungan adalah hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam 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.”¹

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah selanjutnya disebut UUHT tersebut tidak saja tercipta *unifikasi* hukum tanah nasional, tetapi benar-benar makin memperkuat terwujudnya tujuan UUPA, yang salah satunya adalah untuk meningkatkan usaha dalam menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, khususnya dibidang pengamanan penyediaan dana melalui pemberian kredit untuk berbagai keperluan dengan penyediaan lembaga jaminan yang sederhana, praktis dan menjamin kepastian hukum.

¹ Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pada dasarnya hak tanggungan dibebankan atas tanah. Hal ini sesuai dengan asas pemisahan horizontal yang dianut Hukum Tanah Nasional kita yang didasarkan pada hukum adat. Namun dalam kenyataannya di atas tanah yang bersangkutan seringkali terdapat benda berupa bangunan, tanaman maupun hasil karya lain yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

Benda-benda tersebut dalam praktik juga diterima sebagai jaminan kredit bersama-sama dengan tanah yang bersangkutan. Bahkan, hampir tidak ada pembebanan hak tanggungan yang hanya mengenai tanah saja, kalau di atas tanah tersebut ada bangunannya. Oleh karena itu dalam Pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT, diadakan ketentuan yang memberikan penegasan, bahwa pembebanan hak tanggungan atas tanah dimungkinkan meliputi juga benda-benda tersebut, seperti yang telah dilakukan dan dibenarkan dalam praktik selama ini. Untuk tetap berdasarkan pada asas pemisahan horizontal, pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut harus secara tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah yang bersangkutan.

Ketentuan tentang jaminan kepercayaan tidak diatur sesuai dengan ajaran Islam, tetapi hanya sesuai dengan hukum positif Indonesia. Oleh karena itu, masalahnya di sini adalah, mengingat bahwa setiap transaksi yang dilakukan oleh lembaga keuangan Islam harus mematuhi ketentuan hukum Syariah, diperbolehkan untuk menggunakan akta perwalian sebagai ikatan yang mengikat dalam perjanjian pembiayaan lembaga keuangan Syariah.²

² Ainun Putri Isnaad dan Juliati Jafar, 2020, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Fidusia Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dana Moneter*, Jurnal Clavia, Volume 19 Nomor 1, hlm. 63.

Dalam praktiknya sering terjadi permasalahan dalam pelaksanaan hutang piutang antara pihak bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Permasalahan tersebut sering kali dalam hal terjadinya kemacetan pembayaran oleh debitur. Jika masalah ini terjadi, maka pihak bank akan melakukan berbagai upaya agar uang yang dipinjam oleh debitur akan kembali sesuai waktunya. Namun jika setelah semua upaya untuk menyelamatkan kredit si debitur gagal, maka pilihan bagi bank adalah dengan melakukan eksekusi jaminan. Bank sebagai kreditur mempunyai hak eksekutorial terhadap objek hak tanggungan. Hal ini karena sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar gugatan penggugat atau debitur tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) dikarenakan gugatan penggugat atau posita tidak berhubungan dengan petitum dan menurut majelis hakim dalam gugatan perkara perdata yang sebelumnya 267/Pdt.BHT/2019/PN.Mks yang merupakan gugatan bantahan sedangkan dalam perkara *aquo* penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang menurut majelis hakim gugatan yang diajukan oleh penggugat gugatan pokoknya intinya adalah sama yaitu perjanjian kredit antara penggugat dan tergugat I yang jaminannya berupa Hak Tanggungan, yang kemudian objek jaminannya dilelang oleh Tergugat I yaitu PT. Bank Sahabat Sampoerna Cabang Makassar melalui Tergugat II KPKNL (Kantor

Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang) guna mengambil pelunasan utang debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan dan kedudukan perjanjian kredit para pihak dengan jaminan hak tanggungan, oleh karena itu penulis tertarik untuk mengangkat judul: **“ANALISIS HUKUM TERHADAP KEKUATAN MENGIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 466/PDT.G/2019/PN.MKS).**

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kedudukan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan pada kasus Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian kredit dengan jaminan hak tanggungan putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kedudukan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks
2. Untuk mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam penyelesaian kredit dengan jaminan hak tanggungan Putusan Nomor: 466/Pdt.G/2019/PN.Mks

1.4 Kegunaan Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil pemikiran ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan bahan kajian bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan yang berfokus pada aspek eksekusi obyek Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit macet yang meliputi

bagaimana proses eksekusi dengan berbagai syarat-syarat dan ketentuannya dan kedudukan kredit dengan jaminan hak tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pemerintah dapat dijadikan masukan dalam upaya meningkatkan pembangunan nasional serta kesejahteraan masyarakat dengan memberikan kepastian hukum. Serta untuk mengkaji kembali klausul-klausul dalam UUHT, sepanjang tidak menyimpang dari ketentuan yang terdapat didalamnya, dengan tujuan melindungi Pemegang Hak Tanggungan (Kreditur) dan Pemberi Hak Tanggungan (Debitur) maupun pihak lainnya.
- b. Bagi Pihak Ketiga atau pemberi jaminan atas objek hak atas tanah yang hak miliknya telah menjadi agunan/jaminan tanpa menimbulkan kerugian.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Buku III KUH Perdata mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari 3 terjemahan *Verbentenis*, yaitu perikatan, perutangan dan perjanjian, sedangkan *Overeenkomst* ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.³ Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi : “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁴

Untuk memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para ahli. Adapun pendapat para ahli hukum adalah:

a) Subekti

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji pada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵

b) Abdulkadir Muhammad

Memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.⁶

³ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustitia, 2009, hlm. 41.

⁴ Pasal 1313 KUHPerdata.

⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana, 2013, hlm 15.

⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 2004, hlm 6.

2.1.2 Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum (*legally concluded contract*). Menurut ketentuan pasal 1320 KUHPdt segala perjanjian tunduk pada buku III KUHPdata, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:⁷

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya yaitu kedua subyek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan tanpa adanya paksaan dan kekhilafan. Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan.
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu orang yang membuat perjanjian itu harus sudah dewasa, atau sudah kawin, atau sehat pikirannya atau tidak dibawah perwalian.
- c) Mengenai suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak.

⁷ Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2002, hlm 95.

d) Suatu sebab yang halal yaitu harus halal, tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, tidak bertentangan dengan kesusilaan masyarakat.

Dua syarat yang pertama dan kedua dinamakan syarat-syarat subjektif dari suatu perjanjian, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Apabila tidak kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka dapat dimintakan pembatalan. Adapun dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif yang mengenai perjanjiannya sendiri oleh objek dari perbuatan hukum yang dilakukan, apabila kedua syarat ini tidak terpenuhi maka suatu perjanjian akan batal demi hukum, artinya suatu perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada.⁸

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian yang telah diuraikan di atas terlebih dahulu terdapat Pasal 1338 KUHPerdara yang berhubungan dengan syarat sahnya perjanjian, Adapun isinya sebagai berikut :⁹

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Hubungan antara Pasal 1338 KUHPerdara dan 1320 KUHPerdara terkait perjanjian yang mengikat memiliki hubungan yaitu sebagai berikut :

1. Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000 , hlm 231.

⁹ Pasal 1338 KUHPerdara

Kata "semua" menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum. Artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi. Kalimat 'yang dibuat secara sah' diartikan pemasok bahwa apa yang disepakati, berlaku sebagai undang-undang jika tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila bertentangan, kontrak batal demi hukum.

2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang.

Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata, yang menyatakan jual beli adalah persetujuan suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati kedua pihak. Selanjutnya dalam Pasal 1475 KUH Perdata menyatakan penyerahan barang oleh penjual ke arah kekuasaan dan pemegangan pihak pembeli. Dengan begitu disimpulkan pembatasan syarat perdagangan juga menyimpang dari prinsip jual beli yang menganut asas timbal balik.

3. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, yaitu keinginan subyektif hukum untuk berbuat sesuatu, kemudian mereka mengadakan negosiasi dengan pihak lain, dan sudah barang tentu keinginan itu sesuatu yang baik

yang sudah mendapat kesepakatan terdapat dalam isi perjanjian untuk ditaati oleh kedua belah pihak sebagai suatu peraturan bersama.

Dan dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa membuat perjanjian jual beli apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan Hubungan antara Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 KUHPerduta dalam perjanjian Jual-beli Menurut Pasal 1338 ayat (1) bahwa : Perjanjian yang mengikat hanyalah perjanjian yang sah. Supaya sah pembuatan perjanjian harus mempedomani Pasal 1320 KHU Perdata. Oleh karena itu kedua pasal dalam KUHPerduta tersebut saling mempunyai hubungan yang erat dalam perjanjian / perikatan.

Dari Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 KUHPerduta tersebut terdapat beberapa hubungan atau asas-asas atau bisa dikatakan juga prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian jual beli diantaranya adalah :

1. Asas Kebebasan berkontrak/keterbukaan
2. Asas Itikad Baik
3. Asas *Pacta Sun Servada*
4. Asas Konsensualitas / Konsensuil (Kesepakatan)
5. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian.¹⁰

¹⁰ Ferdy Rezky Adilya, 2013, *Hubungan Pasal 1338 dan 1320 dalam KUHPerduta*, <https://ferdyrizkyadilya.blogspot.com/2013/10/hubungan-pasal-1338-dan-1320-dalam-kuh.html>, 5 Juli 2021, pukul 21.00.

2.1.3 Prestasi dan Wanprestasi

a. Prestasi

Pengertian prestasi dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan kontrak yang bersangkutan.¹¹

Menurut Pasal 1234 KUHPerdara wujud prestasi ada tiga, yaitu :

- a. Memberikan sesuatu
- b. Berbuat sesuatu
- c. Tidak berbuat sesuatu.¹²

b. Wanprestasi

Pengertian Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat kreditur dengan debitur. Faktor yang penyebab wanprestasi ada dua, yaitu:¹³

1. Karena kesalahan debitur, baik yang disengaja maupun karena kelalaian.
2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*), force majeure, jadi di luar kemampuan debitur. Debitur tidak bersalah.

Wanprestasi dianggap sebagai suatu kegagalan untuk melaksanakan janji yang telah yang telah disepakati disebabkan debitur tidak melaksanakan kewajiban tanpa alasan yang dapat diterima oleh hukum.

¹¹ Deny Cristian, 2014, *Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Konsinyasi di Dapur Roti Ibu Haryati*, Jurnal Universitas Atmajaya Yogyakarta, hlm 3.

¹² Pasal 1234 KUHPerdara

¹³ Salim HS, *Hukum Kontrak;Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm 98.

Adapun bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dapat berupa empat macam, yaitu tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya; melaksanakan apa yang di janjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁴

1. Wanprestasi karena sengaja

Wanprestasi karna sengaja, pembentuk undang – undang sudah mengaturnya dengan runtut dan jelas, di mana ujud prestasi di tetapkan dalam Pasal 1234 BW, dan prestasi tersebut wajib dipenuhi sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1235 BW. Adapun risikonya dijelaskan oleh Pasal 1236 BW yakni harus bayar ganti rugi, biaya dan bunga.¹⁵

2. Wanprestasi karena *overmacht*

Wanprestasi karna adanya *overmacht* ternyata pembentuk undang – undang tidak memberikan aturan yang runtut dan jelas, bahkan siapa yang harus memikul risiko, terbukti tidak ada aturan yang disediakan. *Overmacht* dalam BW diatur antara lain dapat dilihat dalam Pasal 1244, 1245, 1444, dan 1445 BW. BW Tidak memberikan aturannya secara khusus, jelas ini merupakan kekurangan dari BW.¹⁶

Berdasarkan pemaparan di atas, maka pengertian wanprestasi adalah tidak melakukan prestasi, melakukan prestasi tapi tidak sesuai, melakukan prestasi tapi terlambat, dan melakukan sesuatu perbuatan yang

¹⁴ Burhan Sidabariba, *Lelang Eksekusi Hak dan Tanggungan Meniscayakan Perlindungan bagi Para Pihak*, Depok, Papas Sinar Sinanti, 2019, hlm 111.

¹⁵ Moch. Isnaeni, *Hukum Perikatan*, Surabaya, Revka Petra Media, 2014, hlm 207.

¹⁶ *Ibid.* hlm 208.

tidak dapat dilakukan menurut perjanjian yang telah ditetapkan oleh pihak – pihak tertentu dalam suatu perjanjian.¹⁷

2.1.4 Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi adalah sebagai berikut:¹⁸

- (1) Debitur wajib membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPdt).
- (2) Apabila perikatan timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan perikatan melalui Hakim (Pasal 1266 KUHPdt).
- (3) Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPdt).
- (4) Debitur wajib memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPdt).
- (5) Debitur wajib membayar biaya perkara, jika diperkarakan di Pengadilan Negeri dan debitur dinyatakan bersalah.

Manakala debitur cedera janji maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama dapat meminta langsung bantuan dari KPKNL untuk menjual di depan umum secara lelang atas objek jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan dan menerima pembayaran didahulukan sebagaimana diamanatkan oleh pasal 6 UUHT Nomor: 4 Tahun 1996.

¹⁷ Medika Andarika Adati, 2018, *Wanprestasi dalam Perjanjian yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 KUHP*, Lex Privatum, Volume 6 Nomor 4, hlm 6.

¹⁸ Alfa, 2015, *Prestasi dan Wanprestasi*, <http://www.sangkoeno.com/2015/01/prestasi-dan-wanprestasi.html>, diakses 30 November 2020, pukul 17.00.

Dalam perkembangan untuk melaksanakan ketentuan pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan, petunjuk pelaksanaannya diatur dalam Surat Edaran Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Nomor : SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang – Undang Hak Tanggungan dan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000.¹⁹

2.2 Tinjauan Umum Tentang Kredit

2.2.1 Pengertian Kredit dan Perjanjian kredit

a. Pengertian Kredit

Menurut Saduldyn, Kredit merupakan kemampuan seseorang ataupun badan usaha untuk menggunakan uang, barang atau jasa yang diterima dihubungkan dengan kemampuan untuk mengembalikan setelah jangka waktu tertentu. Kata kredit berasal dari kata *credere* yang artinya adalah kepercayaan, maksudnya apabila seseorang memperoleh kredit, maka mereka memperoleh kepercayaan. Sementara itu, bagi si pemberi kredit artinya memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali.²⁰

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 adalah Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam – meminjam

¹⁹ Burhan Sidabariba, *Op.cit.* hlm 112.

²⁰ Ilham Febriansyah, 2019, *Penyelesaian Kredit Bermasalah PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumbar Cabang Alahan Panjang Kabupaten Solok*, Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan Padang, hlm 6.

antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²¹

Pengertian kredit menurut UU RI No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan Bab 1, Pasal 1, ayat (12) adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan.²²

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa kredit adalah penyediaan uang kepada pihak ketiga atas dasar kepercayaan dengan perjanjian tertulis bahwa akan dikembalikan kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

b. Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian adalah tindakan hukum yang terjadi (dengan memenuhi ketentuan undang – undang) melalui pernyataan kehendak yang saling tergantung dan bersesuaian oleh dua atau lebih pihak dan ditujukan untuk kepentingan salah satu pihak dan atas beban pihak lainnya, atau untuk kepentingan dan atas beban kedua belah pihak (seluruhnya) secara timbal balik.²³

Berdasarkan Pasal 1754 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terdapat istilah perjanjian pinjam-meminjam, yang dinyatakan

²¹ Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

²² Pasal 1 ayat 12 Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

²³ Rachmad Setiawan, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Bandung, Yrama Widya, 2020, hal 10.

sebagai berikut: Pinjam-meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.²⁴

Perjanjian Kredit adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antar keduanya.²⁵ Oleh karena itu, pengertian perjanjian kredit tidak terbatas pada apa yang telah dijelaskan diatas akan tetapi lebih luas lagi penafsirannya. Perjanjian kredit dapat juga disebut perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminannya adalah assesoirnya.

Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur . Sehingga dapat dikatakan juga perjanjian kredit merupakan perjanjian baku, dengan di sana sini diadakan penyesuaian seperlunya.²⁶

Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian,

²⁴ Pasal 1754 KUHPerdara.

²⁵ Mariam Darus Baruldzaman, *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*, Bandung, PT Citra Aditya Bahkti, 1991, hlm. 28.

²⁶ Ashadi L. Diab, 2017, *Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat*, Jurnal *Al – 'adl*, Volume 10 Nomor 1, hlm 7.

pengelolaan, dan penatalaksanaan kredit tersebut. Berkaitan dengan itu, menurut Ch. Gatot Wardoyono perjanjian kredit mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut:

- a) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok.
- b) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai Batasan- Batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
- c) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.²⁷

2.2.2 Kredit Bermasalah

Kredit bermasalah adalah pemberian suatu fasilitas kredit mengandung risiko kemacetan. Akibatnya, kredit tidak dapat ditagih, sehingga menimbulkan kerugian. Menurut Ikatan Bankir Indonesia. Ada beberapa pengertian kredit bermasalah :²⁸

- a) Kredit yang didalam pelaksanaannya belum mencapai/memenuhi target yang diinginkan bank.
- b) Kredit yang memiliki kemungkinan timbulnya risiko di kemudian hari bagi bank dalam arti luas.
- c) Mengalami kesulitan di dalam penyelesaian kewajiban-kewajiban, baik dalam bentuk pembayaran kredit kembali pokoknya dan atau pembayaran bunga, denda keterlambatan, serta ongkos-ongkos bank yang menjadi beban debitur.

²⁷ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana, 2014, hlm 74.

²⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2015, hlm 91.

- d) Kredit di mana pembayaran kembalinya dalam bahaya, terutama apabila sumber-sumber pembayaran kembali yang diharapkan diperkirakan tidak cukup untuk membayar kembali sehingga belum mencapai/ memenuhi target yang diinginkan oleh bank.
- e) Kredit dimana terjadi cedera janji dalam pembayaran kembali sesuai perjanjian sehingga terdapat tunggakan, atau potensi kerugian diperusahaan debitur sehingga memiliki kemungkinan timbulnya resiko dikemudian hari bagi bank dalam arti luas.
- f) Mengalami kesulitan didalam penyelesaian kewajiban-kewajibannya terhadap bank, baik dalam bentuk pembayaran kembali pokoknya, pembayaran bunga maupun pembayaran ongkos-ongkos bank yang menjadi beban nasabah debitur yang bersangkutan.
- g) Kredit golongan perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet serta golongan lancar yang berpotensi menunggak.

Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* merupakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan di mana kredit tidak dapat Kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah atau *nonperforming loan* di perbankan itu dapat di sebabkan oleh berbagai factor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makroekonomi.

Kredit dikategorikan sebagai kredit bermasalah (*nonperforming loan*, *NPL*) adalah apabila kualitas kredit tersebut tergolong pada tingkat

kolektibilitas kurang lancar, diragukan, atau macet. Untuk kredit bermasalah yang bersifat nonstruktural, pada umumnya dapat diatasi dengan Langkah-langkah restrukturisasi berupa penurunan suku bunga kredit, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, perpanjangan jangka waktu, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit menjadi pernyataan sementara. Adapun untuk kredit bermasalah yang bersifat struktural pada umumnya tidak dapat diselesaikan dengan restrukturisasi sebagaimana kredit bermasalah yang bersifat nonstruktural, melainkan harus diberikan pengurangan pokok kredit (*haircut*) sebagaimana ditentukan oleh peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2PBI/2005 agar usahanya dapat berjalan Kembali dan pendapatannya mampu untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya.

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah itu dapat di tempuh dua cara atau strategi, yaitu penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Yang dimaksud dengan penyelamatan kredit adalah suatu Langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan Kembali antara bank sebagai kreditur dan nasabah peminjam sebagai debitur, sedangkan penyelesaian kredit adalah suatu Langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui Lembaga hukum. Yang dimaksud dengan Lembaga hukum dalam hal ini adalah Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Direktorat Jendral dan Lelang Negara (DJPLN) melalui badan peradilan, dan melalui arbitrase atau badan alternatif penyelesaian sengketa.²⁹

²⁹ Hermansyah, *Op.cit.* hlm 75.

2.2.3 Penyelesaian Kredit Bermasalah

Dikatakan kredit bermasalah apabila debitur mengingkari janjinya membayar bunga dan/atau kredit induk yang telah jatuh tempo, sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran, dengan demikian mutu kredit menjadi merosot. Dalam kredit bermasalah ini kemungkinan ada kreditur yang terpaksa melakukan tindakan hukum, atau kalau tidak akan menderita kerugian dalam jumlah yang jauh lebih besar dari jumlah yang diperkirakan dapat ditolerir. Oleh karena itu bank harus mengalokasikan perhatian, tenaga, dana, waktu, dan usaha secukupnya guna menyelesaikan kredit bermasalah itu.³⁰

Dalam dunia perbankan, suatu kredit dapat dikategorikan dalam kredit bermasalah apabila:

1. Terjadi keterlambatan pembayaran bunga dan/atau kredit induk , lebih dari 90 hari semenjak tanggal jatuh temponya;
2. Tidak dilunasi sama sekali; atau
3. Diperlakukan negosiasi kembali atas syarat pembayaran kembali kredit dan bunga yang tercantum dalam pemberian kredit.³¹

Ada beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit bermasalah, yaitu:³²

- a. Faktor *intern* bank, meliputi:

³⁰ Bekti Kristiantoro, 2006, *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Semarang*, Semarang, Jurnal Universitas Diponegoro, hlm. 57.

³¹ *Ibid.* hlm 58.

³² *Ibid.* hlm 60.

1. Rendahnya kemampuan atau ketajaman bank melakukan analisis kelayakan permintaan kredit yang diajukan debitur Rendahnya kemampuan melakukan analisis kredit secara profesional, terutama disebabkan karena rendahnya pengetahuan dan pengalaman petugas bank (termasuk *account officer*) menjalankan tugas tersebut. Sedangkan tumpulnya analisis kelayakan kredit seringkali terjadi karena pimpinan bank mendapat tekanan halus atau tidak dari pihak ketiga untuk meluluskan permintaan kredit, karena terjadi kolusi antara pimpinan bank dengan calon debitur, atau karena strategi pemberian kredit yang terlalu ekspansif. Strategi pemberian kredit yang terlalu ekspansif ini timbul, karena bank yang bersangkutan terlalu cepat menghimpun dana dari masyarakat (termasuk deposito), sehingga mendorong mereka untuk menerapkan strategi penyaluran kredit yang melebihi tingkat kewajaran. Kredit yang diberikan tanpa analisis kredit yang profesional, dari semula memang diragukan mutunya. Oleh karena itu, sejak diberikan kredit tersebut memang sudah membawa bibit masalah.³³
2. Lemahnya sistem informasi kredit serta sistem pengawasan dan administrasi kredit. Lemahnya sistem pengawasan dan administrasi kredit, berakibat pimpinan bank tidak dapat memantau penggunaan kredit serta perkembangan kegiatan usaha maupun kondisi keuangan debitur secara cermat. Akibatnya, mereka tidak dapat melakukan

³³ *Loc.cit.*

tindakan koreksi apabila terjadi penurunan kondisi bisnis atau keuangan debitur atau terjadi penyimpangan dari ikatan perjanjian kredit.³⁴

3. Campur tangan yang berlebihan dari para pemegang saham bank dalam keputusan pemberian kredit. Campur tangan pemegang saham yang berlebihan terhadap penerapan kebijaksanaan perkreditan bank dapat menimbulkan pemberian kredit yang menyimpang dari asas perkreditan yang sehat.
4. Pengikatan jaminan kredit yang kurang sempurna Jaminan kredit merupakan sumber kedua dana pelunasan kredit. Apabila debitur tidak bersedia melunasi saldo kredit dan bunga yang tertunggak, bank dapat mengeksekusi jaminan guna melunasi pinjaman yang tertunggak. Apabila ikatan jaminan diadakan secara sempurna dan jaminan dapat dieksekusi dengan lancar, maka tunggakan pinjaman debitur dapat diselesaikan dengan cepat. Sebaliknya, apabila pengikatan jaminan tidak dilakukan dengan sempurna, hal tadi dapat mejadi sebab tunggakan pinjaman berkembang menjadi kredit yang harus dihapuskan.

b. Faktor debitur, yaitu:

Debitur bank terdiri dari 2 (dua) kelompok, yaitu perorangan dan perusahaan atau korporasi. Sumber dana pembayaran bunga dan angsuran kredit sebagian besar berasal dari debitur perorangan (consumer debtors) adalah penghasilan tetap mereka, misalnya gaji, upah, honorarium, dan

³⁴ *Ibid.* hlm 61.

sebagainya. Setiap jenis gangguan terhadap kesinambungan penerimaan penghasilan tetap itu akan mengganggu likuiditas keuangan mereka sehingga menyebabkan ketidaklancaran pembayaran bunga dan/atau cicilan kredit. Penyebab kredit bermasalah perorangan yang lain erat hubungannya dengan gangguan terhadap diri pribadi debitur, misalnya kecelakaan, sakit, kematian, dan perceraian.

Sedangkan penyebab kredit korporasi bermasalah pada umumnya disebabkan karena salah arus (*mis.management*), dan atau kurangnya pengetahuan dan pengalaman pemilik perusahaan dalam bidang usaha yang mereka jalankan, dan karena adanya penipuan (*fraud*).³⁵

c. Faktor Ekstern dari bank Penyebab kredit bermasalah yang dapat dikategorikan sebagai faktor ekstern antara lain adalah: ³⁶

1. Kegagalan usaha debitur,
2. Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit,
3. Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab, dan
4. Musibah yang menimpa perusahaan debitur.

2.3 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

2.3.1 Pengertian Jaminan dan Jaminan Hak Tanggungan

³⁵ *Ibid.* hlm. 62.

³⁶ *Ibid.* hlm. 63.

a. Pengertian Jaminan

Rumusan atau definisi yang tegas tentang jaminan dalam kitab undang – undang tidak ditemukan. Diberbagai literatur digunakan istilah “*zekerheid*” untuk jaminan dan “*zekerheidsrecht*” untuk hukum jaminan atau hak jaminan tergantung pada bunyi atau maksud kalimat yang bersangkutan ; sebab *recht* dalam Bahasa belanda dapat berarti hukum, haka tau keadilan, sedangkan hukum menurut Bahasa Inggris adalah *law* dan hak berarti *right*.

Namun jika disimak, istilah hukum jaminan ternyata mempunyai makna yang lebih luas dan umum serta bersifat mengatur dibandingkan dengan hak jaminan seperti halnya hukum kebendaan yang mempunyai ruang lingkup yang lebih luas dan mempunyai sifat mengatur dari pada hak kebendaan.³⁷

Petunjuk yang dapat dipakai untuk menentukan rumusan jaminan adalah pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata yang mensyaratkan bahwa tanpa diperjanjikanpun seluruh harta kekayaan debitur merupakan jaminan bagi pelunasan hutangnya. Beberapa perumusan atau definisi tentang jaminan dan hukum jaminan dikemukakan beberapa pakar hukum sebagai berikut :

1. Mariam Darus Badruzaman merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.³⁸

³⁷ Husni Hasbullah Frieda, *Hukum Kebendaan Perdata Hak – Hak Yang Memberi Jaminan*, Jakarta, Ind-Hill-Co, 2005, hlm. 5.

³⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Tanggungan Hukum Bisnis*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm.12.

2. Thomas Suyatno, ahli perbankan menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.
3. Hartono Hadisaputro menyatakan jaminan adalah suatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.³⁹

2.3.2 Asas – Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*Preferent*) kepada krediturnya.
Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas pihutangnya dari pada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.
2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada
artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak

³⁹ Hartono Hadisaputro, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, 1984, hlm .50.

tanggungannya yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.⁴⁰

3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.⁴¹

1) Jaminan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebenarnya menyangkut tiga aspek sekaligus yaitu *pertama*, yang berkaitan erat dengan hak jaminan atas tanah, *kedua*, yang berkaitan dengan kegiatan perkreditan, dan yang ketiga berkaitan dengan perlindungan hukum bagi para pihak terkait.

Sehubungan dengan kegiatan perkreditan tersebut, maka Hak Tanggungan adalah salah satu hak jaminan dibidang hukum yang dapat memberi perlindungan khusus kepada kreditur dalam kegiatan perkreditan. Oleh karena itu jika dikaitkan dengan sifatnya, Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah sebagai agunan memberikan kedudukan

⁴⁰ Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung, Alumni, Bandung, 1999, hlm 383.

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Jakarta, Djambatan, 1997, hlm 15.

diutamakan (*preference*) kepada kreditur. Dengan kedudukan yang *preference* itu maka kreditur yang bersangkutan dapat memperoleh pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditur – kreditur lainnya, karena objek Hak Tanggungan tersebut disediakan khusus untuk pelunasan piutang kreditur tertentu.

Namun demikian berbicara tentang kegiatan perkreditan sudah tentu tidak terlepas dari bidang hukum yang mengatur masalah perjanjian, hubungan hutang piutang antara kreditur dengan debitur, dan apa yang dapat dilakukan kreditur jika debitur misalnya tidak dapat memenuhi apa yang sudah diperjanjikan atau wanprestasi. Dalam kaitam itu hukum bukan saja hanya memperhatikan kepentingan kreditur sebagai pihak yang memberikan kredit, tetapi perlindungan juga diberikan secara seimbang kepada debitur yang ada pada tahap permohonan kreditnya belum disetujui, yang dalam hubungannya dengan kreditur kedudukannya masih lemah. Bahkan perlindungannya juga diberikan kepada pihak ketiga yang kepentingannya bisa terpengaruh oleh hubungan hutang – piutang antara kreditur dan debitur serta penyelesaiannya jika debitur cidera janji.⁴²

2.3.3 Dasar Hukum Jaminan dan Jaminan Hak Tanggungan

a. Dasar Hukum Jaminan

Dalam KUHPerdata jaminan merupakan hak kebendaan dan merupakan bagian dari hk benda yang diatur dalam Buku II KUHPerdata. Dilihat dari sistematika KUHPerdata maka seolah-olah hukum jaminan hanya

⁴² *Ibid.*, Frieda, Hlm 141

merupakan jaminan kebendaan saja, karena pengaturan jaminan kebendaan terdapat dalam buku II tentang benda, sedangkan perjanjian jaminan perorangan (personal guaranty) seperti perjanjian penangungan (borgtocht) di dalam KUHPerdara merupakan salah satu jenis perjanjian yg diatur dalam buku III tentang perikatan. Sebenarnya baik perjanjian jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan keduanya timbul dari perjanjian, hanya dalam sistematika KUHPerdara dipisahkan letaknya, maka seakan-akan hanya jaminan kebendaan yg merupakan obyek hukum jaminan.

Menurut KUHPerdara Jaminan terbagi dua yaitu Jaminan Umum Dan Jaminan Khusus. Dasar Hukum Jaminan adalah Pasal 1131 BW. Menetapkan bahwa segala kebendaan si berutang (debitor) baik yg bergerak maupun yg baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Dari rumusan tersebut dapat disimpulkan bahwa kekayaan seorang dijadikan Jaminan untuk semua kewajibannya, yaitu semua utangnya. Dalam hukum Jerman ini disebut *Haftung*.

Dasar hukum Jaminan Khusus adalah Pasal 1133 dan Ps. 1134 BW. Jaminan Umum Adalah : Jaminan yg lahir karena ketentuan UU. Misalnya Si Hasan pinjam uang kepada Si Janu sebesar Rp. 100.000 untuk membayar KAS. Jaminan Khusus adalah Jaminan yang lahir karena diperjanjikan. Misalnya : Pak roni seorang pengusaha di bidang garmen meminjam uang kepada Bank BCA sebesar RP. 1 miliar dengan jaminan rumah dan tanah yg ia miliki. (Hak Tanggungan).

b. Dasar Hukum Jaminan Hak Tanggungan

Adanya unifikasi hukum barat yang tadinya tertulis, dan hukum tanah adat yang tadinya tidak tertulis kedua-duanya lalu diganti dengan hukum tertulis sesuai dengan ketetapan MPRS Nomor II/MPR/1960 yang intinya memperkuat adanya unifikasi hukum tersebut. Sebelum berlakunya UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria), dalam hukum dikenal lembaga-lembaga hak jaminan atas tanah yaitu apabila yang dijadikan jaminan tanah hak barat, seperti Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* atau Hak *Opstal*, lembaga jaminannya adalah Hipotik, sedangkan Hak Milik menjadi obyek *Credietverband*. Dengan demikian mengenai segi materilnya mengenai Hipotik dan *Credietverband* atas tanah masih tetap berdasarkan ketentuan – ketentuan KUHPerdara dan Stb 1908 Nomor 542 jo Stb 1937 Nomor 190 yaitu misalnya mengenai hak – hak dan kewajiban yang timbul dari adanya hubungan hukum itu mengenai asas – asas Hipotik, mengenai tingkatan-tingkatan Hipotik janji-janji dalam Hipotik dan *Credietverband*.⁴³

Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah muncul Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - Benda yang berkaitan dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996. Pasal 1 angka 1 UUHT menyebutkan pengertian dari Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda – benda lain yang merupakan satu kesatuan

⁴³ Sri Soedewi Masjhoen, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Yogyakarta, Liberty, 1975, hlm. 6.

dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Dengan lahirnya Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan – ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda – benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.⁴⁴ Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu UUHT memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan

⁴⁴ Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang, Badan Penerbit UNDIP, 1986, hlm. 52.

tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2.3.4 Ciri – Ciri Hak Tanggungan

Hak Tanggungan memiliki ciri – ciri sebagai berikut :⁴⁵

1. Sebagai hak kebendaan, hal ini dapat dibuktikan dari beberapa pasal dalam UUHT, yaitu:
 - a. Pasal 1 butir 1 dan pasal 20 ayat (1) mengandung asas *droit de preference*;
 - b. Pasal 5 mengandung asas prioritas;
 - c. Pasal 7 mengandung asas *droit de suite*.
2. Sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu tertuang pada pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) huruf a.
3. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana diatur pada Pasal 2 UUHT. Akan tetapi ketentuan ini bukan merupakan ketentuan yang memaksa, tetapi ketentuan yang bersifat mengatur sebagaimana pernyataan di atur pada Pasal 2 bahwa “ Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
4. Hak tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang

⁴⁵ Trisadini Prasastina Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media, 2013, hlm 66.

menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan sebagaimana diatur pada Pasal 3 ayat (1) UUHT. Sebagai contoh utang yang timbul dari pembayaran kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi.

5. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum sebagaimana diatur pada Pasal 3 ayat (2). Sebagai contoh dalam kredit sindikasi.
6. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja. Pada Pasal 4 ayat (1) UUHT.
7. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda di atasnya dan dibawah tanah. Pada Pasal 4 ayat (1) UUHT.
8. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Pada Pasal 4 ayat (4) UUHT.
9. Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberi hak bagi kreditur untuk memiliki benda jaminan, sebagaimana diatur pada Pasal 12 UUHT. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Maksud ketentuan dari Pasal 12 UUHT merupakan upaya perlindungan hukum bagi debitur dan pemberi hak tanggungan, terutama nilai objek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang di jamin. Untuk memiliki objek

hak tanggungan harus melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

10. Hak tanggungan mengandung asas spesialis dan publisitas sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (1) huruf e dan Pasal 13 ayat (1) UUHT.

11. Hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi, sebagaimana diatur pada pasal 6, Pasal 14 ayat (1),(2) dan (3) dan Pasal 20 UUHT.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Bab V Pasal 20 UUHT apabila debitur cedera janji, berikut isi Pasal tersebut :⁴⁶

- (1) Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)

⁴⁶ Pasal 20 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

batal demi hukum.

- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

2.3.5 Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menjelaskan tentang subjek hak tanggungan:⁴⁷

- a. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- b. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Oleh karena, lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.⁴⁸

Objek Hak Tanggungan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, menyebutkan bahwa yang menjadi Objek Hak Tanggungan adalah:⁴⁹

1. Hak milik;

⁴⁷ Pasal 8 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

⁴⁸ Trisadini Prasastina Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Op.cit.* hlm 69.

⁴⁹ *Ibid.* hlm 68.

2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai atas tanah negara (dengan syarat wajib didaftarkan dan dapat dipindah tangankan);
5. Hak pakai atas tanah hak milik, yang samapai sekarang belum ada peraturan pemerintahnya;
6. Bangunan rumah susun dan hak milik satuan rumah susun yang berdiri di atas tanah HM,HGB atau hak pakai yang diberikan oleh negara;
7. Hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didafrakan akan tetapi belum pendaftarannya belum dilakukan.

Hukum jaminan berasal dari kata *zakerheidstelling* (Belanda) *security of law* (Inggris) *zakerheidstelling* terdiri dari kata *zakerheid* berarti kepastian dan *stelling* berarti mengatur suatu kedudukan. *Zekerheidstelling* secara etimologis berarti mengatur untuk memberikan kepastian hukum atau dapat diartikan memberikan jaminan⁵⁰

Ketentuan hukum jaminan dapat diketahui dari pasal 1131 KUHP Perdata bahwa :

Berdasarkan kata – kata tersebut maka setiap orang yang berutang secara hukum hakikatnya akan menjadi jaminan pelunasan utangnya, sehingga kreditur dapat mengambil pelunasan dari hasil lelang tersebut.

⁵⁰ NEALGRA et al.dalam Kamsilaniah, *Eksistensi Rumah Panggung. Sebagai Jaminan Fidusia dalam Prespektif Asas Pemisahan Horisontal*, Disertasi, Universitas Hasanuddin, 2018, Hlm.66.

Pada pasal 1132 KUH Perdata mengatakan bahwa selanjutnya dalam pasal 1133 dijelaskan bahwa Adapun dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1196 tentang Hak Tanggungan

- a. Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

2.3.6 Kekuatan Mengikat Jaminan Hak Tanggungan

Dalam sistem terbuka yang dianut oleh hukum kontrak ataupun bagi prinsip kekuatan mengikat, kita dapat merujuk pada pasal 1374 ayat (1) BW (lama) atau pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata :⁵¹

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Dalam pasal 1339 KUHPerdata dimasukan prinsip kekuatan mengikat yaitu:

"Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal – hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang

⁵¹ Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang – undang ".⁵²

Persetujuan pada hakikatnya diletakkan oleh para pihak itu sendiri di atas pundak masing – masing dan menetapkan ruang lingkup dan dampaknya. Persetujuan mempunyai akibat hukum dan berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak. Setiap perjanjian yang telah disepakati dan telah memenuhi ketentuan perundang – undangan, kebiasaan, kepatutan akan mengikat para pihak.

Hubungan antara perjanjian utang – piutang dengan hak tanggungan adalah hubungan yang saling keterkaitan, maksudnya adalah keberadaan hak tanggungan disini merupakan suatu perjanjian ikutan (perjanjian *accessoir*) yang berarti perjanjian yang membebankan jaminan atas kebendaan debitur yang ditunjuk sebagai pelunasan utangnya jika ia ingkar janji, dan dituangkan dalam bentuk akta formal yang disebut “Akta Pemberian Hak Tanggungan”.⁵³

Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku itu apabila debitur terjadi cidera janji (wanprestasi) kreditor dapat mengajukan ke Pengadilan Negeri, tetapi dalam hal kekuatan pembuktian kekuatan akta otentik dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai akta sempurna melihat dari Pasal 165 HIR masih dapat dibantah/dilumpuhkan oleh pihak lawan. Apabila terjadi pembantahan oleh pihak lawan, tergugat memiliki beban pembuktian

⁵² Pasal 1339 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

⁵³ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hlm. 115.

bahwa apa yang termuat dalam akta tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi. Keberadaan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sesuai dengan Pasal 1868 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akta otentik merupakan bukti yang sempurna, apabila memenuhi 3 unsur kekuatan pembuktian, yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahir akta otentik;
2. Kekuatan pembuktian formil akta otentik; dan
3. Kekuatan pembuktian materiil akta otentik.⁵⁴

Jadi kekuatan mengikat pada jaminan hak tanggungan dapat dikatakan sempurna karena mengikat para pihak dan merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

2.3.7 Hapusnya Hak Tanggungan

Hak tanggungan akan mengalami suatu proses berakhir, yang sama dengan hak-hak atas tanah yang lainnya ketentuan hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT yang menyatakan bahwa :⁵⁵

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

⁵⁴ Fahmi Ressa Alfarizki, 2020, Kekuatan Mengikatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Hutang Piutang, Jurnal Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 9.

⁵⁵ Pasal 18 Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 18 ayat (1) huruf (d) diatas, diatur mengenai hapusnya Hak Tanggungan bilamana hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu hapus. Tanah sebagai obyek jaminan Hak Tanggungan yang mana merupakan benda terdaftar, diatasnya dapat dibebani tidak hanya Hak Milik karena sifatnya yang bisa dibebani lebih dari satu macam hak, dan karenanya itu dinamakan hak atas tanah. Dalam pasal ayat (1), (2) dan (3) UU No. 4/1996 disebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan antara lain:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai atas Tanah Negara
5. Hak Pakai dan Hak Milik (diatur dalam PP)

Maka berdasarkan ketentuan diatas, bilamana salah satu hak tersebut hilang pada saat masih berlakunya Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan menjadi hapus. Hilangnya atau hapusnya hak atas tanah bisa disebabkan karena beberapa hal, baik itu wujud tanahnya yang hilang seperti tanah tersebut tertimbun total oleh tanah lain sebagai akibat bencana letusan gunung berapi atau tertutup air bah atau tsunami, atau bahkan hilang karena perbuatan yang disengaja seperti 6 penutupan desa untuk pembuatan waduk. Hilangnya tanah seperti ini sudah jarang terjadi dan walaupun terjadi maka antisipasi para pihak yang berkepentingan yaitu diwujudkan dalam bentuk diasuransikannya tanah tersebut. Hapusnya hak atas tanah kerap kali terjadi

karena lewatnya waktu untuk mana hak itu diberikan. Hak-hak atas tanah yang mana ada jangka waktunya, selain Hak Milik, yaitu Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai tentu saja ada jangka waktu berlakunya walaupun wujud tanah itu masih ada. Dengan berakhirnya hak atas tanah yang bersangkutan, maka hak atas tanah itu kembali kepada yang bersangkutan baik itu pemiliknya, atau kembali pada kekuasaan Negara. Apabila hak atas tanah itu hapus, maka tentu saja posisi kreditur disini menjadi dirugikan, karena sudah barang tentu bila hak atas tanah itu hapus, maka hapuslah Hak Tanggungan, dan bila Hak Tanggungan hapus, kedudukan kreditur Hak Tanggungan akan menjadi kreditur konkuren.⁵⁶

(2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

(3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

(4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Sementara itu, "hapusnya hak tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri, pembelian objek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu

⁵⁶ Fani Martiawan Kumara Putra, 2015, *Tanggung Gugat Debitur terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah dalam Objek Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Universitas Wijaya Kusuma, hlm 6.

dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUHT.⁵⁷



⁵⁷ Anak Agung Ketut Sugiantara dan I Ketut Sudjana, 2016, *Peralihan dan Hapusnya Hak Dan Tanggungan atas Tanah*, Jurnal Universitas Udayana, hlm 4.

BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Makassar sebagai instansi yang berwenang dalam penanganan masalah yang diteliti. Adapun alasan penulis memilih lokasi tersebut karena bahan hukum yang dibutuhkan tepat diperoleh di lokasi tersebut sehingga penulis dapat merampung skripsi ini.

3.2 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang penulis gunakan adalah tipe penelitian Yuridis Normatif di mana penelitian ini menekankan pada pengkajian dan penelusuran bahan hukum sebagai akibat dan adanya keaburan maupun kekosongan hukum.⁵⁸ Penelitian ini termasuk suatu penelitian yang mengidentifikasi hukum dalam hal ini putusan hakim yang merupakan bahan yang diteliti, dianalisis dan dikaji.

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan undang – undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti. Pendekatan undang – undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang – undang

⁵⁸ Jhonny Ibrahim, *Teknik Penulisan Hukum Normatif*, Jakarta, Bayumedia, 2009, hlm 40.

dengan undang – undang lainnya dalam hal ini pelaksanaan Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan aturan – aturan dalam data sekunder peneliti dengan putusan hakim yang merupakan objek penelitian.

3.4 Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis data yang diperlukan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari Pengadilan Negeri Kelas IA Makassar. Data skunder yang digunakan terdiri dari bahan tertulis atau dokumen – dokumen yang ada sebelumnya, data skunder ini berupa peraturan perundang – undangan, jurisprudensi.⁵⁹ Dokumen resmi pemerintah hasil penelitian dan pendapat para ahli hukum.⁶⁰

Bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer berupa norma dasar yaitu Undang – Undang dasar 1945, Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA , dan Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

3.5 Prosedur dan Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian Hukum Normatif ini didukung dengan penelitian hukum empirisi untuk menjawab rumusan masalah kedua yaitu:

1. Wawancara (*Interview*)

⁵⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji dalam dalam Kamsilaniah, Eksistensi Rumah Panggung. Sebagai Jaminan Fidusia dalam Prespektif Asas Pemisahan Horisontal, Disertasi, Universitas Hasanuddin, 2018, hlm.114.

⁶⁰ Ronny Hanitjo Soemitro dalam Kamsilaniah, *Loc.cit.*

2. Penelitian kepustakaan (*Library Research*)

3.6 Analisis Bahan Hukum

Setelah semua data terkumpul, dalam penulisan data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder maka data tersebut diolah dan dianalisis secara Kualitatif Deskriptif yaitu menginterpretasikan pendapat atau tanggapan narasumber kemudian dijelaskan secara komprehensif mengenai berbagai aspek yang berkaitan dengan pokok permasalahan. Penarikan kesimpulan dengan menggunakan logika berpikir Deduktif sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan menyeluruh tentang pokok permasalahan.

BOSOWA



BAB 4

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Kedudukan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Kasus Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN. Mks

4.1.1 Posisi Kasus

Penggugat dalam kasus ini yaitu Muhammad Hilal dibuktikan adanya surat gugatan tanggal 20 November 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 20 November 2019 dalam Register Nomor 466/Pdt.G/2019/PN Mks. Dalam perkara ini penggugat telah mengajukan gugatan kepada kreditur yaitu PT. Bank Sahabat Sampoerna Cabang Makassar yang bertindak sebagai Tergugat I berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : 21 tanggal 25-02-2016 berikut dengan seluruh adendum-adendumnya dan jumlah fasilitas kredit yang diterima oleh PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.700.000.000 (satu milyar tujuh ratus juta) rupiah dan Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta) rupiah. Penggugat telah menyerahkan aset-aset sebagai salah satu jaminan pelunasan atas fasilitas kredit tersebut berupa :

1. SHM No. 21006/KAPASA an. SUWARNI, luas ± 100 m², yang terletak di Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Bontoloe.
2. SHM No. 21009/KAPASA an. H. RANI, luas ± 356 m², yang terletak di Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamanlanrea, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, setempat dikenal jalan Bontoloe.

3. SHM No. 23333 atas nama M. HILAL, yang terletak di Jl. Bontoloe Baru Kelurahan Kapasa Kec. Tamalate Kota Makassar Prop. Sulawesi Selatan.

Penggugat dalam pelaksanaan perjanjian jaminan Hak Tanggungan tidak dapat melunasi utangnya kepada Tergugat I, sehingga lahir somasi dari pihak Tergugat I. Dengan adanya somasi tersebut, Penggugat menawarkan asetnya kepada pihak ketiga melalui media massa Harian Fajar, namun tidak mendapat sambutan di masyarakat. Akhirnya, Tergugat I meminta kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan terhadap aset Penggugat yang dijadikan jaminan utang. Sebelum dilakukannya pelelangan Tergugat I telah menerbitkan somasi kepada penggugat sebagai berikut :

1. Surat Peringatan I, No: 09/16/BSS/SAM/I/18, tanggal 4 Januari 2018.
2. Surat Peringatan II, No : 09/58/BSS/SAM/I/18, tanggal 18 Januari 2018.
3. Surat Peringatan III, No : 09/127/BSS/SAM/II/18, tanggal 1 Februari 2018.
4. Surat Peringatan I, No : 09/367/BSS/SAM/III/18, tanggal 13 Maret 2018.
5. Surat Peringatan II, No : 09/467/BSS/SAM/III/18, tanggal 27 Maret 2018.
6. Surat Peringatan III, No : 09/556/BSS/SAM/IV/18, tanggal 10 April 2018.
7. Surat Peringatan I, No :09/1815/BSS/SAM/SP/X/18, tanggal 22 Oktober 2018.
8. Surat Peringatan II, No : 09/1821/BSS/SAM/SP/X/18, tanggal 29 Oktober 2018.
9. Surat Peringatan III, No : 09/1827/BSS/SAM/SP/XI/18, tanggal 5 November 2018.

Dalam gugatan Penggugat ini, Penggugat menggugat Tergugat I dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum karena menggunakan riba dalam penyelesaian kredit yang dilarang oleh agama, sedangkan gugatan Penggugat kepada Tergugat II dalam hal ini Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Makassar yaitu karena dilelangnya aset Penggugat melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui surat No. 09/1407/BSS/SAM/L/VII/19 tertanggal 11 Juli 2019 perihal pemberitahuan lelang dan surat Nomor : 09/140/BSS/SAM/L/VII/19 tertanggal 11 Juli 2019 perihal pemberitahuan lelang. Gugatan yang dilayangkan kepada Tergugat I dan Tergugat II yaitu baik secara bersama – sama maupun sendiri – sendiri telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat dalam hal ini Otoritas Jasa Keuangan Regional VI Makassar yaitu Turut Tergugat bertanggung jawab terhadap seluruh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I.

Terkait dengan eksepsi dari para pihak yaitu Eksepsi Tergugat II yang pertama dan yang kedua pada intinya sama saja dengan eksepsi Tergugat I yaitu eksepsi gugatan *premature* dan eksepsi *obscuur libel* (gugatan kabur), akan tetapi eksepsi yang ketiga Tergugat II meminta dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat II atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada PT. Bank Sampoerna dalam kasus ini sebagai Tergugat I dan pada dasarnya

kedudukan Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang berdasarkan permohonan dan Tergugat I bahwa terdapat Surat Pernyataan Nomor 09/0666/BSS/SAM/L/V/19 tanggal 2 Mei 2019 dan 09/0753/BSS/SAM/L/V/19 tanggal 6 Mei 2019 PT. Bank Sahabat Sampoerna yang ditandatangani oleh Iwan Setiawan Yamin selaku kepala divisi *collection* yang pada intinya menyatakan bahwa penjual akan bertanggung jawab, apabila timbul gugatan yang diajukan oleh pihak manapun berkenaan dengan lelang atas objek Hak Tanggungan.

Eksepsi Turut Tergugat dalam kasus ini adalah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang pertama yaitu gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan Turut Tergugat dan dasar hukum apa yang dilanggar oleh Turut Tergugat, sehingga tidak memenuhi syarat formalitas gugatan. Sedangkan eksepsi yang kedua gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah Salah Alamat (*Error in Persona*), bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan permasalahan yang timbul akibat adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I karena pada dasarnya perjanjian kredit dimaksud adalah hubungan hukum keperdataan, maka Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat dalam perkara ini.

4.1.2 Kedudukan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan bagi Para Pihak

Bahwa kedudukan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan

bagi para pihak, menurut putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks maka dapat diketahui bahwa pokok perkara dengan perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan itu tidak dibahas dalam persidangan dan putusan.

Hal tersebut diakibatkan karena putusan hakim menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijk Verklaard*) dan mengabulkan eksepsi para tergugat. Dengan demikian maka kedudukan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan belum mengikat kedua belah pihak oleh karena gugatan tidak dapat diterima (*Niet Otvankelijk Verklaard*) karena gugatan penggugat dipandang *premature* sehingga masih dimungkinkan perkara diajukan kembali

Kedudukan perjanjian tersebut tidak berada dan tidak mengikat pada pihak manapun pada saat perkara ini diputuskan dikarenakan perkara sebelumnya yaitu Pokok Perkara Nomor : 267/Pdt.BTH/2019/PN.Mks masih dalam tahap persidangan.⁶¹

4.2 Pertimbangan Hukum Hakim dalam Penyelesaian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks

4.2.1 Pertimbangan Hukum Hakim

Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara ini terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat. Eksepsi Tergugat I yang pertama yaitu mengajukan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklard*) dikarenakan gugatan Penggugat mengandung cacat formil yaitu gugatan Penggugat

⁶¹ Wawancara Pribadi dengan Rika Mona Pandegirot Hakim Pengadilan Negeri Makassar, 22 Februari 2021, pukul 09.00 Wita.

premature, sebelumnya penggugat telah mengajukan gugatan yang sama, materi gugatan (posita) maupun petitum yang dimohonkan oleh penggugat adalah sama dalam Perkara Nomor : 267/Pdt.BTH/2019/PN.Mks dan belum ada putusan berkekuatan hukum tetap pada perkara sebelumnya. Eksepsi kedua yaitu gugatan Penggugat adalah kabur (*obscur*) dengan alasan posita dan petitum Penggugat bertentangan atau tidak menunjukkan adanya hubungan antara apa yang diuraikan dan apa yang dituntut, karena dalam posita penggugat menguraikan adanya utang kredit Penggugat kepada Tergugat I dan kemudian menyinggung masalah riba dan haram hukumnya dalam islam, akan tetapi dalam posita gugatan penggugat memohon untuk dinyatakan sebagai Penggugat yang baik. Selanjutnya petitum Penggugat memohon untuk dinyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara bersama – sama maupun sendiri – sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam posita Penggugat tidak menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II.

Eksepsi Tergugat II yang pertama dan yang kedua pada intinya sama saja dengan eksepsi Tergugat I yaitu eksepsi gugatan *premature* dan eksepsi *obscur libel* (gugatan kabur), akan tetapi eksepsi yang ketiga Tergugat II meminta dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum bahwa konsekuensi hukum yang sekiranya harus ditanggung Tergugat II atas pelelangan objek sengketa telah dialihkan kepada PT. Bank Sampoerna dalam kasus ini sebagai Tergugat I

dan pada dasarnya kedudukan Tergugat II hanya bertindak sebagai perantara lelang.

Eksepsi Turut Tergugat dalam kasus ini adalah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang pertama yaitu gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat tidak menjelaskan mengenai perbuatan melawan hukum seperti apa yang dilakukan Turut Tergugat dan dasar hukum apa yang dilanggar oleh Turut Tergugat, sedangkan eksepsi yang kedua gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat adalah Salah Alamat (*Error in Persona*), bahwa Turut Tergugat tidak ada kaitannya dengan permasalahan yang timbul akibat adanya perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I.

Setelah Majelis Hakim mencermati tentang eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat akan mempertimbangkan tentang eksepsi gugatan penggugat *premature*, yang dimaksudkan dengan gugatan *premature* adalah gugatan yang terlalu dini diajukan, karena gugatan penggugat diajukan sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap terhadap perkara perdata Nomor : 267/Pdt.BTH/2019/PN.Mks tanggal 29 juli 2019, perkara tersebut antara Muhammad Hilal sebagai Pelawan, PT. Bank Sahabat Sampoerna sebagai Terlawan I, dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Makassar sebagai Terlawan II di mana telah diputus pada tanggal 18 Februari 2020 dengan amar putusan, dalam Provisi yaitu menolak tuntutan Provisi dari Pelawan, dalam eksepsi menolak yaitu gugatan perlawanan Terlawan I dan Terlawan II, dalam pokok perkara yaitu menolak

gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya dan menghukum kepada Pelawan untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.836.000; (delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Gugatan perkara perdata Nomor : 267/Pdt.BTH/2019/PN.Mks adalah gugatan bantahan, sedangkan dalam perkara Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks Penggugat Muhammad Hilal mengajukan gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum, setelah Majelis Hakim mempelajari dengan cermat gugatan yang diajukan oleh Penggugat gugatan pokoknya intinya adalah sama yaitu berupa perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I di mana objek jaminannya adalah berupa :

1. SHM No. 21006/KAPASA an. SUWARNI, luas ± 100 m², yang terletak di Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, setempat dikenal dengan Jalan Bontoloe.
2. SHM No. 21009/KAPASA an. H. RANI, luas ± 356 m², yang terletak di Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamanlanrea, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, setempat dikenal jalan Bontoloe.
3. SHM No. 23333 atas nama M. HILAL, yang terletak di Jl. Bontoloe Baru Kelurahan Kapasa Kec. Tamalate Kota Makassar Prov. Sulawesi Selatan.

Di mana ketiga jaminan tersebut telah dilekatkan dengan Hak Tanggungan, sebagaimana sama dengan perkara perdata Nomor : 267/Pdt. BTH/2019/PN.MKS, saat ini perkara tersebut masih dalam proses persidangan, sehingga belum ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Dalam pertimbangan hukum hakim sudah sepatutnya eksepsi Para

Tergugat tersebut dikabulkan. Dikarenakan eksepsi dikabulkan, maka sepatutnya gugatan pokok penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veklaard*) dan karena gugatan penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara.

4.2.2 Amar Putusan

Atas dasar keseluruhan dalil yang dilayangkan oleh penggugat dan hal yang dimintakan Penggugat untuk dikabulkan serta pertimbangan hukum hakim Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar pada hari Kamis tanggal 24 September 2020 oleh Rika Mona Pandegirot, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua bersama Ni Putu Sri Indayani, S.H., M.H. dan Rusdiyanto Loleh, S.H., M.H. keduanya sebagai Hakim Anggota dibantu oleh Sugeng, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan dihadiri oleh pihak Tergugat, Tergugat I dan Tergugat II maupun Kuasanya. Maka pengadilan Negeri Makassar yang menyidangkan dan memeriksa perkara perdata sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*

Verklaard);

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp.1.276.000,-(satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah).

4.2.3 Analisis Penulis

Hakim dalam menerima, memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan semua perkara yang diajukan kepadanya. Dalam perkara perdata, hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha keras untuk mengatasi hambatan – hambatan dan rintangan agar terciptanya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan. Dalam analisis penulis terhadap pertimbangan hukum hakim dalam Penyelesaian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks, telah benar dan sependapat.

Hakim dalam pertimbangannya memaparkan keseluruhan dalil hukum yang menghasilkan putusan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara serta mengabulkan eksepsi Para Tergugat. Adapun analisis penulis terhadap Pertimbangan Hukum Hakim dalam Penyelesaian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/ PN.Mks sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan *premature* yaitu gugatan yang terlalu dini diajukan. Dalam perkara ini Penggugat yaitu Muhammad Hilal mengajukan gugatan sebelum adanya putusan pengadilan yang

berkekuatan hukum tetap terhadap perkara perdata Nomor : 267/Pdt.BTH/2019/PN.Mks yang pada saat itu masih dalam tahap persidangan;

2. Perkara perdata Nomor : 267/Pdt.BTH/2019/PN.Mks merupakan gugatan bantahan dan Nomor : 466/Pdt.G/2019/ PN.Mks merupakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum adalah gugatan yang pokok intinya adalah sama yaitu berupa perjanjian kredit antara Penggugat dan Tergugat I dimana objek jaminannya sama dan subjek hukumnya pun sama;
3. Eksepsi Para Tergugat dikabulkan, maka sudah sepatutnya gugatan pokok Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), itu dikarenakan posita dan petitum Penggugat tidak berkorelasi dan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat baik Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat sudah benar dikarenakan gugatan Penggugat merupakan gugatan *premature*, gugatan kabur (*Obscuur Libel*) tidak menjelaskan secara rinci dan jelas Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan Para Tergugat dan gugatan salah alamat (*error in persona*) terhadap Turut Tergugat dikarenakan Turut Tergugat tidak ada hubungan dengan Perjanjian Kredit yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I;

BAB 5

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

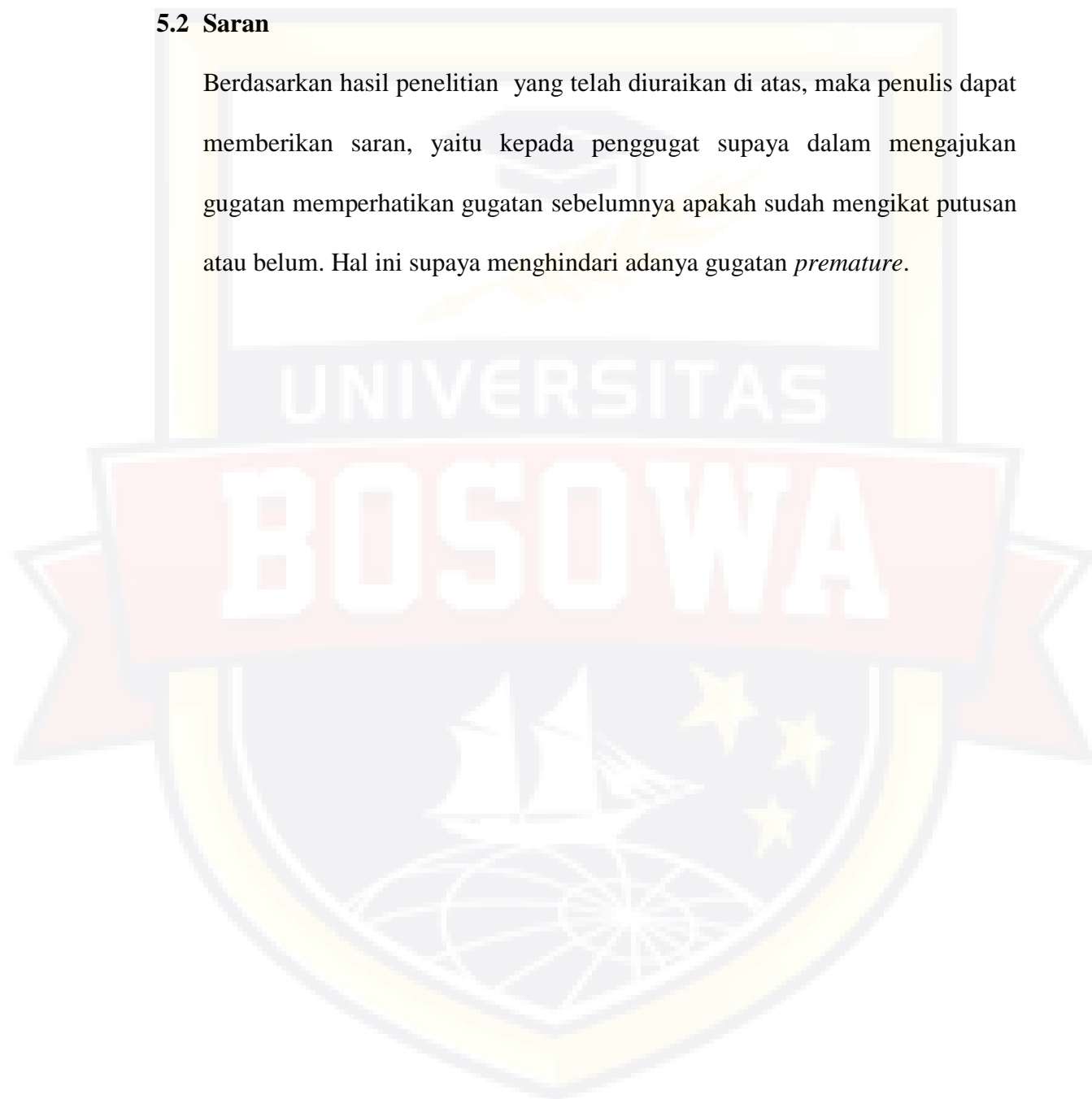
Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan pada Kasus Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks yaitu kedudukan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan belum mengikat pihak manapun dikarenakan gugatan penggugat *premature*, sehingga gugatan penggugat tidak dapat diterima dan masih dimungkinkan perkara diajukan kembali.
2. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Penyelesaian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan Putusan Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks sikap penulis yaitu pertimbangan hukum hakim tersebut sudah tepat karena Majelis Hakim telah merumuskan konsideran yang begitu jelas dan lengkap, sehingga menghasilkan amar putusan yaitu gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) dan menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara serta mengabulkan eksepsi Para Tergugat. Posita dan petitum Penggugat tidak berkorelasi dan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat baik Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat sudah benar dikarenakan gugatan Penggugat merupakan gugatan *premature*, gugatan kabur (*Obscuur Libel*) tidak menjelaskan secara rinci dan jelas

Perbuatan Melawan Hukum seperti apa yang dilakukan Para Tergugat dan gugatan salah alamat (*error in persona*) terhadap Turut Tergugat.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan di atas, maka penulis dapat memberikan saran, yaitu kepada penggugat supaya dalam mengajukan gugatan memperhatikan gugatan sebelumnya apakah sudah mengikat putusan atau belum. Hal ini supaya menghindari adanya gugatan *premature*.



DAFTAR PUSTAKA

Buku – Buku

- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- , 2004, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung.
- Agus Yudha Hernoko, 2013, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Ketiga, Kencana, Jakarta.
- Amiruddin dan Zainal Azikin, 2018, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kesepuluh, Rajawali Pers, Depok.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Cetakan Pertama, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Sidabariba, 2019, *Lelang Eksekusi Hak dan Tanggungan Meniscayakan Perlindungan bagi Para Pihak*, Cetakan Pertama, Papis Sinar Sinanti, Depok.
- Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Cetakan Kedua, Pustaka Yustitia, Yogyakarta.
- Hartono Hadisaputro, 1984, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta.
- Hermansyah, 2014, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan Keempat, Kencana, Jakarta.
- Husni Hasbullah Frieda, 2005, *Hukum Kebendaan Perdata Hak – Hak Yang Memberi Jaminan*, Cetakan Kedua, Ind-Hill-Co, Jakarta.
- Ikatan Bankir Indonesia, 2015, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Cetakan Pertama, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- I Ketut Oka Setiawan, 2019, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.
- Jhonny Ibrahim, 2009, *Teknik Penulisan Hukum Normatif*, Cetakan Keempat, Bayumedia, Jakarta.

Kamsilaniah, 2018, *Eksistensi Rumah Panggung sebagai Jaminan Fidusia dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal*, Disertasi Universitas Hasanuddin.

-----, 2009, *Dasar-Dasar Perbankan*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika Offset, 2009, Jakarta.

Mariam Darus Baruldzaman, 1991, *Bab-bab tentang Credit Verband, Gadai dan Fiducia*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 2000, *Permasalahan Hukum Hak Tanggungan Hukum Bisnis*, Cetakan Kesebelas, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Moch. Isnaeni, 2017, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, Revka Petra Media, Surabaya.

Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, 2002, *Perikatan Yang Lahir Dari Undang-Undang*, Cetakan Pertama, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Purwahid Patrik, 1986, *Asas-asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Cetakan Pertama, Badan Penerbit UNDIP, Semarang.

Rachmad Setiawan, 2020, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Cetakan Kesembilan, Yrama Widya, Bandung.

Salim HS, 2009, *Hukum Kontrak; Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta.

Sri Soedewi Masjehoen, 1975, *Hak Jaminan Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta.

Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesebelas, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Alumni, Bandung.

Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Cetakan Kedua, CV Alfabeta, Bandung.

Trisadini Prasastina Usanti dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Hukum Jaminan*, Cetakan Pertama, Revka Petra Media, Surabaya.

Jurnal

Anak Agung Ketut Sugiantara dan I Ketut Sudjana, 2016, *Peralihan dan Hapusnya Hak Dan Tanggungan atas Tanah*, Jurnal Universitas Udayana.

Ainun Putri Isnaad dan Juliati Jafar, 2020, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Jaminan Fidusia Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dana Moneter*, Volume 19 Nomor 1, Jurnal Clavia.

Ashadi L. Diab, 2017, *Perjanjian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat*, Volume 10 Nomor 1, Jurnal Al – ‘adl.

Bekti Kristiantoro, 2006, *Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah dengan Jaminan Hak Tanggungan di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Semarang*, Jurnal Universitas Diponegoro.

Denico Doly, 2011, *Aspek Hukum Hak Tanggungan dalam Pelaksanaan Royo*, Volume 2 Nomor 1, Jurnal Negara Hukum.

Fahmi Ressa Alfarizki, 2020, *Kekuatan Mengikatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) terhadap Perjanjian Hutang Piutang*, Jurnal Skripsi Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Fani Martiawan Kumara Putra, 2015, *Tanggung Gugat Debitur terhadap Hilangnya Hak Atas Tanah dalam Objek Jaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Universitas Wijaya Kusuma.

Ilham Febriansyah, 2019, *Penyelesaian Kredit Bermasalah PT. Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumbar Cabang Alahan Panjang Kabupaten Solok*, Jurnal Akademi Keuangan dan Perbankan Padang.

Medika Andarika Adati, 2018, *Wanprestasi dalam Perjanjian yang Dapat Di Pidana Menurut Pasal 378 KUHP*, Volume 6 Nomor 4, *Lex Privatum*.

St.Nurjannah, 2018, *Eksistensi Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Hak atas Tanah; Tinjauan Filosofis*, Volume 5 Nomor 1, Jurnal *Jurisprudentie*.

Deny Cristian, 2014, *Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Konsinyasi di Dapur Roti Ibu Haryati*, Jurnal Universitas Atmajaya Yogyakarta.

Internet

Alfa, 2015, *Prestasi dan Wanprestasi*, <http://www.sangkoeno.com/2015/01/prestasi-dan-wanprestasi.html>, diakses pada 30 November 2020, pukul 15.00.

Ferdy Rezky Adilya, 2013, *Hubungan Pasal 1338 dan 1320 dalam KUHPerdata*, <https://ferdyrizkyadilya.blogspot.com/2013/10/hubungan-pasal-1338-dan-1320-dalam-kuh.html>, diakses pada 5 Juli 2021, pukul 21.00.

Peraturan Perundang – Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah

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

BUSUWA







Wawancara dengan Ibu Rika Mona Pandegirot selaku Hakim Ketua Perkara
Nomor : 466/Pdt.G/2019/PN.Mks



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA

SERTIFIKAT UJI SIMILARITAS

No: 71/FH-GPM/VIII/2021

Menerangkan bahwa SKRIPSI dengan judul:

**ANALISIS HUKUM TERHADAP KEKUATAN
MENGIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR
466/Pdt.G/2019/PN.Mks).**

Penulis: **ALYANZAH ALIEF FITRAH**

Telah melalui uji similaritas dengan hasil:

| | |
|---------|-----|
| Standar | 25% |
| Capaian | 23% |

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
BOSOWA
GUGUS PENJAMINAN MUTU

Skripsi ini dinyatakan

**MEMENUHI STANDAR UJI SIMILARITAS
Yang ditetapkan oleh Fakultas Hukum
Universitas Bosowa.**

Alamat:
Ruangan Fakultas Hukum
Gedung I. Lt 6

Phone: 0813-4271-7320
Email :law@universitas.ac.id

Makassar, 12 Agustus 2021


Dr. Yulia A. Hasan, S.H., M.H
NIDN: 0924056801