

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Salah satu pemenuhan kebutuhan manusia adalah perumahan atau tempat tinggal, keinginan manusia untuk memenuhi aspek ini kadang terkendala oleh jumlah dana yang minim, sementara desakan kebutuhan semakin hari semakin meningkat.

Tempat tinggal atau rumah ialah salah satu kebutuhan pokok bagi manusia sebagai makhluk individu dan juga sosial untuk tempat nya berlindung, beristirahat dalam melangsungkan hidupnya, oleh karena itu secara individu maupun kelompok (keluarga) manusia berusaha semaksimal mungkin mengumpulkan uang dari hasil pekerjaan, profesi, maupun usahanya agar dapat memiliki rumah.<sup>11</sup>

Rumah merupakan salah satu kebutuhan yang mendasar bagi manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat memiliki atau menikmati rumah yang layak, sehat, aman dan serasi.<sup>12</sup>

Kebutuhan akan rumah pada masa sekarang ini merupakan masalah nasional, terutama di masyarakat yang tidak mampu atau memiliki penghasilan yang rendah. Oleh karena itu, pemerintah memberikan solusi dengan melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman yang terus di tingkatkan dalam penyediaan jumlah perumahan dengan harga yang terjangkau.

---

<sup>11</sup> Hadilswanto *Definsi dan Jenis serta Manfaat Rumah Tinggal*. <http://hadiyanuariswanto.wordpress.com/04/defenisi-rumah-tinggal>. Diakses pada tanggal 10 Agustus 2015.

<sup>12</sup>*Ibid.*

Dalam upaya melaksanakan UUD 1945, negara atau pemerintah berkewajiban untuk memfasilitasi masyarakat, khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah, agar mampu memiliki rumah yang layak huni dengan harga terjangkau. Pemerintah melalui Kemenpera terus berusaha mengangkat daya beli masyarakat dengan menyediakan fasilitas pembiayaan perumahan.<sup>13</sup>

Pemerintah harus memenuhi hak bertempat tinggal ini sebagaimana yang diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar 1945. Menurut UUD 1945 Pasal 28 H ayat (1), dijelaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan.

Pemenuhan kebutuhan primer tidak dapat dipenuhi oleh semua orang untuk membeli secara tunai. Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga keuangan untuk memberikan bantuan dana dalam bentuk penyaluran kredit terutama dalam Kredit Pemilikan Rumah (Selanjutnya disebut KPR).<sup>14</sup> KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah itu sendiri.

Mengingat manfaat dan pentingnya kedudukan perkreditan dalam suatu proses pembangunan, maka jelas kiranya bahwa diperlukan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum

---

<sup>13</sup>Indo Pos. strategi Pemerintah Meningkatkan Daya Beli Masyarakat Terhadap Perumahan". <http://www.bataviase.co.id/detailberita-10536536.html>. Diakses pada tanggal 29 Juli 2015..

<sup>14</sup> Andri Arjuna, **Rumah KPR Uang Muka dan DpRendah**. <http://www.cekiarjuna.com/kredit-pemilikan-rumah>. Diakses pada tanggal 10 Agustus 2015

bagi pihak-pihak yang berkepentingan, sekaligus dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan Makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu alternatif dalam pendanaan yang dapat digunakan adalah melalui bank. Pengertian bank seperti yang tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan menyebutkan, bahwa : Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya Kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Berdasarkan rumusan defenisi bank dapat dipahami pula bahwa fungsi bank adalah selain menghimpun dana masyarakat, juga menyalurkan dana masyarakat dalam bentuk pemberian kreditan. Pentingnya kepercayaan masyarakat terhadap bank telah menciptakan hubungan kepercayaan (*fiduciary*) antara bank dan nasabahnya. Hubungan kepercayaan ini dapat terjadi karena bank itu memiliki fungsi dan peran yang sangat berguna di tengah masyarakat, yaitu sebagai sandaran kepercayaan dan tempat yang aman untuk menyimpan uang. Kemudian, dalam menjalankan kegiatan usahanya bank juga terlibat dengan masalah-masalah internal seperti pada perusahaan dan individu-individu (nasabah), sehingga peranan bank telah melampaui hubungan

tradisional antara debitur dan kreditur.<sup>15</sup> Dalam perkembangannya saat ini perbankan mengeluarkan program salah satunya berupa kredit pemilikan rumah kepada masyarakat. Dengan adanya program ini masyarakat di berikan suatu kemudahan untuk dapat memiliki rumah dengan cara cicilan. Sehingga masyarakat tidak harus lagi membeli rumah dengan membayar penuh harga rumah tersebut.

Salah satu bank yang dapat membantu untuk memiliki rumah dengan biaya yang dapat di cicil ataupun sistem kredit adalah menggunakan KPR BTN. Saat ini bank yang tetap konsisten dalam menyalurkan kredit pemilikan rumah (KPR) terhitung sejak tahun 1976 adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN). Bank Tabungan Negara ini merupakan salah satu bank yang mendapatkan tugas untuk menyalurkan kredit pemilikan rumah, bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Berdasarkan data pada PT Bank tabungan negara, jumlah Debitur atas kredit pemilikan rumah selalu meningkat setiap tahunnya.

Jaman era globalisasi saat ini, kredit pemilikan rumah berkembang dengan banyak jenisnya dan permintaannya yang semakin meningkat. Penggunaan KPR ini sangat populer di kalangan masyarakat karena banyaknya jenis kredit pemilikan rumah BTN yang dipilih sesuai dengan kebutuhan. Berkembang serta meningkatnya permintaan akan program kredit pemilikan rumah (KPR) juga tidak lepas dari andil para pihak yang

---

<sup>15</sup>Yunus Husein, *Rahasia Bank Privasi Versus Kepentingan Umum*, Jakarta, pascasarjana *Fakultas Hukum* UI, 2003, h. 118-119

terdapat dalam kredit pemilikan rumah. Di dalam program kredit pemilikan rumah terdapat 3 pihak yang terlibat. Para pihak yang terlibat adalah konsumen sebagai pembeli (debitur), pengembang (Developer) sebagai lahan atau rumah, serta bank sebagai kreditur. Secara singkat hubungan para pihak di atas dalam transaksi pengadaan rumah dalam kredit pemilikan rumah adalah konsumen (debitur) sebagai pembeli, membeli dengan pengembang ( Developer) dengan cara membayar uang muka (Sebagian dari total harga rumah) sebesar 30% dari harga jual rumah secara keseluruhan, sedangkan sisa 70% konsumen meminjam/ kredit melalui bank (kreditur), oleh bank pinjaman/kredit konsumen tersebut kemudian di salurkan/di cairkan kepada pengembang sebagai pelunasan pembelian rumah. Jadi, pihak debitur hanya tinggal membayar angsuran atau kredit pemilikan rumah tersebut kepada pihak bank (kreditur).

Namun sering juga terjadi kesalahan yang dibuat oleh debitur tidak dapat membayar cicilan kredit yang kemudian disebut dengan kredit macet, pengertian kredit macet itu sendiri adalah suatu keadaan dimana nasabah tidak sanggup membayar Sebagian ataupun seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang telah di perjanjikan. Hal ini terutama disebabkan oleh kegagalan pihak debitur memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran pokok kredit serta Bunga yang telah di sepakati kedua belah pihak dalam pinjaman kredit, Keadaan ini dapat juga di sebut sebagai wanprestasi.

Debitur yang karna kebutuhan ekonomi atau sebab-sebab lainnya, melakukan wanprestasi atas kredit rumah melalui kredit pemilikan rumah pada bank Tabungan Negara, permasalahan Debitur wanprestasi sudah tidak asing lagi bagi pihak bank yang membiayai rumah tersebut, akhir dari permasalahan debitur yang wanprestasi adalah penyitaan tanah beserta rumah yang menjadi jaminan atas kredit rumah melalui kredit pemilikan rumah di PT Bank Tabungan Negara (BTN). Karna pihak bank sendiri tidak mau rugi atas wanprestasi debitur akan dilakukan lelang terhadap rumah yang sebelumnya milik debitur yang sudah di sita oleh pihak bank karna tidak memenuhi tugasnya.

Jadi yang di maksud dengan lelang adalah penjualan di muka umum atau penjualan barang di muka umum dengan perantara kantor lelang. Bila telah terjadi sita eksekusi, undang-undang mengatur dan memerintahkan untuk segera mengadakan penjualan barang sitaan. Cara penjualan dengan perantara kantor lelang dan penjualan dilakukan terbuka untuk umum, atau bisa disebut penjualan umum.

Dengan demikian penelitian ini diharapkan kedepannya dapat membantu masyarakat sebagai penunjang atau motivasi jika kedepannya ingin memiliki rumah dengan cara pinjaman kredit dan memberikan solusi yang tepat agar masyarakat dapat mewujudkan impian memiliki rumah namun tetap dengan cara yang terpercaya dan menguntungkan.

Berdasarkan ketentuan yang diuraikan di atas membuat penulis tertarik mengangkat judul skripsi **PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN PADA PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DI PT BTN TBK CAB MEDAN.**

### **B. Rumusan Masalah**

Adapun permasalahan dalam proposal penelitian ini adalah :

1. Bagaimana persyaratan pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah di PT Btn Tbk cab medan?
2. Bagaimana bentuk pembebanan tanggungan yang di terapkan pada perjanjian kredit pemilikan rumah di PT BTN Tbk cab Medan?
3. Bagaimana Pelaksanaan eksekusi objek jaminan pada perjanjian kredit pemilikan rumah di PT BTN Tbk cab Medan?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui tentang syarat dan ketentuan untuk pengajuan permohonan kredit pemilikan rumah di PT BTN Tbk cab Medan.
2. Untuk mengetahui bentuk pembebanan dan tanggungan yang diterapkan pada perjanjian kredit pemilikan rumah di PT BTN Tbk cab Medan.
3. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi objek jaminan pada perjanjian kredit pemilikan rumah di PT BTN Tbk cab Medan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat secara teoritis

a. Manfaat dari penelitian ini, penulis berharap dapat menambah pengetahuan dan khasanah perpustakaan di bidang hukum keperdataan mengenai cara pelaksanaan eksekusi objek jaminan pada perjanjian kredit pemilikan rumah.

b. Selanjut nya penulis harapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti lainya yang berada di bidang yang sama .

##### 2. Manfaat secara praktis

Hasil dari penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya pelaksanaan eksekusi objek jaminan pada perjanjian kredit pemilikan rumah di PT BTN Tbk cab Medan.

#### **E. Defenisi Operasional**

1. Pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada yang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan, perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata ialah perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lain nya.<sup>16</sup>

2. Secara Etimologis, Istilah kredit berasal dari Bahasa latin *credere*, yang artinya percaya. Kepercayaan merupakan dasar dari setiap

---

<sup>16</sup>Tersedia pada [hukum.xyz/pengertian-perjanjian/amp/](http://hukum.xyz/pengertian-perjanjian/amp/) diakses pada tanggal 28 Maret 2020



perikatan yang memiliki elemen adanya dua pihak, kesempatan pinjam-meminjam, kepercayaan prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1997 tentang Perbankan dirumuskan pengertian kredit: kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

3. Kredit pemilikan rumah atau KPR adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada nasabah perorangan untuk membeli atau memperbaiki rumah. Namun sebenarnya, KPR adalah nama produk kredit perumahan yang dikembangkan pertama kali oleh Bank Tabungan Negara (BTN) sejak 10 Desember 1976. Dengan KPR masyarakat tidak harus menyediakan dana sejumlah harga rumah, namun cukup menyediakan dana sebesar uang mukasaja dan sisanyadapat di angsur setiap bulan selama jangka waktu kredit pemilikan rumah. Ada duajenis KPR di Indonesia yakni KPR subsidi dan KPR non subsidi.
4. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang

tertentu, yang di tuangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pengertian Hak Tanggungan yang tepat adalah upaya paksa yang dilakukan pihak kreditor/pihak pengadilan terhadap pihak debitor yang tidak mau secara suka rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Didalam perjanjian yang telah dibuat antara pihak kreditor maupun pihak bank BTN juga mempunyai ketentuan dalam perjanjian kredit yang telah di atur dalam suatu bentuk surat perjanjian dan tetap dengan ketentuan hukum yang berlaku.

5. Hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan di utamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang di jadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.
6. Menurut Sudikno defenisi dari eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, yang pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi daripada kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam perjanjian tersebut.

Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. ( *in kracht van gewijsde* ) yang di jalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara putusan pengadilan.<sup>17</sup>

Dalam pasal 195 HIR/ pasal 207 Rbg dikatakan : “ Hala menjalankan putusan pengadilan negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh pengadilan negeri atas perintah dan tugas pimpinan ketua pengadilan negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang di atur dalam pasal-pasal HIR”.

Dalam pengertian lain eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang sudah berkekuatan tetap. Putusan pengadilan yang di eksekusi adalah putusan yang mengandung perintah terhadap salah satu pihak untuk membayar sejumlah uang atau juga pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan mengosongkan benda tetap, dan seandainya pihak yang kalah tidak mau melaksanakan putusan itu secara sukarela sehingga memerlukan upaya paksa dari pengadilan untuk melaksanakannya.<sup>18</sup>

Dengan demikian, pengertian eksekusi adalah Tindakan paksa yang dilakukan pengadilan negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar putusan pengadilan sebagai mestinya. Lama putusan hakim melalui

---

<sup>17</sup> Sudikno, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Yogyakarta, Liberty, 1993 h.209

<sup>18</sup> Abdul manan, **Penerapan Hukum Acara Perdata Di lingkungan Peradilan Agama**, Jakarta, Putra grafika, 2005 h. 313

perantara panitera/jurusita/ jurusita pada pengadilan tingkat pertama dengan cara paksa karna tidak dilaksanakan secara sukerala dan pelaksanaan putusan hakim merupakan proses terakhir daripada penyelesaian perkara perdata dan pidana sekaligus prestise dari Lembaga pengadilan itu sendiri.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian pada umumnya dapat dilihat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Perkataan perbuatan dalam Pasal 1313 KUH Perdata ditafsirkan sebagai perbuatan hukum, karena hubungan yang tercipta dari perjanjian itu adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*).

Sedangkan perkataan mengikatkan diri diartikan bahwa perjanjian hanya terjadi sepihak atau saling mengikatkan diri, karena disamping ada perjanjian sepihak ada juga perjanjian timbal balik. Sebagian besar sarjana masih ada yang menterjemahkan menjadi persetujuan<sup>65</sup>.

Perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi<sup>66</sup>.

---

<sup>65</sup>J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, h.1

<sup>66</sup> M. Yahya Harahap, Segi-Segi *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h.6

Dengan demikian menurut Yahya Harahap perjanjian atau verbinteniss adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya.

Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum.

Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya tetapi hubungan yang tercipta karena adanya tindakan hukum (*rechtshandeling*) yang dilakukan oleh pihak-pihak sehingga satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi dan pihak yang lain dibebani kewajiban untuk menunaikan prestasi.<sup>67</sup>

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut menurut Abdul Kadir Muhammad dianggap kurang lengkap dan mengandung beberapa kelemahan , antara lain :

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas
- d. Tanpa menyebut tujuan<sup>68</sup>.

Secara singkat, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan<sup>69</sup> . Adapun perjanjian (persetujuan) menurut R.Setiawan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang

---

<sup>67</sup> *ibid*

<sup>68</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, h. 78

<sup>69</sup> R. Setiawan , *pokok-pokok hukum perikatan, putra A bardin, Bandung, 1999, h.49*

mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>70</sup>

Menurut definisi Subekti, Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal<sup>71</sup>.

Dari berbagai pendapat mengenai pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan unsur-unsur perjanjian sebagai berikut :

- a. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang;
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut;
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai;
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Adanya bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
- f. Adanya syarat tertentu, sebagai isi perjanjian.

## 2. Asas-Asas Perjanjian

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*open system*)

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan. Asas kekuatan mengikat ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : Semua persetujuan yang dibuat

---

<sup>70</sup> *ibid*

<sup>71</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984, h. 1

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya<sup>72</sup>.

Kebebasan berkontrak dibatasi dengan peraturan umum yang tercantum dalam Pasal 1320 ayat (4) Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu asal saja bukan mengenai isi perjanjian yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka setiap orang memiliki kebebasan untuk memperjanjikannya.

#### b. Asas Konsensualitas (*contract vrijheid*)

Asas ini merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern dan bagi terciptanya kepastian hukum<sup>73</sup>. Asas konsensualitas mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus atau kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila hal-hal pokok sudah disepakati dan tidak diperlukan suatu formalitas<sup>74</sup>. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah harus ada sepakat diantara mereka yang mengikatkan dirinya.

---

<sup>72</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 84

<sup>73</sup> *Ibid*

<sup>74</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, h. 5



c. Asas pelengkap (*optional*)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap, artinya pasal-pasal yang ada dalam undang-undang boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaknya. Selanjutnya membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal dalam undang-undang tersebut. Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1447 KUH Perdata yang menentukan antara lain bahwa:

“Ketentuan dalam pasal yang lalu tidak berlaku terhadap perikatan-perikatan yang diterbitkan dari suatu kejahatan atau pelanggaran, atau dari suatu perbuatan yang telah menerbitkan kerugian bagi seorang lain”.

d. Asas itikad baik dan kepatutan

Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus beritikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada diri seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian objektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus dikatakan sebagai kebiasaan yang dirasa sesuai dan patut dalam masyarakat. Asas ini tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan

bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan Pasal 1339 KUH Perdata yang menyebutkan : Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

e. Asas Pacta Sun Servanda

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang<sup>75</sup>. Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut. Asas berlakunya suatu perjanjian pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang menyebutkan : Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri. Selanjutnya Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata menentukan

---

<sup>75</sup> Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis, Liberty*, Yogyakarta, 1989, h. 28

Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

f. Asas Obligator (*Obligatory*)

Artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (*ownership*). Hak milik itu baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

### 3. Syarat sahnya perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Maksudnya dengan telah dicapainya kesepakatan di antara para pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan, maka lahirlah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu bagi mereka yang membuatnya<sup>76</sup>.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Dalam Pasal 1329 KUH Perdata menentukan bahwa : “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Sedangkan Pasal 1330 KUH Perdata menentukan orang-orang yang termasuk tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu :
  - 1) orang-orang yang belum dewasa
  - 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan

---

<sup>76</sup> *Ibid*, h. 19

3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu<sup>77</sup>.

Mengenai hal tersebut sudah tidak berlaku lagi dengan keluarnya SEMA Nomor 3 tahun 1963.

c. Suatu hal tertentu Maksudnya adalah objek dari perjanjian dan haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan dan bukan barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum<sup>78</sup>.

d. Suatu sebab yang halal, Suatu sebab dikatakan halal apabila tidak palsu dan terlarang, maksudnya sebab tersebut diadakan oleh para pihak tidak menutupi atau menyelubungi sebab yang sebenarnya serta tidak bertentangan dengan undang-undang, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum<sup>79</sup>.

Persyaratan kesatu dan kedua merupakan syarat subjektif, karena berhubungan dengan orang sebagai subjek yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subjek tidak menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi memberi kemungkinan untuk dibatalkan dengan tuntutan. Sedangkan persyaratan ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek

---

<sup>77</sup> *Ibid*, h. 22

<sup>78</sup> *Ibid*, h. 23

<sup>79</sup> *Ibid*, h. 24

perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada objeknya mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum<sup>80</sup>

## **B. PERJANJIAN KREDIT BANK**

### **1. Pengertian Kredit**

Kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Jadi dasar dari kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Perkataan kredit tidak ditemukan dalam BW tetapi diatur dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian kredit disebutkan sebagai berikut : Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Dari rumusan tersebut dapat diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas.

Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini adalah suatu hal yang abstrak, yang sukar untuk diraba, karena masa

---

<sup>80</sup> *Ibid*, h. 25

antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan ,tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun<sup>81</sup>.

Adapun Pasal 1754 KUH Perdata merupakan dasar hukum kredit.

## 2. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari.

Suatu kredit mencapai fungsinya, apabila secara sosial ekonomi baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi<sup>82</sup> :

- a. meningkatkan daya guna
- b. meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- c. meningkatkan daya guna dan peredaran barang
- d. salah satu alat stabilitas ekonomi
- e. meningkatkan kegairahan perusahaan
- f. meningkatkan pemerataan pendapatan
- g. meningkatkan hubungan internasional.

## 3. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan dalam Undang-Undang No.10 tahun 1998. Oleh karenanya perlu untuk memahami pengertian perjanjian kredit menurut pakar hukum antara lain :

Subekti berpendapat bahwa : Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah

---

<sup>81</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993 h. 220

<sup>82</sup> *Ibid*

suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur oleh KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769.<sup>83</sup>

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, bahwa perjanjian kredit bukanlah perjanjian riil serta perjanjian kredit memiliki ciri-ciri:

- a. Sifat konsensual yang merupakan ciri pertama, tetapi hak debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung pada terpenuhinya semua syarat yang ditentukan di dalam perjanjian kredit.
- b. Kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu oleh debitur
- c. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindah bukuan. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak debitur<sup>84</sup>.

Dalam pelaksanaan perjanjian kredit harus diperhatikan baik oleh kreditur maupun debitur, karena perjanjian kredit merupakan dasar hubungan kontraktual antara para pihak.

Adapun fungsi perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

---

<sup>83</sup> Eugenia Liliawati Mujono, Tinjauan Yuridis UU No. 4 Tahun 1996 ***Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan***, Harvarindo, Jakarta, 2003, hal. 9

<sup>84</sup> Sutan Remy Sjahdeini, ***Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia***, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, h. 158-160.

- a. perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya;
- b. perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- c. perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

#### **4. Jaminan Kredit**

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis. Guna mengurangi resiko kerugian dalam pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Faktor adanya jaminan inilah yang penting harus diperhatikan oleh bank, sehingga pada Pasal 8 Undang-Undang Perbankan Nomor tahun 1998 ditentukan bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut terhadap debitur, maka sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha



dari debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka guna memperoleh keyakinan tersebut, atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, maka bank dapat meminta agunan.

Jaminan atau agunan kredit tersebut dapat berupa :

a. Jaminan berupa benda (jaminan kebendaan)

Mengkhususkan suatu bagian dari kekayaan dapat beraneka ragam bentuk baik berupa benda bergerak seperti kendaraan bermotor, benda tidak bergerak seperti tanah serta yang tidak berujud seperti piutang

b. Jaminan perorangan

Suatu perjanjian pihak ketiga yang menyanggupi pihak piutang (kreditur) bahwa ia menanggung pembayaran suatu hutang bila ia berutang tidak menepati kewajibannya (dalam Pasal 1820 KUH Perdata)<sup>85</sup>.

## C. TINJAUAN HAK TANGGUNGAN DAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 telah dirumuskan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>85</sup> Eugenia Liliawati Mujono, Tinjauan Yuridis UU No. 4 Tahun 1996 *Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, h. 56

UUPA No. 5 tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut di atas, yaitu :

1. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang
2. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja tetapi dapat juga dibebankan berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah
4. Hutang yang dijamin harus satu hutang tertentu
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya<sup>86</sup>.

Merujuk pada pengertian Hak Tanggungan di atas, maka Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebani dengan tanah saja tetapi juga benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Benda-benda yang ada atau yang akan ada pada tanah yang dijamin itu dapat ataupun tidak disatukan menjadi Hak Tanggungan, apabila hal itu secara tegas dinyatakan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

---

<sup>86</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan* (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan), Alumni, Bandung, 1999, h. 11

## 2. Sifat Hak Tanggungan

Termaktub pada Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT menyebutkan : Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT yakni apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan. Pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut di atas maksudnya bahwa dalam hal Hak Tanggungan dibebankan dalam beberapa hak atas tanah dan pelunasan hutang yang dijamin itu dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Penghapusan atau roya Hak Tanggungan sebagian-sebagian itu disebut roya partial<sup>87</sup>.

Dengan demikian Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi, agar hal tersebut dapat berlaku maka harus diperjanjikan secara tegas dan jelas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa: apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan

---

<sup>87</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman 430.

sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Demikian Pasal 6 UUHT, di samping menunjukkan bahwa sifat Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungannya, juga memberikan kedudukan diutamakan atau mendahului kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama, jika terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain. Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UUHT yang menyebutkan: Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada

maka Hak Tanggungan mempunyai sifat selalu mengikuti objeknya (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Jadi walaupun objek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji. Dengan kata lain Hak Tanggungan selalu mengikuti di dalam tangan siapapun objek Hak Tanggungan berpindah.

Sifat Hak Tanggungan berikut adalah bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Untuk memenuhi asas spesialitas dan publisitas tersebut, menurut Pasal 11 dan 13 UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan secara lengkap, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang

yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta wajib didaftarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan.

### **3. Sertifikat Hak Tanggungan**

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka mengenai penerbitan sertifikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) UUHT yang menyatakan :

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah, kecuali apabila diperjanjikan lain. Kemudian sertipikat hak atas tanah yang telah diberi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3), (4) dan (5).

Dari Pasal 14 tersebut dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan berwenang untuk menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari

salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang bersangkutan dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1996. Setelah Buku Tanah Hak Tanggungan selesai dibuat, dapat diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan, yang mempunyai fungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheek sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUHT sepanjang mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT dikemukakan mengenai ditetapkan secara pasti tanggal pembuatan Buku Tanah yang bersangkutan. Adapun tanggal tersebut adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, Buku Tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

#### **4. Pengertian Eksekusi**

Istilah eksekusi pada umumnya dalam bahasa Indonesia disebutkan pelaksanaan putusan. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Jadi eksekusi adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan

proses hukum acara perdata juga eksekusi ini dapat pula diartikan menjalankan putusan Pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan Pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi ini dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Putusan Pengadilan Negeri baru dapat dilaksanakan jika putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap artinya baik penggugat maupun tergugat telah menerima putusan yang dijatuhkan. Menurut Subekti, eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan<sup>88</sup>.

Hukum eksekusi sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan dengan sepenuhnya. Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya<sup>89</sup>.

Pengertian eksekusi yang dikemukakan terbatas pada eksekusi oleh pengadilan (putusan hakim), padahal dapat juga dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan atau grosse akta yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

---

<sup>88</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, h. 128

<sup>89</sup> Ateng Affandi, Wahyu Affandi, *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, Alumni, Bandung, 1983, h. 32

Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengertian eksekusi dalam perkara perdata adalah upaya kreditur untuk merealisasi haknya secara paksa jika debitur tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya yang tidak hanya melaksanakan putusan hakim, tetapi juga pelaksanaan grosse akta serta pelaksanaan putusan dari institusi yang berwenang atau bahkan kreditur secara langsung.

## **5. Jenis-Jenis Eksekusi**

Pembagian jenis eksekusi meliputi :

- a. Eksekusi Pasal 196 HIR yaitu eksekusi pembayaran sejumlah uang
- b. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR yaitu menghukum seseorang melakukan sesuatu perbuatan
- c. Eksekusi riil yang dalam praktek banyak dilakukan tetapi tidak diatur dalam HIR.

Berdasarkan objek, eksekusi dibedakan menjadi :

- a. Eksekusi putusan hakim
- b. Eksekusi benda jaminan
- c. Eksekusi grosse akta
- d. Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan kepentingan
- e. Eksekusi Surat Pernyataan Bersama
- f. Eksekusi Surat Paksa.

Berdasarkan prosedurnya, dapat dibedakan menjadi :



- a. Eksekusi putusan hakim, yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang;
- b. Eksekusi riil, dibedakan menjadi :
  - 1) Eksekusi riil terhadap putusan hakim untuk mengosongkan suatu benda tetap dan menyerahkan kepada yang berhak.
  - 2) Eksekusi riil terhadap obyek lelang.
  - 3) Eksekusi riil berdasarkan undang-undang, diatur dalam Pasal 666 KUH Perdata.
  - 4) Eksekusi riil berdasarkan perjanjian (perjanjian dengan kuasa dan perjanjian dengan penegasan terhadap piutang sebagai jaminan dan benda miliknya sendiri.
- c. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan perbuatan, mengingat dalam perkara perdata tidak boleh dilakukan siksaan badan, maka dalam eksekusi ini perbuatan yang harus dilakukan dapat dimulai dengan sejumlah uang
- d. Eksekusi dengan pertolongan hakim, yaitu eksekusi atas grosse akta
- e. Parate eksekusi atau eksekusi langsung
- f. Eksekusi penjualan dibawah tangan, yang dimaksud disini adalah eksekusi dilakukan dengan penjualan dibawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya<sup>90</sup>.

---

<sup>90</sup> Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, ***Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, Mandar Maju***, Bandung, 2005, h. 130

## 6. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu sifat Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahannya tersebut yaitu dengan diberikannya kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan berupa hak *droit de preference* dan *droit de suite*. Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan objek yang dijadikan jaminan, lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Kalau ada bagian harta kekayaan yang dijadikan jaminan dipindahkan kepada pihak lain, tetap bagian itu terbebani Hak Tanggungan, dan tetap dapat dijual guna melunasi piutang kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 1 dan Pasal 7 UUHT.

Eksekusi Hak Tanggungan maksudnya adalah apabila kredit macet dan debitur tidak dapat melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit, maka (kreditur) pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak dan dapat menggunakan Sertifikat Hak Tanggungan beserta asli sertipikat yang memuat catatan tentang Hak Tanggungan tersebut untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditur berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil penjualannya untuk pelunasan piutangnya, untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 UUHT, bahwa :

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan ;

a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT dihubungkan dengan janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT dan;

b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT. Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Sesuai dengan perjanjian yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Ad. 1. Penjualan lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan pertama maksudnya lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat

penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah pemegang Hak Tanggungan.

Ad. 2. Lelang objek Hak Tanggungan melalui pengadilan sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT, maksudnya lelang atas objek Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 UUHT jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT atau adanya kendala atau gugatan dari debitur atau pihak ketiga. Kemungkinan lain adalah lelang ini dimohonkan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya yang tidak memiliki hak untuk memanfaatkan fasilitas yang disediakan Pasal 6 UUHT.

Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Penjualan objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, bertindak sebagai

pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri<sup>91</sup>. Dalam UUHT telah memperkenalkan ada tiga cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

#### 1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam UUHT ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 bahwa apabila debitur wanprestasi pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam kaitannya dengan pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT terdapat beberapa perbedaan pendapat dari kalangan praktisi hukum.

Menurut J.Satrio, hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti ini tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaan hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti ini tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itu sebabnya eksekusi yang demikian

---

<sup>91</sup> Andi Agus, *Peranan PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Tanggungan Di Indonesia*, Makalah Seminar Nasional, Semarang, 21 Mei 2005, h. 6

disebut parate eksekusi<sup>92</sup>. Untuk dapat menggunakan wewenang menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari debitur diperlukan janji dari debitur sebagaimana yang diatur dalam pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Janji ini bersifat fakultatif, artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Dengan dimuatnya janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga.

Menurut Boedi Harsono, umumnya janji tersebut bersifat fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT. Janji tersebut diperlukan untuk persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam Pasal 6 UUHT.

Padahal untuk menjual objek Hak Tanggungan dengan hak kekuasaan sendiri adalah salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Hak ini didasarkan atas apa yang dicantumkan dalam perjanjian APHT<sup>93</sup>.

---

<sup>92</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, h. 232

<sup>93</sup> *Ibid* h. 422

Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat menjual sendiri objek Hak Tanggungan bilamana pihak debitur cidera janji merupakan ketentuan penting sekali bagi pihak kreditur. Jika pihak debitur cidera janji, tidak mau membayar bunga/hutang pokok, maka wajarlah pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi secara langsung berdasarkan kuasa yang telah diberikan oleh pihak debitur untuk menjual secara langsung. Penjualan ini dilakukan dihadapan Kantor Lelang setempat dan dilakukan dengan apa yang menjadi kebiasaan lazim untuk lelang umum<sup>94</sup>. Perbedaan pendapat dikalangan praktisi hukum ini dapat dipahami karena sampai saat ini peraturan pelaksanaan dari UUHT belum ada sehingga dalam pelaksanaannya masih mengacu pada ketentuan Pasal 26 UUHT, bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT, peraturan tentang eksekusi Hypoteek yang ada saat mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku juga terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Sebenarnya prosedur paling cepat dalam penyelesaian kredit macet adalah kreditur langsung memiliki barang jaminan tanpa harus menjualnya kepada pihak lain, tetapi hal ini secara jelas dilarang dalam undang-undang yaitu Pasal 12 UUHT, bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek

---

<sup>94</sup> Sudargo Gautama, ***Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4***, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 49

Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Pelaksanaan eksekusi dalam parate eksekusi ini sebetulnya merupakan cara eksekusi yang paling sederhana, namun mengingat pasal-pasal yang berhubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan tidak saling mendukung sehingga menimbulkan masalah dalam praktek di lapangan.

## 2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Pengertian titel eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat negara. Sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan eksekusi adalah grosse keputusan hakim, grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang yang dibuat oleh seorang notaris. Jadi pada dasarnya yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu<sup>95</sup>.

Dalam kaitannya dengan hak jaminan atas tanah dengan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan.

Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang tentang hak atas tanah.

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, kreditur dapat mengeksekusi objek Hak Tanggungan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan

---

<sup>95</sup> J.Satrio, *Op.Cit.*, h. 43



yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan titel eksekutorial sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, selain itu Sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan eksekusi hipotik yang diatur dalam pasal 224 HIR/258 Rbg (Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT). Dengan demikian eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan penyerahan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

### 3. Penjualan sukarela dibawah tangan

Sementara ini jika mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan apabila diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan) tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan dibawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT, hanya dapat dilakukan dengan syarat-syarat, sebagai berikut :

- a. hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan

- b. pelaksanaan penjualan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- c. diumumkan sekurang-kurang dalam dua surat kabar harian yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan
- d. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Persyaratan yang dimaksud dalam ayat ini adalah untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya para pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan<sup>96</sup>.

## D. KAJIAN HUKUM ISLAM TENTANG HAK TANGGUNGAN

### 1. Jaminan Syariah Berdasarkan Prinsip Hukum Islam

Jaminan syariah merupakan jaminan yang berdasarkan pada prinsip hukum islam. Karakteristik utama daripada jaminan syariah adalah bahwa dalam konsep jaminan syariah tidak dikenal adanya bunga jaminan yang merupakan biaya tambahan yang harus di bayar oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak penerima jaminan<sup>97</sup>.

Secara Umum, Jaminan dalam hukum islam dibagi menjadi 2 yaitu:

#### A. *Khafalah*

*Khafalah* di defenisikan sebagai jaminan yang diberikan oleh khafil (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban yang harus di tunaikan pihak kedua (Tertanggung)<sup>98</sup>. *Kafalah* menurut kompilasi hukum ekonomi

<sup>96</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op.Cit.*, h. 106

<sup>97</sup> Noor Hafidah, *Hukum jaminan Syariah dan Implementasi Nya Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta, UII Press,2017 h. 18

<sup>98</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Di Indonesia*, Jakarta, sinar Garfika,2013 h.189

syariah adalah jaminan atau garansi yang di berikan oleh penjamin kepada pihak ketiga atau pemberi pinjaman. Untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau penjamin dan dalam pengertian lain bahwa khafalah adalah mengalihkan tanggung jawab seseorang yang di jamin dengan berpegang pada tanggung jawab orang lain sebagai peminjam.

Adapun menurut Bank Indonesia, khafalah adalah akad pemberian jaminan (*makful alaih*) yang diberikan satu pihak pada pihak lain dimana pemberi jaminan (*kafil*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu utang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*)<sup>99</sup>. Dalam perbankan konvensional dan yang sesuai dengan ketentuan KHU Perdata, *al-khafalah* tidak lain adalah perjanjian *borgtocht* atau *guarantee*, baik berupa personal *personal gurantee* maupun *coorporatee guarantee*.

Fatwa dewan syariah nasional nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang *khafalah*, memutuskan:

Pertama, ketentuan umum *khafalah*

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontak (akad).
2. Dalam akad *khafalah*, penjamin dapat menerima imbalan (fee) sepanjang tidak memberatkan.

---

<sup>99</sup> Faturrahman Djamil, ***Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Di bank Syariah***, jakarta, Sinar Garfika, 2012, h.44-45.

3. *Khafalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara pihak.

Kedua, rukun dan syarat *khafalah*

1. Pihak penjamin (*Khafil*)
  - a) Baligh (dewasa) dan berakal sehat.
  - b) Berhak penuh untuk melakukan Tindakan hukum dalam urusan hartanya dan rela (*ridho*) dengan tanggungan *khafalah* tersebut.
2. pihak orang yang berutang (*Ashiiil, makfuul'anh*)
  - a) sanggup menyerahkan tanggungan nya ataupun piutang terhadap penjamin.
  - b) Dikenal oleh penjamin
3. Pihak orang yang berutang (*Makfuul lahu*)
  - a) diketahui identitasnya
  - b) Dapat hadir pada waktu akad atau memberikan kuasa
  - c) Ber akal sehat
4. Objek penjamin (*Makful Bihi*)
  - a) Merupakan tanggungan pihak/orang yang berutang, baik berupa uang, benda, maupun pekerjaan.
  - b) Bisa dilaksanakan oleh penjamin
  - c) Harus merupakan piutang mengikat (*lazim*). Yang tidak mungkin hapus kecuali setelah di bayar untuk dibebaskan.
  - d) harus jelas nilai, jumlah dan spesifikasinya.

e) Tidak bertentangan dengan syariah ( diharamkan ).

Ketiga, jika salah satu tidak melakukan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak, maka penyelesaiannya dilakukan oleh badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

### B. *Ar-rah*n

*Ar-rah*n merupakan jaminan yang merupakan harta benda. *Ar-rah*n menurut kompilasi hukum ekonomi islam (KHES) adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Berdasarkan dalam Al-Qur'an dan Al-hadist, Ulama fikih sepakat mengatakan bahwa *Ar-rah*n merupakan bentuk jaminan berdasarkan hukum islam. Pelaksanaan jaminan syariah menurut jumhur ulama diperbolehkan karena banyak kemaslahatan yang terkandung di dalamnya dalam rangka hubungan muamalah antara sesama manusia dan sebagai perwujudan moral dalam melaksanakan ekonomi syariah.

*Ar-rah*n adalah menahan salahsatu harta benda milik nasabah (*rahun*) sebagai barang jaminan (*marhum*) atas utang/pinjaman dari kantor penggadaian syariah<sup>100</sup> Adapun menurut syariah, *rah*n adalah menahan sesuatu dengan cara dibenarkan yang memungkinkan ditarik sesuatu dengan cara yang dibenarkan yang memungkinkan ditarik Kembali. Menurut peraturan Bank Indonesia *rah*n adalah akad

---

<sup>100</sup> Zainuddin Ali, **Hukum Ekonomi**, jakarta, Sinar Grafika, 2008, h.23

penyerahan barang/harta (*mahrūn*) dari nasabah kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan Sebagian utang seluruh utang.

Barang dijadikan jaminan dalam konsep *rahn* bukan saja bersifat materi, tapi juga bersifat manfaat tertentu. Benda yang dijadikan jaminan tidak harus diserahkan secara actual tapi boleh juga penyerahannya secara hukum, seperti menjadikannya rumah sebagai jaminan (setifikat) <sup>101</sup>.

Peranan jaminan dalam melakukan perjanjian menurut kaedah islam sangat diperlukan, Al-Qur'an karena telah di jelaskan peran jaminan dalam melakukan sebuah perjanjian sangatlah besar, karena jaminan merupakan salahsatu tolak ukur dalam memberikan keyakinan kepada pihak Bank dalam memberikan fasilitas. Pemberian jaminan dalam perbankan syariah merupakan penerapan prinsip kehati-hatian Bank dalam menjalankan tugasnya sebagai Lembaga intermediasi serta menjamin kelangsungan hidup dan Kesehatan bank tetap terjaga.

## 2. Pelaksanaan eksekusi berdasarkan kaedah hukum islam

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun *rahn* itu hanya ijab (pernyataan penyerahan barang sebagai agunan oleh pemilik barang) dan qabul (pernyataan kesediaan memberi utang dan menerima barang agunan itu). Disamping itu, menurut ulama tersebut untuk sempurna dan mengikatnya akad *rahn* ini diperlukan *Al-qabdh* (penguasaan barang) oleh pemberi hutang. Adapun kedua

---

<sup>101</sup> Akhmad Mujaidin, *Hukum Perbankan Syariah*, jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2004, h.241

orang yang melakukan akad, harta yang dijadikan agunan, dan hutang, termasuk syarat-syarat *Rahn* bukan rukun nya<sup>102</sup>.

Syarat-syarat *Rahn*, Ulama fiqh mengemukakan sesuai dengan hukum *rahn* itu sendiri, yaitu :

1) Orang yang berakad

Syarat yang terkait dengan orang yang membuat akad *rahn* adalah cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak hukum, menurut djumhur ulama adalah orang yang telah baligh dan berakal. Sedangkan menurut ulama hanifiyah, kedua bela pihak yang berakad tidak di syaratkan baligh tetapi cukup berakal saja. Oleh sebab itu, menurut mereka anak kecil yang *mummayiz* boleh melakukan akan rahn, dengan syarat akad yang dilakukan anak tersebut mendapat persetujuan dari wali nya.

2) Shighat

Shighat tidak boleh terikat dengan syarat tertentu dan juga dengan sewakt-waktu di masyarakat depan<sup>103</sup>. Hal ini dapat dilakukan baik dalam bentuk tulis maupun lisan. Asalkan saja didalam nya terlandung maksud adanya perjanjian di antara pihak<sup>104</sup>.

---

<sup>102</sup> Nasrun Haroen, ***Fiqih Mu'amala***. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000, hal. 254

<sup>103</sup> Heri Sudarsono, ***Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi***. Yogyakarta : Ekonisia, 2005, hal. 160

<sup>104</sup> Abdul Ghofur Anshori, ***Gadai Syari'ah***, hal. 91

- 3) *Marhun bih* (utang)
- a) Harus merupakan hak wajib diberikan/ disertakan kepada pemiliknya
  - b) Memungkinkan pemanfaatan, bila sesuatu menjadi utang tidak bisa di manfaatkan, maka tidak sah
  - c) Harus dikuantifikasi atau dapat dihitung jumlahnya.
  - d) Pinjaman itu jelas dan tertentu<sup>105</sup>.
- 4) *Marhun* (barang yang dijadikan agunan)
- a) Barang jaminan (agunan) itu bisa di jual dan dinilai seimbang dengan utang.
  - b) Barang jaminan itu bernilai harta dan boleh di manfaatkan.
  - c) Barang jaminan itu jelas dan tertentu.
  - d) Barang jaminan itu sah milik orang yang berutang
  - e) Barang jaminan itu tidak terkait dengan hak orang lain
  - f) Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat
  - g) Barang jaminan itu boleh diserahkan baik materinya maupun manfaatnya.<sup>106</sup>.
  - h) Disamping syarat-syarat di atas, ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa rahn itu baru di anggap sempurna apabila barang yang di gadaikan itu secara hukum sudah berada di tangan murtahin dan uang yang di butuhkan telah diterima oleh rahin. Apabila barang jaminan itu berupa benda tidak bergerak, seperti rumah dan

---

<sup>105</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, hal. 160

<sup>106</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Mu'amala*, hal. 79



tanah, maka cukup sertifikat tanah atau surat-surat rumah itu yang dipegang oleh rahin.

Syarat ini menjadi penting karena Allah SWT dalam Qs. Al-baqarah :283 menyatakan: “*farihan maqbudah*” (jaminan itu di pegang/dikuasai secara hukum).

Apabila barang jaminan telah dikuasai oleh rahin, maka baru akad rahn itu mengikat bagi dua bela pihak. Oleh sebab itu, utang itu terkait dengan barang jaminan, sehingga apabila hutang tidak dilunasi, barang jaminan dapat dijual dan pelunasan hutang tersebut dibayar dari hasil penjualan barang jaminan tersebut<sup>107</sup>.

#### 1.Landasan syariah

Al-Qur’an adalah Dasar hukum yang berhubungan mengenai akad memberi kepercayaan dalam melakukan suatu perjanjian jual beli, kemudian surat yang berhubungan dengan pernyataan di atas yaitu dapat di pelajari dalam Al-Qur’an surat Yusuf ayat 72 pada bagian yang mengisahkan nabi yusuf yang artinya :

“penyeru-penyeru itu berkata : kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya”. (Qs.yusuf ayat 72).

Ayat- ayat Al-Qur’an yang dapat dijadikan dasar hukum perjanjian gadai adalah Qs. Al-Baqarah Ayat 282 “ hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amallah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan,

---

<sup>107</sup> Sutan Remi Syahdeini, ***Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata HukumPerbankan***. Jakarta:Pustaka Ulama Grafiti, 1999, hal. 80

hendaklah kamu menuliskan nya. Dan hendakla seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. (Qs.Al-Baqarah 282).

Berdasarkan Al-Qur'an di atas menunjukkan bahwa transaksi atau perjanjian jual beli dibenarkan dalam islam bahkan nabi pernah melakukannya.<sup>108</sup>. Demikian juga jumhur ulama telah sepakat akan kebolehan jual beli itu dan mereka tidak pernah berselisih pendapat mengenai hal ini. Landasan ini kemudian di perkuat dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002 pada tanggal 26 juni 2002 yang menyatakan bahwa pinjaman dengan membuat barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *Rahn* diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut :

1) *Murtahin* ( Penerima barang )

Mempunyai hak untuk menahan barang *Marhun* (barang) sampai semua utang *rahin* (yang menyerahkan barang) dilunasi.

2) *Marhun* dan manfaatnya tetap menjadi milik *rahin* pada prinsipnya *marhun* tidak boleh di dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali seizin *rahin*, dengan tidak mengurangi nilai *marhun* dan pemanfaatannya itu sekedar pengganti biaya pemeliharaan perawatannya.

3) Pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *rahin*, namun juga dapat dilakukan oleh *murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *rahin*

---

<sup>108</sup> M. Sholikul Hadi, **Penggadaian Syari'ah**. Jakarta: Salemba Diniyah, 2003 hal.41

- 4) Besar biaya administrasi dan penyimpan
- 5) an *marhun* tidak boleh di tentukan berdasarkan jumlah pinjaman.
- 6) Penjualan *marhun*, apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahin* untuk melunaskan utang nya.
  - a) Apabila *rahin* tetap tidak melunasi utang nya, maka *marhun* di jual paksa.
  - b) Hasil penjualan *marhun* digunakan untuk melunasi hutang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum di bayar serta biaya penjualan.
  - c) Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *rahin* dan kekurangan nya menjadi kewajiban *rahin*.

Jika salah satu pihak tidak dapat menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan antara dua bela pihak, maka penyelesaian nya di lakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak dipercaya kesepakatan nya setelah musyawarah.

Fatwa ini berlaku sejak tanggal di tetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari terdapat kekeliruan akan di ubah dan di sempurnakan sebagaimana mestinya.

### 3. Penyelesaian Sengketa menurut perbankan syariah

#### a. Melalui jalur musyawarah mufakat

Adapun Langkah Langkah yang biasa nya di tempuh oleh para pihak Ketika terjadi sengketa adalah sebagai berikut :

- i. Mengembalikan kepada butir-butir akad yang telah ada sebelumnya, yang mana dalam sebuah akad biasa nya memuat klausula penyelesaian sengketa yang terdiri atas pilihan hukum dalam pilihan forum/ Lembaga penyelesaian sengketa
- ii. Para pihak yakni Bank dan nasabah Kembali duduk Bersama untuk mendudukan persoalan dengan focus terhadap masalah yang di persengketa kan
- iii. Mengendapkan musyawarah dan kekeluargaan.
- iv. Pengadilan hendak dijadikan solusi terakhir jika memang diperlukan.

Pada prinsipnya mengenai cara untuk menyelesaikan sengketa ini di serahkan sepenuhnya kepada para pihak atau dengan kata lain menganut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang telah di utangkan dalam ketentuan pasal 1338 *juncto* pasal1320 KHUPerdata <sup>109</sup>.

Dengan demikian para pihak hendaknya secara tegas mencatatumkan dala perjanjian yang di buatnya mengenai penyelesaian sengketa ini secara beruntun di tetntukan paling tidak empat alternatif yaitu

---

<sup>109</sup> Abdul Ghofur, Perbankan Syariah Di Indonesia hal.192

secara musyawarah mufakat dan apabila hal itu mengalami kegagalan maka dapat di tempu melalui upaya mediasi perbankan, arbitrase atau melalui Lembaga perdilan.<sup>110</sup>

Hal ini ditunjukkan dengan di undangkan undang-undang no 3 tahun 1989 tentang peradilan agama. Point inti dari amndemen undang-undang peradilan agama ini adalah terdapat pada penambahan kewenangan peradilan agama berupa kewenangan untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa di bidang ekonomi syariah.

Penyelesaian sengketa dalam pembiayaan bermasalah mengalami indikasi kerugian usaha sebelum terjadi nya sengketa adalah :

1) Melalui proses revitalisasi atau penyehatan pembiayaan.

Proses revitalisasi atau penyehatan pembiayaan bermasalah meliputi :

- a) Penjadwalan Kembali, suatu perubahan menyangkut jadwal pembayaran
- b) Penataan Kembali, yaitu perubahan ketentuan pembiayaan termasuk perubahan maksimum saldo pembayaran
- c) Perubahan persyaratan yaitu menyangkut ketentuan pembiayaan dan persyaratan lain.
- d) Bantuan manajemen yaitu dengan menempatkan sumber daya insani pada posisi manajemen oleh Bank.

2) Penyelesaian melalui eksekusi jaminan

---

<sup>110</sup> *ibid* hal. 193

Pada jaminan fidusia berdasarkan pasal 29 undang-undang nomor 42 thn 1999 apabila Debitur wanprestasi maka onjek jaminan dapat di eksekusi dengan cara :

- a) Pelaksanaan title eksekutorial
- b) Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusi atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum
- c) Penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan, pada undang-undang perbankan syariah pada pasal 40.

Bank syariah dan UUS dapat membeli sebagian atau seluruh angunan, baik melalui maupun diluar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik angunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik angunan dengan ketentuan angunan yang di beli wajib di cairkan selambat-lambatnya dalam janga waktu 1 tahun.<sup>111</sup>

Dalam harga pembelian angunan melebihi kewajiban nasabah pada bank syariah UUS, selisih kelebihan jumlah tersebut harus di kembalikan kepada nasabah setelah di kurangi dengan biaya lelang dan biaya lain yang terkait langsung dengan proses pembelian angunan.

### 3) Penyelesaian lewat Arbitrase Syariah Nasional

Berdasarkan klausula dalam perjanjian pembiyaan, bilamana dalam salah satu pihak tidak dapat menunaikan kewajibannya atau terjadi perselisahan di antara kedua bela pihak dan tidak tercapai kespakatan melalui musyawarah, maka penyelesaian nya melalui

---

<sup>111</sup> Trisadini P. Usanti dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah*. hal. 112

badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) Basyarnas berwenang :

- a) Menyelesaikan secara adil dan cepat sengketa muamallah (perdata) yang timbul dalam bidang perdagangan, keuangan, industri, jasa dan lain lain yang menurut hukum dalam peraturan perundang-undangan di kuasai sepenuhnya oleh pihak yang bersengketa, dan para pihak sepakat secara tertulis untuk menyerahkan penyelesaian nya kepada Basyarnas sesuai dengan prosedur Basyarnas.
- b) Memberikan pendapat yang mengikat antara para pihak tanpa adanya suatu sengketa mengenai persoalan berkenan dengan suatu perjanjian. Kesepakatan untuk menyerahkan penyelesaian sengketa kepada Basyarnas, dilakukan oleh pihak : dengan mencantumkan klausula Arbitrase dalam suatu naskah perjanjian : atau dengan perjanjian Arbitrase tersendiri yang di buat dan disetujui oleh para pihak, baik sebelum maupun sesudah timbul sengketa

Keputusan Arbitrase merupakan putusan terakhir mengikat (*final and biding*).