

**PELAKSANAAN JUAL BELI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN
SECARA DI BAWAH TANGAN ANTARA PT. BANK DANAMON
UNIT SIMPAN PINJAM PASIR PENGARAIAN
DENGAN PIHAK KETIGA**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (SH)*

OLEH:

**SARI WULAN DARI
NPM: 161010335**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan zaman, kebutuhan dan keinginan manusia semakin bertambah. Baik dari kebutuhan maupun keinginan yang pokok atau wajib, maupun kebutuhan dan keinginan yang hanya berperan sebagai pemuasan diri saja. Dapat kita lihat dari keadaan dan kondisi disekeliling kita bahwa tiap manusia berusaha agar dapat memenuhi keinginannya. Hal ini dapat dilihat dari upaya manusia untuk memperoleh uang sebagai alat tukar. Dalam rangka mendukung perekonomian bangsa, maka negara bekerja sama dengan lembaga keuangan untuk mempermudah dan memfasilitasi masyarakat agar dapat lebih mudah dalam memenuhi kebutuhannya. Maka dihadirkanlah lembaga-lembaga yang ikut serta membantu meningkatkan taraf perekonomian masyarakat yaitu bank. Bank berperan penting sebagai lembaga penunjang perekonomian masyarakat. Hal ini terbukti dari bank yang menghadirkan fasilitas kredit kepada masyarakat sehingga memudahkan masyarakat dalam memperoleh uang. Kredit dapat diberikan kepada pihak yang meminjam apabila ia memiliki suatu jaminan yang dapat digunakan untuk pelunasannya dikemudian hari.

Adapun masalah pokok terkait penelitian ini ialah tentang bagaimana pelaksanaan jual beli objek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan antara pihak kreditur, debitur, dan pihak ketiga. Serta tentang hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli secara dibawah tangan tersebut.

Adapun metode penulisan yang digunakan penulis dilihat dari jenisnya termasuk dalam penelitian observasi atau survey yaitu dengan cara melakukan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang terkait dengan penelitian yang hendak penulis lakukan.

Hasil penelitian penulis terkait tentang pelaksanaan jual beli objek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan dapat disimpulkan bahwa hal tersebut benar dapat dilakukan kreditur apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi yang mana perbuatan tersebut tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan dan telah menimbulkan kerugian. Pada eksekusi penjualan dibawah tangan ini dapat dilakukan apabila para pihak yang terkait sebelumnya telah menyetujui dan tidak keberatan.

Kata Kunci : Jual beli, hak tanggungan, dibawah tangan

ABSTRACT

Along with the times, human needs and desires are increasing. Both from basic or obligatory needs and desires, as well as needs and desires that only act as self-gratification. We can see from the circumstances and conditions around us that every human being strives to be able to fulfill his desires. This can be seen from human efforts to obtain money as a medium of exchange. In order to support the nation's economy, the state cooperates with financial institutions to make people easier and facilitate their fulfillment of their needs. Then there were institutions that participated to help improve the economic level of the community, namely banks. Banks play an important role as institutions that support the community's economy. This is evident from the banks that provide credit facilities to the public, making it easier for people to get money. Credit can be given to the borrower if he has a guarantee that can be used for repayment at a later date.

The main problem related to this research is about how to carry out the sale and purchase of collateral objects under the hands of creditors, debtors, and third parties. As well as about the obstacles that occur in the implementation of buying and selling under these tanga.

The writing method used by the author is seen from its type, including in observational or survey research, namely by conducting direct interviews with parties related to the research that the author wants to do.

The results of the author's research regarding the implementation of the sale and purchase of the object of the guarantee under the hand of the mortgage, it can be concluded that this can be done by the creditor if the debtor is proven to have defaulted in which the act is not in accordance with what has been agreed and has caused losses. In this underhand sale execution can be done if the related parties have previously agreed and did not object.

Keywords: *buying and selling, mortgage, under hand*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah segala puji dan syukur yang tak terhingga penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat atas rahmat dan hidayahnya penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi ini sesuai dengan waktu yang telah direncanakan. Tidak lupa penulis haturkan shalawat dan salam kepada junjungan alam Baginda Rasulullah Muhammad SAW. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Pelaksanaan Jual Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Secara dibawah Tangan antara PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan Pihak ketiga”.

Penulis sadar benar, bahwa dalam penyajian skripsi yang penulis hadirkan masih memiliki banyak kekurangan. Namun demikian penulis berharap skripsi ini dapat diterima dengan tangan terbuka, dan dapat dimaklumi apabila terdapat kekurangan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Yang utama dan terutama penulis ingin ucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis yang tercinta Ayahanda Saiful Sabri dan Ibunda Triyani karena telah melahirkan, membesarkan, mencintai, serta memberi dukungan yang tiada henti untuk penulis. Terimakasih juga penulis ucapkan kepada kakak Ns. Mona Dian Safitri S.Kep, Abang Fandi Dian Saptra

dan Fanny Tri Sujarwo, dan Keponakan yang tersayang Keynayya Aruna. Penulis persembahkan penulisan skripsi ini untuk kalian.

Dalam perjalanan penulisan skripsi ini, tentunya tidak lepas dari bantuan, doa, semangat, kritik dan saran dari berbagai pihak. Atas peran serta dukungan dari berbagai pihaklah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi, SH., M.C.L., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Riau.
3. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan serta arahan bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan bimbingan disertai ilmu pengetahuan kepada penulis, sehingga penulis mampu memperluas wawasan penulis.
5. Bapak dan Ibu Staf Perpustakaan Universitas Islam Riau yang telah banyak membantu dalam pengurusan administrasi maupun peminjaman buku selama penelitian ini.

6. Bapak dan Ibu seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, selama penulis kuliah dengan sabar dan teliti dalam memenuhi kebutuhan penulis selama penulis duduk dibanque perkuliahan ini dan turut serta membantu pengurusan administrasi mulai dari awal perkuliahan hingga skripsi ini selesai.
7. Sahabatku tercinta Rezki Apriliya Wirdasmi, terimakasih sudah menjadi saksi hidup untuk penulis dan semua cerita penulis sejak kali pertama kita berada di Fakultas Hukum. Menjadi pendengar sekaligus pemberi nasehat.
8. Nita Oktavia S.H.dan Karin Adila S.H. yang senantiasa memberi motivasi, dukungan dan bantuan dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Sandra Dewi, dan Cindy Adinda yang selalu memotivasi, menemani, serta memberi bantuan yang tak terhingga.
10. Nur Habibah sahabatku, terimakasih sudah selalu ada, mendengar, hingga menemani. Estha Blanzky Kenjrina yang selalu siap sedia kapan pun dibutuhkan.
11. Teruntuk Alien, yang selalu menemani dari pagi hingga pagi, serta menghibur penulis dengan segala tingkahnya.
12. Dan teruntuk semua teman-teman dari Fakultas Hukum Universitas Islam Riau angkatan 2016, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya karena telah membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya. Penulis berharap semoga kehadiran skripsi ini dapat diterima dengan baik. Serta ilmu

yang terdapat didalamnya dapat dijadikan sumbangan ilmu pengetahuan yang bermanfaat bagi dunia pendidikan.

Pekanbaru, 10 Desember 2020

Penulis

Sari Wulan Dari



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN BAHWA SKRIPSI TIDAK PLAGIAT.....	ii
SERTIFIKAT ORIGINAL PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	v
SK PENUNJUKAN PEMBIMBING	vi
SK PENETAPAN DOSEN PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vii
BERITA ACARA UJIAN MEJA HIJAU.....	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRATC	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuandan Manfaat Penelitian.....	12
D. Tinjauan Pustaka.....	12
E. Konsep Operasional.....	20
F. Metode Penelitian	22

BAB II : TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Bank	26
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	29
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit.....	37
D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan	52
E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	55

BAB III :HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan jual beli objek jaminan secara dibawah tangan antara PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan Pihak ketiga	68
B. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli objek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan antara PT. Bannk Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan pihak ketiga.....	75

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan	91
B. Saran	92

DAFTAR PUSTAKA.....	93
----------------------------	-----------

LAMPIRAN	94
-----------------------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam perkembangan era modern saat ini, kebutuhan manusia dalam pemenuhan kebutuhannya semakin bertambah. Kebutuhan-kebutuhan yang diperlukan ini dapat meliputi kebutuhan pokok yang pada dasarnya memang wajib untuk dipenuhi dan ada pula kebutuhan yang hanya dijadikan sebagai bentuk pemuasan diri, yang sebenarnya tidak terlalu diperlukan. Hal-hal ini dapat dilihat dari tingginya minat seseorang dalam upaya untuk memperoleh uang sebagai alat tukar yang sah. Hal tersebut tentunya tidak lepas dari pengaruh perkembangan sosial dalam kehidupan bermasyarakat. Yang mana semakin lama manusia hidup semakin tinggi pula minatnya akan suatu hal.

Saat ini semakin tinggi tingkat kebutuhan manusia, maka semakin banyak pula lembaga yang menghadirkan inovasi baru untuk mempermudah akses seseorang untuk memperoleh kebutuhannya. Sebelumnya penulis menyampaikan bahwa untuk memenuhi kebutuhan maka diperlukan uang sebagai alat tukar yang sah. Dalam memperoleh uang maka masyarakat dapat melakukan transaksi jual beli. “Menurut Pasal 1457 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan¹”. Hal ini menunjukkan bahwa salah satu bentuk dari kesepakatan

¹R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, hlm. 366.

yang terjadi diantara kedua belah pihak ialah jual beli, yang mana salah seorang pihak akan berperan sebagai orang yang menyerahkan barang atau penjual dan salah satu pihak lagi berperan sebagai penerima barang atau pembeli, yang mana sebelumnya telah ada harga yang disepakati bersama.

Namun seiring dengan berjalannya waktu serta perkembangan sosial, serta dalam upaya untuk peningkatan ekonomi nasional yang mana tidak lain juga bentuk dari salah satu usaha agar terwujudnya kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang 1945. Maka untuk menjaga dan mewujudkan hal tersebut seluruh pelaku yang terlibat baik dari pemerintahan, golongan masyarakat sebagai individual dan juga badan hukum, sangat dibutuhkan sumber dana dalam kapasitas yang cukup besar untuk memenuhinya. Maka dari itu diadakanlah kegiatan yang turut serta membantu menunjang perekonomian yaitu kegiatan perkreditan.

Lembaga-lembaga keuangan yang dihadirkan diharapkan dapat memberi solusi untuk mempermudah seseorang memperoleh dana. Lembaga keuangan yang dimaksud adalah Bank yang juga disebut kreditor dan pihak yang berhutang yang disebut dengan debitur. Bank merupakan suatu badan keuangan yang berperan sebagai tempat bagi individual, kelompok, perserikatan, , maupun badan usaha serta organisasi pemerintahan, untuk dapat menghimpun harta kekayaan yang dimilikinya²

Sedangkan dalam sebuah kamus hukum, Fockema Andreae menjabarkan pengertian dari bank ialah: sebuah badan ataupun perorangan pribadi yang

²Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 7.

mengoperasikan badannya tersebut dalam bentuk kegiatannya yaitu untuk menerima serta memberikan sejumlah uang dari dan untuk pihak ketiga³

Namun banyaknya pengertian dari bank yang timbul mengakibatkan banyaknya kesalah pahaman serta pertanyaan tentang pengertian dan fungsi dari bank itu sendiri. Sehingga kemudian dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang memberikan pengertian secara lugas tentang peran bank yakni:

- a. Suatu badan usaha yang mengumpulkan sumber kekayaan dari masyarakat dalam bentuk tabungan dan atau simpanan
- b. Menyalurkan dana tabungan dan atau simpanan kepada masyarakat dalam tujuannya untuk memajukan taraf hidup bagi masyarakat⁴

Dalam peran bank sebagai penyalur dana sebagaimana yang dikemukakan dan tertuang dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, definisi dari penyalur dana ini juga dijelaskan lebih lanjut seperti yang dijabarkan dalam “Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 butir 2 tentang perbankan, Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Selain itu, Bank juga dapat mewakili individual maupun badan usaha untuk melaksanakan :

- a. Pelunasan terhadap pihak ketiga
- b. Penerimaan sejumlah uang dari pihak ketiga

³Zainal Asikin, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1995, hlm.

4.

⁴Asikin, op. cit., hlm. 5.

c. Penyimpanan uang milik nasabah

Jual beli yang sebelumnya penulis bahas ini berkaitan dengan peran bank sebagai salah satu regulasi dari pemerintah untuk mempermudah debitur dalam memperoleh pinjaman, yang mana sebelumnya penulis menjelaskan untuk memperoleh pinjaman maka dilakukanlah penjaminan sebuah objek jaminan yang mana lebih kurang maksudnya sama dengan jual-beli hanya saja dalam penjaminan ini objek yang dijaminan masih dapat diupayakan untuk kembali ke kepemilikan debitur atau yang kita sebut dengan kegiatan perkreditan.

Dalam konsep jual beli pada umumnya, kebijakan yang dihadirkan pemerintah dengan keikutsertaan lembaga keuangan tetaplah mengutamakan kesepakatan para pihak dalam menentukan sebuah harga, serta adanya ketentuan-ketentuan yang diwajibkan bagi debitur untuk dapat ditepati. Pada dasarnya dalam kegiatan perkreditan ini, ketentuan-ketentuan tersebut ialah berupa penyerahan objek jaminan kepada kreditur.

Objek jaminan adalah suatu barang yang memiliki nilai ekonomis dan yang dapat dialihkan kepemilikannya, yang mana ia berfungsi sebagai jaminan untuk suatu pembayaran. Dalam hal ini Bank dapat memberi bantuan pencairan sejumlah dana terkait untuk pemenuhan kebutuhan yang diinginkan oleh debitur. Salah satu objek jaminan yang akan penulis bahas disini adalah tanah, yang mana objek yang dapat dijadikan jaminan adalah sertifikat tanah itu sendiri.

Sebagaimana kita ketahui tanah tidak lepas dari keperluan kehidupan sehari-hari manusia. Dalam setiap pemenuhan keperluan dan kegiatan yang dilakukan manusia pastilah membutuhkan tanah. Tanah sebagai lahan bercocok

tanam, tanah sebagai lahan industri, serta dikarenakan kebutuhan manusia untuk memperoleh, memiliki, dan atau menghaki suatu tanah mengakibatkan tanah memiliki nilai jual yang tinggi dan terus meningkat seiring dengan berjalannya waktu mengakibatkan tanah sebagai objek jaminan yang menjanjikan.

Hal itu pula yang mengakibatkan pihak bank sebagai lembaga keuangan dapat menerima tanah sebagai objek jaminan. Selain itu kepemilikan atas tanah dapat dialihkan kepemilikannya. Sehingga mempermudah dalam proses jual-beli sebagai pengalihan kepemilikannya. Sesuai ketentuan “Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961, Pemindahan hak ialah jual-beli termasuk pelelangan dimuka umum, pertukaran, penghibahan, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain”. Sebab hal itulah sertifikat tanah dalam hal ini sangat mendukung untuk dijadikan objek jaminan⁵

Dalam penjaminannya sebagai objek jaminan, tanah sebagai objek yang dapat dipergunakan sebagai jaminan kredit ialah tanah yang sudah bersertifikat. Hal itu diperlukan untuk menghindari kepemilikan ganda dari tanah tersebut. Sehingga ia dapat menguasai kepemilikan tanah tersebut dengan baik dan dapat mempermudah peralihan kepemilikan tanah tersebut apabila ingin dipindah tangankan kepemilikannya. Sesuai ketentuan “Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

⁵Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, 1981, hlm. 17

1. Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemeganghak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.
2. Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar terbuka untuk umum.
3. Untuk mencapai tertib adminitrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar⁶,

Dalam kedudukanya tanah tidak lepas dari hak yang dibebankan kepadanya yaitu hak tanggungan. Yang mana merupakan pembebanan hak untuk digunakan sebagai pelunasan hutang tertentu. Selain itu, hal ini juga disebutkan dalam UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) yang mana UUPA menyatakan, hak atas tanah yang dapat dibebankan Hak Tanggungan ialah:

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

yang mana Hak Tanggungan ini dapat dijadikan untuk menjamin pelunasan suatu utang⁷

⁶ Arifin Bur dan Desi Apriani, *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian Yang Kuat dalam Hubungannya dengan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, UIR Law Review, Pekanbaru, 2017.

⁷Effendi Perangin, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1995, hlm. 2.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan sendiri merupakan suatu hak yang mana hak tersebut merupakan jaminan atas objek yang berkaitan untuk pelunasan hutang. Sebagaimana ditetapkan dalam “Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berketerkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain⁸”

Sebagai contoh seorang debitur yang membutuhkan dana akan menjaminkan suatu objek jaminan seperti sertifikat tanah yang harganya kurang lebih sesuai dengan nominal yang ia perlukan. Menurut hemat penulis, debitur harus menjaminkan suatu objek jaminan karena hal itu dapat dijadikan sebagai bentuk itikad baik dari debitur untuk dapat mengembalikan sejumlah dana yang ia pinjam, dan oleh sebab itu dari pihak kreditor juga dapat memperoleh jaminan apabila terjadi hal-hal diluar keinginan atau kesepakatan yang menimbulkan kerugian terhadap pihak kreditor. Sehingga dari pihak kreditor dapat memperoleh ganti kerugian dari sejumlah dana yang ia pinjamkan. Objek Hak Tanggungan haruslah memenuhi beberapa kriteria agar dapat dibebankan hak jaminan, diantaranya :

⁸Widjaja, dkk., *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 13.

- a. Bernilai materiil atau dapat dihargai dalam bentuk nominal, karena pinjaman tersebut dalam bentuk sejumlah uang;
- b. Dapat dialihkan kepemilikannya, hal ini diperlukan untuk mengantisipasi debitur yang lalai dalam sebuah kesepakatan sehingga kreditur dapat menjual objek jaminan tersebut;
- c. Membutuhkan acuan dari undang-undang⁹

Maka dari itu, penjaminan suatu objek jaminan dilembaga keuangan sangat sering digunakan masyarakat sebagai alternatif untuk memperoleh sejumlah dana. Hal ini dipilih tentu bukan tanpa alasan, melainkan ada beberapa hal yang menjadi pertimbangan. Seperti halnya apabila debitur melakukan penjaminan suatu objek jaminan dilembaga keuangan maka ia masih memiliki kesempatan untuk kembali memperoleh objek yang ia jaminkan selama dalam proses perjanjian tersebut berlangsung tidak terjadi pelanggaran, dan debitur dapat melunasi sejumlah dana yang ia pinjam sesuai dengan tenggang waktu yang disepakati dalam kontrak yang berlaku.

Sebelumnya penulis menjabarkan, tentang keberadaan kontrak yang dianggap sangat penting dalam proses terjadinya perikatan antara para pihak yang terlibat. Kontrak sendiri merupakan, suatu kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih yang mana hal tersebut merupakan bentuk dari perbuatan hukum yang telah tertuang didalamnya segala aturan-aturan dan atau ketentuan-ketentuan serta larangan-larangan terhadap apa-apa saja yang tidak dapat dilanggar. Yang mana jika salah seorang pihak yang terikat melakukan

⁹Habib Adjie, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Mandar Maju Bandung, Bandung, 2018, hlm. 7.

pelanggaran, maka akan dibebankan kepadanya sejumlah sanksi yang telah disepakati sebelumnya. Kontrak tersebut haruslah dibuat secara sadar dan dibuat tertulis agar dapat menjadi bukti apabila terjadi pelanggaran antara para pihak dalam berkontrak.

Dalam menjalankan kontrak yang baik maka debitur perlu melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran atau pemenuhan prestasi. Dalam pemenuhan prestasi atau kewajiban pembayaran, selain dapat dilakukan oleh pihak yang berhutang atau debitur juga dapat dialihkan kepada pihak ketiga¹⁰

Sebelumnya penulis juga sudah menyampaikan bahwa salah satu objek yang dapat digunakan sebagai objek jaminan adalah tanah yang mana yang dijadikan jaminannya adalah sertifikat tanah tersebut yang fungsinya sebagai identitas dari kepemilikan tanah tersebut. Dalam kepemilikan tanah tersebut pemegang hak dimungkinkan untuk memperoleh serta menggunakan segala manfaat yang terkandung didalam tanah. Sehingga terdapat banyak keuntungan yang didapat dengan memiliki tanah sebagai salah satu bentuk kekayaan. Selain karena manfaat yang dapat diperoleh dengan pengelolaannya, juga karena nilai materiilnya. Hal itu pula yang mengakibatkan pihak bank sebagai salah satu dari perwujudan badan keungan dapat menerima sertifikat tanah sebagai salah satu bentuk jaminan kredit. Selain itu tanah juga memiliki keutamaan lainnya, seperti dapat dialihkan kepemilikannya. Sehingga mempermudah dalam proses jual-belinya.

¹⁰Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Peranangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010 hlm. 88.

Seperti halnya dengan kasus yang pernah terjadi di Pasir Pengaraian antara debitur atas nama Tukiran yang melakukan peminjaman sejumlah uang kepada pihak Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian. Yang mana terkait kasus ini pihak debitur atas nama Tukiran menjaminkan dua buah sertifikat tanahnya kepada pihak bank untuk memperoleh sejumlah dana pinjaman. Yang mana pinjaman ini akan digunakan untuk pemenuhan kebutuhan dari pihak debitur. Namun karena terdapat kelalaian dari pihak debitur, maka pihak kreditur (Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian) memutuskan untuk menjual objek jaminan secara dibawah tangan.

Dalam hal ini pihak PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian mencari sendiri pihak ketiga yang akan melakukan pelunasan hutang tersebut. Dan pada akhirnya pihak Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian berhasil menemukan pembeli yang tidak lain adalah tetangga dari debitur itu sendiri. Sehingga hal ini tentu dianggap menguntungkan bagi pihak kreditur karena pihak ketiga merupakan tetangga debitur yang sudah mengetahui secara pasti mengenai lahan tersebut, sehingga tidak diperlukan penjelasan lebih lanjut mengenai tanah tersebut.

Jual beli secara dibawah tangan masih kerap dilakukan, bukan tanpa alasan tetapi dengan beberapa alasan yang ikut mengiringinya. Yaitu diantaranya karena dianggap penyelesaiannya yang sederhana dan tidak berbelit-belit serta dianggap cukup efisien dan biayanya yang murah.

Berdasarkan penjelasan diatas penulis tertarik dengan fenomena ini dan memutuskan untuk mengambil permasalahan ini sebagai bahan yang akan penulis

kaji dan teliti dengan judul “Pelaksanaan Jual-Beli Objek Jaminan Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan Antara PT. BANK DANAMON UNIT SIMPAN PINJAM PASIR PENGARAIAN dengan Pihak ke Tiga” yang mana menurut penulis hal ini diperlukan untuk dikaji dikarena kan untuk meluruskan pandangan dan opini publik terkait jual-beli dibawah tangan. Karena menurut penulis jual-beli dibawah tangan dapat dipandang dari cara yang berbeda-beda tergantung dari kronologis kejadiannya. Seperti judul yang penulis angkat dimana sebelumnya terjadi wanprestasi yang dilakukan debitur.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang sebelumnya telah dijabarkan diatas, maka dapat dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli objek jaminan secara dibawah tangan antara PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan Pihak ketiga?
2. Apa saja hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli objek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan antara PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan Pihak ketiga?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli objek jaminan secara dibawah tangan antara PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan pihak ke tiga
- b. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli objek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan yang dilakukan pihak Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan pihak ketiga

2. Manfaat Penelitian

- a. Dalam penelitian yang dilakukan ini diharapkan dapat memperdalam pengetahuan penulis serta penulis dapat mengetahui hal-hal apa saja yang berkenaan yang menimbulkan jual beli dibawah tangan terhadap kasus ini
- b. Sebagai tambahan refrensi yang bermanfaat untuk kepustakaan Universitas Islam Riau dan diharapkan dapat menjadi acuan bagi pembaca dan peneliti yang tertarik sehingga nantinya dapat dikembangkan dengan lebih baik lagi.

D. Tinjauan pustaka

Jual beli adalah suatu kegiatan yang dilakukan manusia sejak lama. Jual beli dilakukan untuk memperoleh dan mencukupi segala kebutuhan hidup. Dalam proses jual beli terdapat dua pihak yang berperan sebagai Penjual (penyedia barang dan atau jasa) serta Pembeli (pengguna barang dan atau jasa) kedua peranan ini harus dilakukan bersama-sama agar menguntungkan para pihak yang terkait. Yang mana pihak yang berperan sebagai penjual akan memperoleh bayaran ataupun upah dari yang ia tawarkan, dan pihak pembeli memperoleh pula apa yang ia inginkan.

Secara etimologis jual beli berarti pertukaran (mubadalah). Berasal dari bahasa arab al-ba'i "jual" dan asy syira "beli". Menurut Sayyid Sabiq, jual-beli merupakan kegiatan untuk menukarkan kekayaan atau kepunyaan tertentu dengan harta atau kepunyaan yang lainnya pula berdasarkan keinginan bersama¹¹

Menurut Abdur Rahman Al Jaziri menjual adalah kegiatan menukarkan suatu harta dengan harta yang lainnya. Jual beli memiliki dua bentuk diantaranya:

- a. Penukaran barang dan barang
- b. Penukaran barang dan uang

Bank sebagai regulasi dari pemerintah diharapkan dapat mampu memenuhi harapan untuk ikut berperan aktif dalam kegiatan perekonomian di Indonesia. Hal ini dibuktikan dari minat masyarakat untuk melakukan penjaminan di Bank.

¹¹<http://alhushein.blogspot.com/2011/12/jual-beli-dan-perdagangan.html?m=1>. Diakses tanggal 10 Desember 2019

Menurut O.P. Simonangkir, bank adalah suatu badan usaha yang menawarkan produk berupa kredit dan jasa. Baik itu menggunakan modalnya sendiri, dana dari pihak ke tiga, ataupun dari alat-alat pembayaran baru berupa uang¹²

Sedangkan menurut abdurahcman perbankan pada dasarnya ialah kegiatan jual-beli mata uang, surat efek dan instrumen lain yang dapat diperdagangkan¹³

Dari sejumlah pengertian yang telah dijabarkan tentunya sudah dapat ditarik kesimpulan bahwa perbankan pada mulanya merupakan kegiatan simpan pinjam untuk keperluan pihak ketiga tanpa memperhatikan bentuk hukumnya baik itu perorangan maupun badan hukum. Sebagaimana kita ketahui bahwa ilmu hukum memiliki beberapa sumber hukum, diantaranya:

1. Undang-undang (formil dan materil)
2. Kebiasaan
3. Yurisprudensi
4. Traktat
5. Doktrin

Sedangkan sumber dana bank sendiri merupakan kemampuan bank untuk mengelola dana yang ada untuk kebutuhan pengoperasiannya. Dana tersebut dipeoleh dari berbagai sumber, yakni:

¹²O.P, Simonangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, (Jakarta: Aksara Persada Indonesia, 1998). Hlm. 10., sebagaimana dikutip oleh Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm. 25.

¹³Zainal Asikin, *Op.cit.*, 2015, hlm. 27.

- a. Sumber pendapatan yang sumber nya dari Bank itu sendiri, yang mana pendapatan tersebut diperoleh melalui setoran para pemilik sahamnya.
- b. Pendapatan yang sumbernya dari masyarakat luas, yang mana dana ini bersumber dari masyarakat itu sendiri sebagai nasabah yang biasanya berbentuk simpanan.
- c. Dana yang diperoleh dari badan lainnya, yang maksudnya ialah peminjaman sejumlah dana atau modal dari lembaga atau bank lainnya¹⁴

Kata kredit sendiri berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere*, yang memiliki arti percaya, atau *credo* yang artinya saya mempercayai. Dengan kata lain, kredit artinya memperoleh kepercayaan (*trust*) dari seseorang maupun lembaga yang diserahkan kepada seseorang ataupun lembaga lainnya, yang mana pihak berkaitan akan memenuhi segala kewajiban yang sebelumnya telah diperjanjikan¹⁵

Yang mana juga dapat diartikan sebagai pemberian prestasi yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang mana prestasi tersebut haruslah dikembalikan pada masa yang telah ditetapkan beserta dengan kontrak prestasinya yang berupa bunga pinjaman dalam bentuk uang¹⁶

Sedangkan menurut para ahli tentang pengertian kredit diantaranya Mac Leod ; kredit merupakan sebuah kedudukan yang dipunyai seseorang, yang memungkinkan dia untuk mendapatkan sejumlah dana, barang dan atau jasa,

¹⁴Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015, hlm. 58-60.

¹⁵Rachmat Firdaus, Maya Ariyanti., *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung, 2017, hlm. 1.

¹⁶Rivai Wirasasmita, dkk, *Seluk Beluk Kredit Perdokumen dan Peraturan Devisa*, Pionir Jaya Bandung, Bandung, 1996, hlm. 3.

dengan upaya memenuhi suatu kesepakatan yang telah disepakati dalam waktu yang telah ditetapkan¹⁷

Menurut Undang-Undang Pokok Perbankan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998, “Kredit merupakan penyediaan sejumlah dana atau tagihan yang dapat disamakan dengan hal tersebut berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan pihak peminjam agar dapat melunasi pinjamannya setelah jangka waktu yang telah ditetapkan dalam pemberian sejumlah bunga”

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, kredit ialah kegiatan yang didalamnya terjadi proses pinjam meminjam sejumlah uang dan atau dana, yang mana pengembalian sejumlah uang tersebut dilakukan dengan cara menyicil sejumlah pinjaman sesuai dengan nominal dan waktu yang telah ditetapkan dan atau diizinkan oleh pihak bank atau badan yang menjadi penyedia kegiatan kredit¹⁸

Kegiatan kredit yang saat ini kerap dilakukan merupakan evaluasi untuk memperoleh dana pinjaman yang berperan besar bagi pemenuhan serta penunjang kebutuhan masyarakat saat ini.

Istilah jaminan berasal dari istilah Zakerheid atau Cautie yang merupakan terjemahan bahasa Belanda, mengandung arti kemampuan dari debitur untuk dapat memenuhi hutangnya dengan memberikan suatu benda tertentu yang memiliki nilai ekonomis sebagai bentuk jaminan, sedangkan bagi pihak kreditur

¹⁷Rachmat Firdaus, dkk, op. cit., hlm. 2.

¹⁸Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 57.

merupakan langkah-langkah kreditur yang menjamin dapat terpenuhinya tagihan tersebut, disamping itu juga memuat pertanggung jawaban debitur¹⁹

Setelah melakukan berbagai analisis terhadap berbagai peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta literatur yang ada tentang jaminan, maka dapat dikemukakan 5 asas penting dalam hukum jaminan, diantaranya:

a. Asas Publicitet

Yaitu, bahwa seluruh hak baik itu merupakan hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek, harus didaftarkan. Hal mengenai pendaftaran ini ditujukan agar pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda tersebut telah dibebani hak tanggungan.

b. Asas Specialitet

Yang maksudnya ialah, bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan terhadap barang-barang yang telah terdaftar atas nama orang tertentu.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Yaitu maksudnya, walaupun hutang sudah dilunasi sebagian, barang jaminan tidak dapat diambil sebagian. Yang mana maksudnya barang jaminan hanya diambil ketika hutang telah lunas sepenuhnya.

d. Asas Inbezittstelling

Yaitu maksudnya ialah, setiap barang yang merupakan barang jaminan maupun barang gadai haruslah diserahkan kepada pihak yang menerima permintaan gadai.

¹⁹<https://www.google.co.id/amp/s/dokumen.tips/amp/documents/istilah-jaminan-merupakan-terjemahan-dari-bahasa-belanda-yaitu.html>. Diakses tanggal 01 Maret 2020 Jam 19.47 WIB

e. Asas Horizontal

Artinya, tanah serta bangunan bukanlah suatu kesatuan. Bangunan merupakan milik dari pemberi tanggungan, sedangkan tanah merupakan milik pihak lain berdasarkan hak pakai²⁰

Hak tanggungan adalah hak-hak penguasaan atas tanah yang beraspek perdata yang mana memberikan kemampuan ataupun kebebasan bagi kreditor untuk dapat melakukan penjualan terhadap hak tanggungan yang telah dijamin secara lelang apabila debitur terbukti ingkar janji dan dianggap lalai dalam memenuhi prestasinya, serta kreditor berhak memiliki seluruh atau sebagian hasil dari pelelangan tersebut guna melunasi hutangnya²¹

Eksekusi hak tanggungan merupakan suatu proses yang ditujukan untuk menjual atau melakukan pelelangan yang dilakukan pihak kreditor. Eksekusi hak tanggungan sendiri dapat dilakukan jika debitur menyalahi perjanjian yang telah disepakati, maka kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi dengan upaya pelelangan terhadap hak tanggungan berdasarkan cara dalam peraturan yang berlaku.

Menurut hukum, apabila kreditor terbukti lalai dalam pemenuhan janjinya, maka kreditor memiliki kewenangan untuk mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan melalui gugatan perdata. Namun sebagaimana kita ketahui, dalam penyelesaian perkara utang-piutang dalam ruang lingkup perdata biasanya cenderung munguras biaya dan waktu yang tidak singkat. Pada dasarnya kebijakan terkait eksekusi hak tanggungan harus dilakukan dengan cara

²⁰Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 21.

²¹I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 98.

pelelangan. Namun, dalam kondisi tertentu apabila tidak dimungkinkan untuk memperoleh harga tertinggi melalui jalur pelelangan umum, maka atas persetujuan para pihak yang bersangkutan dan terpenuhinya syarat-syarat tertentu sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3), diizinkan untuk melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan, apabila dengan hal tersebut dapat menguntungkan para pihak dan diperolehnya harga tertinggi²²

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitor wanprestasi maka eksekusi dapat ditempuh dengan cara:

1. Diadakannya kesepakatan antara pemilik dan pemegang Hak Tanggungan, untuk menjual dibawah tangan.
2. Penjualan hanya boleh dilaksanakan apabila debitur telah melampaui tenggang waktu selama satu bulan, yang mana terhitung sejak dikeluarkannya pemberitahuan terkait hal tersebut oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan kepada pihak yang berkepentingan.
3. Adanya persetujuan dari seluruh pihak yang terkait.
4. Diumumkan paling sedikit dalam dua surat kabar didaerah yang bersangkutan²³

²²Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia :*Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2016, hlm. 455-458.

²³Habib Adjie, *op. cit.*, hlm. 28.

Dalam kedudukannya kreditor memiliki keistimewaan diantaranya:

a. Asas Droit de Preference

Yaitu kedudukan kreditor atas penguasaannya terhadap hak atas tanah bukanlah merupakan kedudukan dalam bentuk fisik tanah, melainkan penguasaannya dalam bentuk kewenangan untuk menjualnya serta mengambil hasil dari penjualan tersebut sebagai pelunasan atau penggantian hutang jika debitor cidera janji.

b. Asas Droit de Suite

Yaitu merupakan suatu hak yang selalu mengikuti suatu benda tersebut, atau hak yang selalu melekat pada benda ditangan siapapun benda tersebut. Sebagaimana contohnya yaitu suatu benda ataupun sebidang tanah yang dijaminakan, walaupun kepemilikannya telah beralih namun beban hutangnya tetap mengikuti peralihan tersebut dan tidak menjadi hapus karena peralihan tersebut²⁴

E. Konsep Operasional

Dalam rangka untuk mengantisipasi dan menghindari adanya kesalahpahaman ataupun kekeliruan terkait penafsiran tentang penelitian ini, serta untuk mempermudah pemahaman mengenai istilah-istilah yang terkandung didalamnya maka penulis menjelaskan batasan-batasan judul sebagai berikut:

Pelaksanaan merupakan suatu proses dalam bentuk serangkaian aktivitas atau usaha-usaha yang dilaksanakan untuk menyelesaikan dan melengkapi serangkaian data guna mencapai suatu tujuan dalam kegiatan.

²⁴Setiawan, *op. cit.*, hlm. 100.

Jual-beli adalah suatu kegiatan tukar menukar yang mana penukarannya melibatkan seorang penjual dalam menjual suatu barang dan pembeli yang berperan sebagai penerima barang yang mana kegiatan ini dilakukan dengan menukar barang dengan sejumlah uang yang telah ditentukan.

Objek Jaminan merupakan benda atau barang yang berharga yang memiliki nilai tukar ataupun nilai materil, yang dapat dijadikan penjaminan pelunasan hutang tertentu.

Menurut “Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 1 ayat 1 disebutkan, Hak Tangungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut dengan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.”

Dibawah tangan ialah suatu kesepakatan yang dibuat dan disepakati oleh para pihak yang terlibat didalamnya, yang mana hal tersebut dilakukan secara pribadi tanpa melibatkan pejabat resmi lainnya.

PT. Bank Danamon Indonesia Tbk (Bank Danamon) merupakan salah satu Bank swasta di Indonesia. Bank Danamon sendiri berdiri pada tanggal 16 Juli 1956 dengan nama PT. Bank Kopra Indonesia. Pada tahun 1976 mengalami perubahan nama menjadi PT. Bank Danamon Indonesia. Bank ini menjadi bank pertama yang mempelopori pertukaran mata uang asing dengan menjadi bank

devisa pertama di Indonesia pada tahun 1976 dan tercatat sahamnya dibursa sejak tahun 1989.

Unit simpan pinjam adalah unit koperasi yang bergerak dibidang usaha simpan pinjam, sebagai bagian dari kegiatan usaha koperasi yang bersangkutan.

Pasir pengaraian adalah salah satu kelurahan yang ada dikecamatan Rambah, Kabupaten Rokan Hulu, provinsi Riau, Indonesia.

Pihak ketiga adalah orang lain yang ada namun tidak ikut serta, misalnya dalam perjanjian.

F. Metode Penelitian

Dalam upaya memperoleh data yang relevan dan akurat serta tersusun secara strategis dan sistematis maka dalam penelitian ini menggunakan suatu metode penelitian yang berperan untuk menentukan serta memperoleh sumber data yang lebih tepat, baik dan benar yang mana nantinya diharapkan dapat memberikan jawaban atas pertanyaan yang hadir akibat permasalahan dalam penelitian ini. Maka penulis menyusun metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini jika dilihat dari jenisnya dapat digolongkan kedalam penelitian observasional research dengan cara survey, yaitu suatu pencarian data yang dilakukan langsung oleh penulis dengan cara turun kelapangan untuk mengumpulkan informasi dan data yang berkaitan terhadap penelitian ini, dengan menggunakan alat pengumpul data berupa wawancara. Sedangkan apabila dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif, karena penelitian ini diharapkan

dapat memberikan suatu petunjuk mengenai pelaksanaan jual-beli objek jaminan antara kreditur dan pihak ketiga dipasir pengaraian.

2. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis melakukan penelitian terhadap PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian yang beralamat di Jalan Diponegoro No. 182 B Rokan Hulu Riau. Adapun alasan penulis memilih lokasi tersebut dikarenakan penulis ingin mengetahui secara jelas baik secara teori maupun praktek tentang bagaimana bentuk pelaksanaan jual beli dibawah tangan yang dilakukan oleh pihak kreditur dan pihak ketiga.

3. Populasi, dan Sampel

Populasi adalah kumpulan dari objek dengan ciri yang serupa. Sampel merupakan kumpulan dari bagian atau sebagian dari populasi himpunan bagian yang dapat mewakili kumpulan objek penelitian untuk memberikan praktis terhadap peneliti dalam rangka memperoleh data. Adapun yang menjadi populasi dan sampel dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Pihak kuasa yang menangani tentang pelaksanaan jual beli objek jaminan hak tanggungan antara pihak kreditur dan pihak ke tiga
2. Pihak debitur yang melakukan perjanjian kredit
3. Pihak Otoritas Jasa Keuangan

No	Sampel	Populasi	Responden
1.	Kuasa	2	2
2.	Debitur	1	1
3	OJK	1	1

4. Data dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan dua sumber data diantaranya:

- a. Data primer adalah informasi utama yang penulis peroleh secara langsung yang mana penulis memperoleh data tersebut dengan melakukan wawancara kepada salah seorang narasumber yang berperan sebagai penerima kuasa yang menangani dan mengetahui duduk perkara antara pihak Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian sebagai Kreditur dengan Debitur Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian yang telah melakukan perjanjian kredit, serta kepada pihak Kantor Otoritas Jasa keuangan.
- b. Data sekunder adalah data yang penulis peroleh secara tidak langsung yang bersumber dari buku-buku atau literatur, Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan penelitian penulis ini, kamus, dan internet.

5. Alat Pengumpul Data

Dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara :

1. Wawancara yaitu data yang penulis peroleh secara langsung dari responden yang terkait secara langsung baik dari pihak Kreditur maupun pihak Debitur, ataupun pihak yang terlibat diantaranya.

6. Analisis Data

Setelah penulis memperoleh kumpulan data, baik dalam bentuk data primer ataupun data sekunder. Selanjutnya kumpulan data yang telah diperoleh tersebut dilakukanlah pengelompokkan berdasarkan jenis dari kedua masalah pokok yang diteliti. Data tersebut penulis olah dalam bentuk pembahasan. Setelahnya penulis melakukan analisis dengan memberikan penjabaran mengenai pengertian-pengertian dan menyelaraskan dengan pendapat para ahli, peraturan perundang-undangan, serta hasil penelitian orang lain.

7. Metode Penarikan Kesimpulan

Metode penarikan kesimpulan yang penulis ambil yaitu dengan menggunakan metode induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Bank

1. Pengertian Bank

Bank menurut Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Bank dikelompokkan menjadi dua golongan berdasarkan jenisnya, yaitu:

a. Bank Umum

Menurut “Pasal 1 ayat 3 UU Nomor 10 Th. 1998 Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”

b. Bank Perkreditan Rakyat

Berdasarkan “Pasal 1 ayat 4 UU Nomor 10 Th. 1998 Bank Perkreditan Rakyat adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran”

2. Fungsi Bank

Berdasarkan ketentuan pasal 3 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan fungsi utama bank yang dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Bank sebagai sarana pengumpulan dana, ialah dana yang bersumber dari masyarakat yang disimpan di bank yang merupakan sumber dana untuk bank selain dana bank.
- b. Bank sebagai pemberian kredit, adalah kredit sebagai penyediaan uang ataupun tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dan pihak peminjam yang mana bank akan mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutang dalam jangka waktu yang telah disepakati sebelumnya disertai dengan pemberian bunga.
- c. Bank sebagai penyelenggara investasi, bank umum dapat menerima tabungan dari masyarakat, dengan ini dapat dijelaskan pula bahwa bank memiliki kemampuan untuk menyelenggarakan investasi
- d. Bank sebagai pengatur keseimbangan, bank merupakan supplier uang bagi masyarakat. Melalui fungsi ini bank dapat menjadi jembatan antara produksi dan konsumsi sehingga dengan demikian mengatur keseimbangan finansial didalam masyarakat.
- e. Bank sebagai penciptaan uang, bank dapat menciptakan uang sebagai alat pembayaran yang mana kemampuan bank dalam menciptakan uang ini menyebabkan posisi dan fungsinya sebagai pelaksana kebijakan moneter.

Yang mana bank juga dapat menambah atau mengurangi jumlah uang yang beredar dengan cara mempengaruhi kemampuan bank untuk menciptakan uang.

- f. Bank sebagai sarana penyimpanan barang berharga, bank dapat memberikan jasa penyimpan barang-barang berharga, baik itu berupa dokumen-dokumen penting, perhiasan, dan uang.
- g. Bank sebagai trust service, adalah bank sebagai lembaga yang dapat diberikan kepercayaan dalam membantu masyarakat dengan memberikan jasa-jasa berupa administrasi, melaksanakan kehendak surat wasiat seseorang, pembayaran uang pensiun, pembagian laba dari perseroan terbatas, pembagian surat berharga dari perseroan terbatas dan lainnya.
- h. Bank sebagai pemberi jasa lainnya, maksudnya ialah kemampuan bank umum dalam pemberian jasanya saat ini semakin luas. Diantaranya masyarakat dapat melakukan kegiatan pembayaran pulsa, tagihan listrik, tagihan telepon, mengirim uang baik sesama bank maupun antar bank.

Selain dapat melakukan kegiatan diatas disebutkan pula berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Perbankan, bank umum juga dapat melakukan usaha dalam bidang :

- a. Kegiatan dalam valuta asing
- b. Melakukan kegiatan penyertaan modal pada bank antara perusahaan lain dibidang keuangan, seperti asuransi, sewa guna usaha, serta lembaga kliring

- c. Kegiatan penyertaan modal sementara untuk mengatasi akibat kegagalan kredit, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya, dengan memenuhi ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia
- d. Bank bertindak sebagai pendiri dan pemberi dana pensiun sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

a. Pengertian jual beli menurut Hukum Perdata

Jual Beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”.

Sedangkan berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata untuk dapat dikatakan sahnya perjanjian haruslah memenuhi 4 syarat diantaranya :

1. Sepakat yang mengikat kedua belah pihak
2. Cakap dalam membuat suatu perikatan
3. Suatu hal yang tertentu
4. Sebab yang halal

Menurut Pasal 1458 “Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Dalam penjelasan tersebut dapat diartikan jual beli tersebut tetap dapat dikatakan sah apabila kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga.

b. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat

Menurut hakekatnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah sesuatu perbuatan hukum, yang mana pihak yang menjual akan menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selamanya. Dan saat pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai bayaran yang disepakati maka sejak saat itu pula tanah tersebut beralih kepemilikannya dari penjual ke pembeli.

Dari sini dapat disimpulkan pembeli tanah sudah memperoleh hak milik atas tanah, sejak saat terjadinya jual beli. Jadi dapat diartikan jual beli menurut hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual dan pembeli.

Dalam hal jual beli yang pembayarannya baru dilakukan sebagian (belum lunas), sisa dari pembayaran tersebut merupakan hutang pembeli kepada penjual. Apabila pembeli lalai dalam pembayarannya atau mangkir dari pembayaran sisa hutang (pelunasan) maka penjual dapat menuntut berdasarkan hutang piutang dan tidak mempengaruhi jual beli yang telah dianggap selesai itu, maka dapat dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat bersifat tunai dan nyata.

Menurut Van Dijk bahwa jual beli menurut hukum adat adalah pemindahan tanah untuk selama-lamanya dengan menerima sejumlah uang

sebagai pembayaran yang dibayarkan secara tunai oleh pembeli dan pembeli memperoleh hak milik secara penuh atas tanah tersebut.²⁵

Jual beli menurut hukum adat menurut Wiryono Projodikoro adalah bukan hanya tentang persetujuan diantara kedua belah pihak melainkan merupakan suatu penyerahan hak atas barang maupun benda dengan syarat membayar suatu harga. Pada saat diadakannya persetujuan diantara kedua belah pihak berdasarkan hukum adat biasanya pembeli akan memberikan uang muka atau panjar untuk memberikan kedudukan yang sama diantara kedua belah pihak.²⁶

Bentuk-bentuk jual beli tanah dalam hukum adat diantaranya yaitu :²⁷

1. Jual lepas

Jual lepas merupakan sebuah proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, yang mana ikatan antara pihak penjual dengan tanah yang ia jual sebelumnya terlepas sepenuhnya.

2. Jual gadai

Jual gadai merupakan suatu kegiatan pemindahan hak atas tanah kepada pihak yang lain yang dilakukan secara tunai dan terang, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak tersebut memiliki hak untuk kembali menebus kembali tanah tersebut. Dengan demikian maka pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun tidak terdapat patokan pasti mengenai sifat sementara waktu tersebut.

²⁵ Van Dijk, diterjemahkan oleh A. Soehadi, *Pengantar hukum adat Indonesia*, Sumur, Bandung, 1979, hal. 66.

²⁶ Wiryono Projodikoro, *Hukum antar golongan di Indonesia*, Sumur, Bandung, 2000, hal. 73.

²⁷ Sumaryono, *Jual beli Tanah yang Dilakukan Tanpa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, 2009, hal 17.

3. Jual tahunan

Jual tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tersebut kepada subyek hukum lain dengan menerima sejumlah pembayaran tertentu dengan ketentuan jangka waktu yang telah ditetapkan maka kepemilikan tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui hukum tertentu. Dalam hal ini terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.

4. Jual angsur

Jual gangsur ialah yang mana walaupun telah terjadi pemindahan hak atas tanah kepada pembeli, akan tetapi tanah tetap berada ditangan penjual yang mana artinya penjual masih memiliki hak pakai yang bersumber pada ketentuan yang telah disepakati oleh penjual dengan pembeli.

5. Jual beli dengan cicilan

Yang dimaksud dengan Jual Beli dengan cicilan, dalam praktek sehari-hari sering timbul walaupun tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut M. Yahya Harahap, jual Beli cicilan, merupakan salah satu bentuk penjualan kredit, pembeli wajib membayar barang secara termien atau berkala. Sebaliknya penjual biasanya masih tetap berhak menarik barang yang dijual dari tangan si pembeli, apabila pembeli tidak tepat waktu, membayar harga cicilan, menurut termien yang dijadwalkan.²⁸

²⁸ M. Harapan Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hal 26.

Saat mengikatnya perjanjian jual beli adalah bersamaan ketika terjadinya jual-beli, saat kedua belah pihak yang bersangkutan telah mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, pada saat tersebutlah perjanjian jual beli telah dilahirkan.

c. Jual beli tanah menurut UUPA

Jual beli tanah saat ini dapat diartikan sebagai kegiatan yang melibatkan pihak penjual dan pihak pembeli. Yang mana pihak penjual akan menyediakan tanah dan menetapkan harga, dan pihak pembeli menyediakan sejumlah uang guna pembayaran, yang mana besar jumlah dari pembayaran tersebut telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Perpindahan hak atas tanah ini harus bersifat tunai, terang, dan riil.

Tunai artinya pemindahan hak atas tanah tersebut berpindah kepemilikannya kepada pihak lain untuk selamanya dengan disertai pembayaran sebagian ataupun seleuruhnya. Terang artinya perpindahan hak atas tanah tersebut harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan tidak dapat dilakukan secara sembunyi-sembunyi.

Dalam pengertian tunai, mencakup dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan diantaranya :²⁹

1. Pemindahan hak/pemindahan penguasaan yuridis dari penjual (pemilik/pemegang hak) kepada pembelinya (penerima hak)

²⁹ Sumaryono, Op. Cit, hal 20.

2. Pembayaran harganya dengan dipenuhinya poin a dan b diatas , maka perbuatan hukum jual beli tanah telah selesai. Dan apabila baru dibayar sebagian, sisa harganya merupakan pinjaman atau utang piutang diluar perbuatan jual beli.

d. Tata Cara Jual Beli Tanah

Dalam melakukan kegiatan jual-beli tanah ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan. Seperti tentang bagaimana kedudukan tanah tersebut, sebelum membeli sebidang tanah pembeli harus memperhatikan apakah tanah tersebut termasuk dalam lahan yang bersengketa atau hal yang merugikan lainnya. Hal itu diperlukan agar pembeli tidak mendapat masalah atau kerugian dikemudian hari.

Adapun poin-poin yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah diantaranya ialah:

1. Pembeli harus teliti dalam memperhatikan keaslian sertifikat tanah, pembeli dapat menggunakan jasa notaris, namun untuk melakukan penekanan biaya pembeli dapat melakukan pengecekan terhadap keaslian sertifikat berdasarkan peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah dengan cara melakukan pengecekan di Badan Pertanahan Nasional (BPN)
2. Melakukan pengecekan terhadap status kepemilikan tanah tersebut. Yang mana sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pertanahan Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria. Terdapat beberapa macam hak atas tanah yang diatur didalam Undang-Undang tersebut. Diantaranya ialah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dengan mengetahui status

kepemilikan tanah akan memudahkan untuk menentukan harga bagi penjual. Sedangkan bagi pembeli akan memudahkannya dalam mencari tanah yang sesuai dengan kebutuhannya.

3. Melakukan pemeriksaan tentang detail pasti ukuran tanah, bentuk tanah, batas tanah, serta luas tanah, apakah telah sesuai dengan yang tercantum di sertifikat tanah tersebut. Hal ini diperlukan karna dalam pengikatan objek jual beli harus diuraikan secara jelas mengenai luas lokasi, luas bangunan, lokasi, harga, agar tidak merugikan kedua belah pihak dikemudian hari.
4. Melakukan pengecekan terhadap status pemilik. Hal ini terlihat sangat sederhana namun sangat penting untuk diperhatikan. Apabila pemilik sudah menikah maka transaksi jual beli harus dilakukan atas kesepakatan bersama antara suami dan istri. Karena terdapat banyak kasus yang berujung sengketa karena tidak adanya kesepakatan dari pihak suami ataupun istri selaku pemilik.

Selain itu apabila salah satu dari pihak penjual yang sudah menikah tersebut baik suami maupun istri telah meninggal maka selaku penjual harus menyertakan akta kematian.

Apabila pasangan suami istri tersebut telah bercerai, maka yang harus dilampirkan adalah surat penetapan dan akta pembagian harta bersama yang menyatakan tanah atau bangunan tersebut adalah hak dari penjual dari pengadilan.

Sedangkan tata cara dalam pelaksanaannya menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dengan peraturan pelaksanaannya, maka dapat diuraikan secara sederhana sebagai berikut:

- a. Baik calon pembeli maupun calon penjual harus sepakat dalam menentukan harga, dan segala hal lain yang berkaitan dengan jual beli tanah tersebut.
- b. Baik calon pembeli maupun calon penjual harus bertindak sendiri ataupun dapat diwakili dengan menyertakan surat kuasa, dan menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris, atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah).
- c. Apabila tanah yang hendak diperjual belikan ternyata belum bersertifikat, maka diperlukan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang mana akan bertindak sebagai saksi, untuk menjamin bahwa tanah yang akan dijual tersebut adalah benar milik penjual yang mana ia berwenang untuk menjualnya.
- d. Dan apabila tanah tersebut telah didaftarkan atau telah bersertifikat maka cukup dihadiri dua saksi, tidak harus menghadirkan perwakilan dari anggota pemerintahan desa ataupun kepala desa. Tapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menghendaki adanya kehadiran para pihak tersebut maka pihak PPAT dapat meminta kehadiran para pihak tersebut.
- e. Apabila tanah yang dijual telah bersertifikat maka penjual harus menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada pembeli, namun apabila tanah tersebut belum bersertifikat maka sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum disertifikatkan.

- f. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sudah merasa cukup dan tidak ada lagi yang diragukan maka pihak PPAT dapat membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut.
- g. Setelah adanya Akta Jual Beli Tanah tersebut maka pihak PPAT dapat menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertifikat.

C. Tinjauan Umum Tentang Kredit

1. Asal terjadinya kredit

Kata kredit berasal dari bahasa latin yaitu “credere atau credo” yang memiliki arti kepercayaan, atau saya mempercayai. jadi dapat diartikan bahwa seseorang yang telah memperoleh kredit adalah orang yang telah mendapatkan kepercayaan. Kredit merupakan suatu kepercayaan yang diberikan kepada seseorang ataupun badan lainnya, bahwa pada waktu yang telah diperjanjikan pihak yang bersangkutan akan memenuhi segala sesuatu tentang kewajibannya yang sebelumnya telah ia perjanjikan sewaktu membuat kesepakatan kredit dahulu.

Kredit sendiri dapat dikemukakan sebagai benda yang Intangible atau benda yang tidak berwujud namun sangat dibutuhkan masyarakat sebagai pendorong ekonomi yang ditujukan untuk memajukan taraf hidup masyarakat luas, yang mana manfaatnya dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat.

2. Pengertian kredit

Kredit merupakan sistem keuangan untuk memudahkan pemindahan modal dari pemilik kepada pihak yang menerima atau menggunakan modal

tersebut dengan harapan modal tersebut akan dikembalikan dengan kelebihan atau disebut bunga. Kredit juga dapat dikatakan sebagai pemberian prestasi yang mana balasan dari prestasinya akan terjadi pada suatu waktu yang akan datang.

Walaupun demikian banyaknya pengertian yang meliputi pengertian kredit tersebut, tetaplah sebagai landasan yang terutama berpegang pada definisi terakhir yaitu menurut “Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menjelaskan pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan maupun kesepakatan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Maka dapat disimpulkan unsur-unsur pokok mengenai kredit ialah sebagai berikut:

- a. Adanya orang atau badan yang memiliki uang atau modal, barang dan atau jasa yang bersedia untuk meminjamkannya kepada pihak lain (kreditur).
- b. Adanya pihak yang membutuhkan ataupun yang meminjam uang, barang dan atau jasa.
- c. Adanya kepercayaan dari kreditur terhadap debitur, begitu pula sebaliknya.
- d. Adanya perjanjian dan kesanggupan membayar dari debitur kepada kreditur.
- e. Adanya perbedaan waktu yang terjadi antara saat penyerahan uang, barang dan atau jasa dengan pada saat pembayaran kembali dari debitur
- f. Adanya bunga yang harus dibebankan kreditur kepada debitur.

Dengan adanya perjanjian diantara kedua belah pihak tersebut, akan mengikat kedua belah pihak secara professional. Yang mana para pihak diharuskan untuk memenuhi setiap tuntutan dari hal-hal yang sebelumnya telah diperjanjikan karena telah memperoleh suatu kesepakatan yang sama sebelumnya. Sebagaimana semestinya peminjaman dilakukan, maka pihak peminjam harus mengembalikan sejumlah uang maupun barang yang ia pinjam dari Bank kepada pihak Bank kembali. Sedangkan besarnya perolehan bagi hasil ditentukan oleh pihak Bank yang bersangkutan.

Aspek-aspek penilaian dalam pemberian kredit bank meliputi :

a. Aspek yuridis (Hukum)

Yang dinilai dari aspek ini ialah keabsahan dan keaslian dokumen-dokumen atau surat-surat yang dimiliki oleh calon debitur.

b. Aspek pasar dan pemasaran

Aspek ini bertujuan untuk menilai prospek usaha nasabah sekarang dan dimasa yang akan datang.

c. Aspek keuangan

Aspek ini bertujuan untuk menilai kemampuan dari calon debitur dalam membiayai serta mengelola usahanya. Dari aspek ini, dapat tergambar pula berapa besar biaya yang akan dikeluarkan maupun diperolehnya.

d. Aspek teknis

Aspek ini digunakan untuk menilai tata letak ruangan, lokasi usaha, kapasitas produksi.

e. Aspek manajemen

Aspek ini bertujuan untuk menilai sumber daya yang ada dalam perusahaan, apabila kredit yang diberikan ini ditujukan untuk perusahaan.

f. Aspek ekonomi dan social

Aspek ini bertujuan untuk menilai dampak ekonomi dan sosial yang diberikan suatu perusahaan penerima kredit terhadap masyarakat ataupun lingkungannya.

g. Aspek AMDAL

Merupakan aspek yang bertujuan untuk melihat dampak yang ditimbulkan perusahaan.

Selain dari aspek penilaian kelayakannya, juga terdapat beberapa hal lain yang perlu diperhatikan diantaranya :

a. Character

Maksudnya ialah pihak bank harus mengetahui bagaimana sifat dari calon debitur. Tujuannya agar dapat memberikan keyakinan kepada pihak bank bahwa sifat dari debitur yang akan diberikan pinjaman kredit tersebut dapat dipercaya.

b. Capacity

Hal ini bertujuan untuk melihat dan menilai kemampuan debitur dalam menjalani bisnis atau usahanya. Hal ini tentu diperlukan karena kemampuan debitur dalam mengelola labanya tentu berpengaruh terhadap kemampuannya dalam melunasi kreditnya.

c. Capital

Bertujuan untuk mengetahui sumber-sumber pembiayaan yang dimiliki nasabah terhadap usahanya, apabila usaha tersebut akan dibiayai oleh bank.

d. Colleteral

Yaitu merupakan jaminan yang harus diserahkan calon debitur terhadap kreditur. Baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan tersebut hendaknya harus melebihi nilai kredit yang diberikan.

e. Condition

Dalam memberikan kredit, kondisi ekonomi dari calon debitur juga harus diperhatikan. Hal ini bertujuan untuk melihat apakah diwaktu yang akan datang debitur mampu untuk membayar atau sebaliknya.

Aspek-aspek tersebut merupakan poin-poin penting dalam pemberian kredit terhadap pihak debitur. Baik terhadap debitur yang berlatar perusahaan maupun non perusahaan. Hal tersebut harus diperhatikan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan disepanjang terjadinya perjanjian tersebut.

Maka dari itu pengertian kredit secara sederhana ialah bahwa kredit adalah sebuah perjanjian yang dilandasi rasa kepercayaan yang diberikan seseorang kepada orang lain, kepercayaan yang pada hakekatnya merupakan kepercayaan yang saling diberikan untuk satu sama lain atau timbal balik, yaitu antara pihak penerima kredit dan pemberi kredit. Apabila rasa percaya tersebut sudah terjalin diantara kedua belah pihak yang bersangkutan, barulah kemudian dimungkinkan untuk seorang pihak dapat menyerahkan barang berharga miliknya kepada pihak

yang lainnya berdasarkan perjanjian. Pihak penerima akan menyerahkan suatu milik nya yang bernilai materiil yang digunakan sebagai jaminan pelunasan hutangnya kepada pihak pemberi kredit. Dan pihak penerima kredit akan memberikan pembayaran atas pinjamannya tersebut dikemudian hari. Saat hal tersebut sudah terpenuhi, saat itulah kegiatan kredit sudah terjadi.

3. Fungsi Kredit

Pada dasarnya fungsi kredit secara umum ialah pemenuhan jasa untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam rangka melancarkan perdagangan serta mendorong dan melancarkan produksi, jasa-jasa bahkan konsumsi yang padaakhirnya bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan sosial.

Jika dijabarkan secara lebih lanjut maka fungsi-fungsi kredit adalah sebagai berikut:

- a. Kredit dapat memajukan arus tukar menukar barang dan jasa. Apabila suatu waktu belum tersedia uang sebagai alat pembayaran maka dengan adanya kredit, lalu lintas pertukaran barang dan jasa tetap dapat berjalan.
- b. Kredit dapat menciptakan alat pembayaran yang baru. Dalam hal ini yang dimaksud adalah salah satu jenis kredit yang diberikan oleh Bank Umum yaitu Kredit Rekening Koran. Dalam Kkredit Rekening Koran, begitu perjanjian kredit telah ditanda tangani dan syarat-syarat kredit telah terpenuhi, maka pada dasarnya pada saat itu pula telah beredar duit giral baru dimasyarakat.
- c. Kredit dapat dijadikan sebagai alat pengendali harga

4. Manfaat kredit bank

Bank memiliki banyak manfaat bagi para pihak yang berkepentingan didalamnya, diantaranya adalah:

- a. Manfaat kredit bank bagi debitur
 1. Dapat meningkatkan kemampuan usahanya, debitur dapat menggunakan pinjaman kredit untuk megembang luaskan usahanya, seperti menambah alat produksi, tam bahan modal, perluasan pasar, dan lain-lain.
 2. Dengan memperoleh kredit dari bank, maka pada umumnya debitur mendapatkan kesempatan untuk menikmati produk atau jasa bank lainnya seperti transfer, jaminan bank, dan sebagainya.
 3. Dalam upaya melakukan peningkatan usahanya maka jangka waktu kredit dapat disesuaikan dengan kebutuhan.
- b. Manfaat kredit bagi bank
 1. Bank memperoleh pendapatan dalam bentuk bunga yang diterima dari debitur. Selain bunga, bank juga memperoleh pendapatan lainnya walaupun jumlahnya tidak signifikan yaitu melalui biaya administrasi ataupun denda dari keterlambatan pembayaran angsuran kredit, serta juga memperoleh pendapatan dari biaya transfer.
 2. Melalui pemberian kredit terhadap nasabah atau kreditur, bank juga mendapat kesempatan untuk memasarkan produk-produk dan jasa-jasa bank lainnya.

3. Dengan adanya kegiatan pemberian kredit terhadap debitur atau nasabah, bank dapat melatih kemampuan para pekerjanya untuk lebih memahami berbagai macam sector ekonomi.

c. Manfaat kredit bagi pemerintah

1. Kredit bank dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun untuk sektor tertentu.
2. Kredit bank dapat dijadikan alat pengendalian moneter. Yang mana saat mata uang dinilai beredar terlalu banyak dikalangan masyarakat sehingga memberikan dampak inflatoir yang mana harga barang dan jasa pada umumnya akan meningkat.
3. Kredit bank membantu terciptanya lapangan pekerjaan dan lapangan usaha.
4. Kredit bank dapat membantu menciptakan dan meningkatkan pemerataan pendapatan masyarakat.
5. Pemberian kredit oleh bank secara tidak langsung juga ikut memberikan sumber pendapatan bagi negara yang berasal dari pajak perusahaan yang tumbuh dan berkembang karena penerimaan kredit.
6. Pemberian kredit oleh bank ikut memperluas pasar , yang mana dengan adanya kredit bank maka permintaan produksi dan konsumsi akan meningkat dan hal tersebut dapat menjadi pemicu bagi timbulnya pasar baru serta peningkatan pasar yang telah ada sebelumnya.

d. Manfaat kredit bagi masyarakat luas

1. Dengan adanya kredit bank, maka hal tersebut ikut membantu dalam mendorong pertumbuhan dan perluasan ekonomi, dan hal tersebut tentunya dapat mengurangi tingkat pengangguran dan meningkatkan pendapatan masyarakat.
2. Para pihak yang menyimpan dananya dibank, berharap agar kreditnya berjalan lancar. Sehingga dana mereka yang digunakan oleh bank dapat diterima kembali secara utuh beserta sejumlah bunga sesuai yang disepakati.

5. Jenis-Jenis Kredit

Kredit memiliki banyak jenis atau macam dilihat dari berbagai aspek tinjauannya. Berikut beberapa jenis kredit yang sering dijumpai dalam kehidupan sehari-hari, yaitu sebagai berikut :

- a. Kredit menurut tujuan penggunaannya terdiri dari beberapa macam jenis, diantaranya:
 1. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang digunakan untuk membiayai keperluan dalam membeli sejumlah barang atau jasa yang dapat memberikan kepuasan secara langsung terhadap kebutuhan individu tersebut.
 2. Kredit produktif, yaitu kredit yang digunakan untuk tujuan yang lebih produktif, dalam artian kredit yang digunakan untuk meningkatkan nilai kemanfaatannya. Kredit produktif terdiri dari beberapa jenis, diantaranya:

- a. Kredit investasi, yaitu kredit yang digunakan untuk membeli alat ataupun barang yang digunakan dalam jangka waktu panjang, serta bernilai dan tahan lama
 - b. Kredit modal kerja, yaitu kredit yang digunakan sebagai antisipasi untuk membiayai keperluan modal lancer yang biasanya habis ketika beberapa kali siklus produksi.
 - c. Kredit likuiditas, yaitu kredit yang tidak memiliki tujuan konsumtif, tetapi secara langsung tidak pula bertujuan produktif. Melainkan hanya memiliki tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang berada dalam kesulitan likuiditas dalam rangka pemeliharaan kebutuhan minimalnya.
- b. Kredit dari segi materi yang dialihkan haknya, ada beberapa jenis diantaranya:
- 1. Kredit dalam bentuk uang, kredit yang dalam peminjamana dalam bentuk uang begitu pula dengan pengembaliaanya.
 - 2. Kredit dalam bentuk yang bukan uang, yaitu kredit yang biasanya diberikan oleh perusahaan-perusahaan dagang, dan pengembaliannya dalam bentuk uang.
- c. Kredit dari segi cara penguangannya, ada beberapa jenis diantaranya:
- 1. Kredit tunai, yaitu kredit yang penguangannya dilakukan dalam bentuk pemberian sejumlah uang tunai atau pemindah bukuan kedalam rekening debitur aatau pihak yang sebelumnya telah ditunjuk untuk menerima.

2. Kredit bukan tunai, yaitu kredit yang tidak langsung dibayarkan saat perjanjian disepakati. Melainkan diperlukan adanya tenggang waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan yang berlaku.
- d. Kredit menurut jangka waktunya, dibagi atas beberapa jenis diantaranya:
 1. Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang hanya berjalan dalam kurun waktu maksimal satu tahun. Pada umumnya kredit jangka pendek ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja.
 2. Kredit jangka menengah, yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu sampai dengan tiga tahun. Pada umumnya kredit jangka menengah ini digunakan untuk kredit modal kerja atau investasi kerja yang tidak terlalu besar biayanya.
 3. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari tiga tahun. Pada umumnya kredit jangka panjang ini digunakan untuk investasi.
- e. Kredit menurut cara penarikan dan pembayarannya kembali
 1. Kredit sekaligus, merupakan kredit yang cara penyediaan dananya dilakukan secara sepenuhnya baik secara tunai maupun pemindah bukuan kedalam rekening debitor. Terdapat dua cara dalam pembayaran kembali kredit ini, yaitu :
 - a. Kredit sekaligus yang pengembaliannya dilakukan dengan cara diangsur dalam setiap periode waktu tertentu.
 - b. Kredit sekaligus yang pengembaliannya juga sekaligus pada akhir masa pinjaman.

2. Kredit rekening koran, yang mana merupakan kredit yang penyediaan dananya dilakukan dengan cara pemindah bukuan, kedalam rekening Koran atau giro atas nama debitur, sedangkan dalam penarikannya dilakukan dengan cek, bilyet giro, atau surat pemindah bukuan lainnya. Kredit rekening koran memberikan keuntungan bagi para pihak baik debitur maupun kreditur. Bagi pihak kreditur keuntungannya adalah biasanya penyediaan dana yang tidak digunakan tidak dikenakan bunga, walaupun dikenakan bunga pada umumnya bunganya terbilang kecil. Sedangkan bagi kreditur, keuntungannya ialah kreditur dapat mengontrol dan menilai perputaran keuangan debitur, khusus pada rekening kreditnya.

Kredit rekening koran ini biasanya digunakan oleh para pengusaha untuk membiayai modal kerja. Kredit rekening koran ini dibagi atas 2 jenis, diantaranya :

- a. Kredit rekening koran dengan fasilitas plafond yang tetap sampai dengan akhir masa pinjaman.
 - b. Kredit rekening koran dengan plafond yang menurun, yang mana dilakukan secara berangsur-angsur untuk setiap periode tertentu hak tariknya berkurang, sehingga pada akhir masa pinjaman tidak tersedia plafond.
3. Kredit bertahap, yaitu merupakan kredit yang cara penyediaan dananya dilaksanakan secara bertahap. Pada umumnya kredit ini digunakan untuk investasi yang memerlukan masa pembangunan yang memakan waktu lama.

4. Kredit berulang, yang mana merupakan kredit yang apabila satu transaksi selesai, dapat digunakan untuk transaksi berikutnya dalam batas maksimum dan jangka waktu yang telah ditentukan.
5. Kredit per-transaksi, yaitu merupakan kredit yang digunakan untuk membiayai suatu transaksi dan hasil transaksi tersebut merupakan sumber pelunasan kredit.
6. Kredit dilihat dari segi jaminannya
 - a. Kredit tidak memakai jaminan, merupakan kredit yang diberikan berdasarkan rasa kepercayaan. Sehingga tidak ada pengamanan didalamnya. Pada umumnya kredit ini terjadi antara mitra bisnis, teman dan atau keluarga.
 - b. Kredit yang menggunakan jaminan, yang terdiri atas beberapa jenis diantaranya :
 1. Jaminan perorangan, yang mana kredit ini jaminannya merupakan seseorang ataupun badan yang bertindak sebagai pihak ketiga selaku pihak yang bertanggung jawab.
 2. Jaminan kebendaan yang bersifat tangible atayu berwujud yang terdiri atas :
 - a. Barang bergerak seperti mesin, kendaraan dan lain-lain.
Pada umumnya cara pengikatannya melalui fidusia, yaitu penyerahan dengan cara gadai atau secara kepercayaan.
 - b. Barang tidak bergerak seperti tanah dengan atau tanpa bangunan, mesin-mesin berat dan lain-lain. Cara

pengikatannya biasanya dengan cara hak tanggungan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

7. Kredit dilihat dari segi alat pembuktiannya ialah segala sesuatu yang dapat dijadikan bukti tentang terjadinya ikatan antara debitur dan kreditur. Alat pembuktian tersebut terbagi atas :

- a. Kredit secara lisan, kredit yang perjanjiannya dilakuka secara lisan saja. Baik dalam pelaksanaan maupun pemberian dan pembayarannya dikemukakan secara lisan, baik disaksikan pihak lain maupun tidak. Perjanjian kredit secara lisan ini umumnya terjadi diantara para pihak yang sudah saling mengenal dan memiliki rasa saling percaya. Kelemahan dari kredit secara lisan ini ialah apabila dikemudian hari si debitur meninggal dunia atau ingkar janji dan tidak mengakui sebahagian atau seluruh hutangnya, maka hal ini sulit untuk dapat dibuktikan di depan pengadilan negeri karena tidak adanya bukti autentik terjadinya suatu perjanjian kredit.
- b. Kredit secara pencatatan, yaitu kegiatan kredit yang transaksinya dicatat melalui administrasi pihak masing-masing yang bersangkutan. Hal ini dapat menghindari terjadinya factor lupa yang sering terjadi.
- c. Kredit dengan perjanjian tertulis, kredit ini dilakukan dengan cara menyatakan perjanjian kredit secara tertulis oleh pihak pihak yang bersangkutan. Yang mana perjanjian tertulis tersebut berisi

kewajiban dan hak dari masing-masing pihak yang terkait. Kredit dengan perjanjian tertulis ini menjamin kedua belah pihak memiliki kekuatan hukum yang kuat untuk melakukan pembuktian hukum. Perjanjian ini dapat dilakukan secara dibawah tangan ataupun ditanda tangani dihadapan notaris yang bertindak sebagai saksi. Yang mana apabila pihak debitur melakukan cidera janji maka pihak Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara akan lebih mudah dalam melaksanakan eksekusinya. Kredit ini biasanya digunakan oleh pihak Bank atau Badan Keuangan lainnya.³⁰

Adapun kendala pembayaran yang dialami kreditur disebut dengan kredit macet. Kesulitan pembayaran ini di akibatkan adanya faktor kesengajaan dan atau faktor eksternal diluar kemampuan kendali debitur. Terdapat beberapa hal faktor yang menjadi penyebab terjadinya kredit macet, diantaranya :

1. Penurunan prospek usha debitur
2. Keuangan debitur yang tidak stabil
3. Kualitas pejabat bank
4. Hubungan interen bank
5. Penyalahgunaan kredit

³⁰ Rachmat Firdaus, dkk, op. cit., hlm. 20

Kredit tersebut dapat dikatakan sebagai kredit macet apabila memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari atau
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar

D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari bahasa Belanda yaitu *Zakerheidesstelli* atau *Security of Law* yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum pihak debitur terhadap barang-barangnya. Dikemukakan dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional bahwa Hukum Jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan yaitu jaminan yang merupakan hak mutlak atas suatu benda tersebut dan jaminan perorangan yaitu pemberi jaminannya yaitu ialah pihak ketiga secara individual. Pengertian hukum jaminan mengacu pada jenis jaminan bukan pengertian hukum jaminannya.³¹

Hukum jaminan merupakan kaidah yang mengatur tentang jaminan bagi setiap kreditor terhadap kebendaan milik debitur atas hutang-hutangnya. Baik itu jaminan umum yang mana ditunjukkan terhadap semua benda-benda milik debitur

³¹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, 2004, hlm. 5.

tanpa terkecuali sebagai jaminan atas utang-utangnya maupun jaminan khusus yang mana ditunjukkan terhadap benda-benda milik debitur yang khusus ditunjuk sebagai jaminan hutangnya. Pada dasarnya, masyarakat lebih banyak memilih jaminan khusus oleh dikarenakan beberapa alasan, yaitu :

- a. Eksekusi benda jaminannya lebih praktis, sederhana dan terbilang lebih cepat jika debitur melakukan wanprestasi.
- b. Kreditur jaminan khusus didahulukan dibanding kreditur jaminan umum dalam pemenuhan piutangnya.

Jaminan khusus terbagi atas dua yaitu :

1. Jaminan kebendaan yaitu ialah jaminan yang merupakan hak mutlak atas suatu benda, serta memiliki hubungan langsung atas benda tertentu debitur, dapat dipertahankan terhadap siapapun, serta selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan kepemilikannya.
2. Jaminan perorangan jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada individu yang tertentu, dan hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya.³²

Maka berdasarkan prinsipnya seluruh harta kekayaan seseorang merupakan jaminan atas hutang-hutangnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam “Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang

³²<http://safinayuniaa.blogspot.com/2014/12/pengertian-hukum-jaminan.html?m=1>. Diakses tanggal 02 Oktober 2020 Pukul 15.02

sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.”³³

Hukum jaminan juga dapat diartikan sebagai peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.³⁴ Pada definisi ini yang difokuskan hanyalah pada pengaturan hak-hak kreditur, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitur.

Hukum jaminan juga dapat diartikan sebagai himpunan peraturan yang mengatur tentang lembaga jaminan perorangan, kebendaan, dan yang lainnya. Sehingga jaminan itu meliputi jaminan perorangan maupun jaminan kebendaan.

Maka dari berbagai definisi yang telah dijabarkan diatas, ditiap masing-masingnya pastilah memiliki kelemahan. Maka dari itu perlu dilakukan penambahan untuk menyempurnakannya, yaitu sebagai berikut, bahwa Hukum Jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.³⁵

Pemberian jaminan kepada pihak kreditur atas suatu pemberian kredit merupakan suatu hal yang penting bagi kreditur. Pemberian jaminan digunakan untuk mengantisipasi resiko yang mungkin ditimbulkan dalam rentan waktu masa-masa kredit berlangsung. Dengan adanya pemberian jaminan pihak kreditur dapat meminimalisir kemungkinan kerugian dalam pemberian kredit.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan asas-asas hukum jaminan.

Diantaranya asas-asas tersebut ialah :

³³ I Ketut Oka Setiawan, op. cit., hlm. 85.

³⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 3.

³⁵ H. Salim HS, op.cit., hlm. 6.

- a. Asas filosofis, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan pada falsafah yang dianut oleh bangsa Indonesia, yaitu Pancasila
- b. Asas konstitusional, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan oleh pembentuk undang-undang harus didasarkan pada konstitusi yaitu Undang-Undang Dasar 1945
- c. Asas politis, yaitu asas dimana segala kebijakan dan teknik dalam penyusunan peraturan perundang-undangan didasarkan pada Tap MPR
- d. Asas operasional (konkret) yang bersifat umum merupakan asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan³⁶

E. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dikemukakan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah. Atau dalam pengertiannya hak tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor lain.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) pengertian “hak tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah

³⁶Mariam Darus Badrulzaman, Benda-Benda Yang Dapat Diletakkan Objek Hak Tanggungan dalam Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.23.

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

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 tersebut, terdapat unsur-unsur esensial, yang mana merupakan sifat dan ciri dari hak tanggungan, yaitu :

- a. Lembaga jaminan berfungsi untuk pelunasan hutang tertentu
- b. Pembebanannya ada pada hak-hak tanah atau sesuai Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.
- c. Berikut atau tidak berikut benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah
- d. Memberikan kedudukan yang preferent kepada kreditornya.

2. Sifat dan Asas-Asas Hak Tanggungan

Menurut Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan, sifat hak tanggungan itu mengikuti objeknya. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi pemegang kepentingan hak tanggungan. Karena walaupun objek hak tanggungan itu telah berpindah tangan, dan debitur cidera prestasi maka kreditur tetap dapat menggunakan haknya dalam melakukan eksekusi.³⁷

³⁷ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1998, hlm. 74.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa asas mengenai sifat dan asas dari hak tanggungan, diantaranya :

- a. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*) yaitu kepada kreditornya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 1 yaitu :

“..... yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu kreditor-kreditor lain”.

kemudian tersebut pula dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b pada kalimat terakhir dinyatakan bahwa

“..... Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya”.

- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada (*droit de suite*)
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas. Pemenuhan Asas Spesialitas ini tersebut dalam muatan wajib akta pemberian Hak Tanggungan (APHT), seperti yang tercantum dalam pasal 11 UUHT yaitu:
 1. Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
 2. Domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
 3. Jumlah utang-utang yang dijamin
 4. Nilai tanggungan
 5. Benda atau yang menjadi objek Hak Tanggungan

Sedangkan pemenuhan Asas Publisitas dengan cara wajib didaftarkan Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Pasal 13 UUHT).

- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan cara :
 1. Menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (Pasal 6 UUHT)
 2. Menjual objek hak tanggungan secara dibawah tangan. Apabila dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi (Pasal 20 ayat 2 UUHT)
 3. Memberikan kemungkinan digunakannya acara parate eksekusi yaitu apabila debitur melakukan cidera prestasi , maka kreditur dapat melakukan eksekusi objek jaminan tanpa proses pengadilan. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg (Pasal 26 jo. 14 UUHT).
- e. Objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel pailit atau harta pailit pemberi hak tanggungan sebelum kreditor pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek hak tanggungan (Pasal 21 UUHT).
 1. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi sesuai Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, menyatakan bahwa “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan” sebagaimana dimaksud pada ayat 2, dan juga

didalam Pasal 2 ayat 2 Undang –Undang Nomor 4 Tahun 1996, menentukan “apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa ha katas tanah, dapat diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.”

2. Bersifat aksesoir, menurut sifatnya hak tanggungan merupakan ikutan pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang. Keberadaan berakhir dan hapusnya hak tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya. Hal ini sesuai dalam penjelasan umum Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 8.

Selain itu menurut Pasal 18 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa “hak tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.”

Selanjutnya juga dijelaskan dalam Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 “pemberian hak tanggungan

didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut.”

Maka perjanjian pembebanan hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri melainkan keberadaannya ada Karena adanya perjanjian lain yang disebut sebagai perjajian induk. Perjanjian induk bagi hak tanggungan merupakan perjanjian hutang piutang yang menimbulkan hutang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian pembebanan hak tanggungan merupakan perjanjian accessoir.

3. Subjek dan Objek Hak Tanggungan atas Tanah

Secara normatif, objek hak tanggungan telah disebutkan didalam Pasal 4 dan Pasal 27 Undang-Undang Hak tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- a. Hak milik.
- b. Hak guna bangunan.
- c. Hak guna usaha.
- d. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.
- e. Hak pakai atas tanah milik,yang akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
- f. Rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun, yang didirikan diatas tanah hak pakai atas tanah negara.

- g. Berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas.

Sedangkan menurut Pasal 8 dan Pasal 9 disebutkan bahwa yang termasuk kedalam subjek hukum hak tanggungan ialah para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan hak tanggungan, yang dalam hal ini terdiri atas :

1. Pemberi hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan untuk perolehan pinjaman (debitur)
2. Pemegang hak tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan dari pinjaman yang diberikannya (kreditur).

4. Pembebanan Hak Tanggungan

Sesuai dengan sifat aksesoir dari hak tanggungan, maka pembebanan hak tanggungan harus didahului dengan adanya perjanjian yang menjamin pelunasan hutang piutang tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan “Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyatakan bahwa : Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang –piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”³⁸

³⁸<http://pusatdata.hukumonline.com/.js/pdfjs/web/viewer.html?file=/pusatdata/viewfile/.lt4c2df7c2f421c/parent/11822>. Diakses tanggal 5 Oktober 2020 pukul 13.10 WIB

Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 10 ayat (2) pemberian hak tanggungan dapat dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lainnya dalam rangka pembebanan hak atas tanah³⁹

Selanjutnya Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan isi dan sifatnya wajib untuk sahnya Akta pemberian Hak Tanggungan. Yang mana apabila tidak dicantumkan secara lengkap maka akta tersebut batal demi hukum. Dalam Undang-Undang Pasal 11 ayat (1) hal-hal yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan ialah :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan.
- c. Penunjukan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan

Selain itu didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji yang bersifat fakultatif dan tidak memiliki pengaruh terhadap sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Yang mana para pihak disini bebas menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Menurut Pasal 11 ayat (2) janji tersebut ialah :

³⁹ Rachmadi Usman, op. cit., hlm. 109.

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewakan objek hak tanggungan dan atau menentukan, mengubah serta menerima uang sewa dimuka terkecuali diikuti dengan persetujuan tertulis lebih dulu oleh pemegang hak tanggungan.
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah susunan objek hak tanggungan, kecuali diikuti persetujuan lebih dulu oleh pemegang hak tanggungan.
- c. Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola objek hak tanggungan berdasarkan ketetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek hak tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi.
- d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan.
- e. Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk dapat menjual objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.
- g. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.
- h. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan menerima sebagian atau seluruh dari ganti rugi atas pelunasan hutang pemberi tanggungan apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya.

- i. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh sebagian atau seluruh dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan hutangnya jika objek diasuransikan.
- j. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan.
- k. Janji bahwa sertifikat kepemilikan objek hak tanggungan tetap berada ditangan kreditor sampai seluruh kewajiban debitor dipenuhi.

5. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (5) jo ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa hak tanggungan lahir pada tanggal buku tanah hak tanggungan, yaitu tanggal ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian hak tanggungan lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran. Sedangkan menurut Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan hal-hal yang menyebabkan hak tanggungan itu hapus atau berakhir yaitu :

- a. Hapusnya hutang
- 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.

6. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan merupakan tindakan yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara. Eksekusi langsung atau *parate executie* merupakan kewenangan bagi kreditur untuk menjual atas kekuasaan sendiri barang yang menjadi objek jaminan secara lelang apabila debitur cidera janji tanpa harus meminta fiat dari ketua pengadilan. Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan (UUHT) “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Sedangkan untuk eksekusi hak tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa :

- a. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
 1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam setifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- b. Atas kesepakatan pemberi hak dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan

demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

- c. 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 masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- d. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- e. 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 dikeluarkan.

Maka berdasarkan ketentuan diatas dapat diketahui tiga macam bentuk dari eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Hak Tanggunga, diantaranya :

- a. Titel Eksekutorial

Sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan menggunakan titel eksekutorial kreditur pemegang hak tanggungan dengan memperhatikan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui

dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura. Pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 24 HIR/ 258 RBg, yang mana prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang cukup lama.

b. Parate Eksekusi

Parate eksekusi atau eksekusi atas kekuasaan sendiri. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai kewenangan untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

c. Eksekusi dibawah Tangan

Eksekusi penjualan objek secara dibawah tangan diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Yang mana menjelaskan bahwa adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan dibawah tangan objek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan jual beli objek jaminan secara dibawah tangan antara PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan Pihak ketiga

Untuk dapat memenuhi berbagai kebutuhan dalam hidup, manusia sebagai makhluk sosial membutuhkan bantuan dari manusia yang lainnya. Dalam upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut terjadilah hal-hal yang dianggap dapat saling menguntungkan para pihak. Yang mana hal-hal tersebut ikut memberikan manfaat terhadap pihak-pihak yang terlibat. Dalam kondisi saling membutuhkan manusia akan saling mengikatkan diri antara yang satu dengan yang lainnya, dalam upaya mengikatkan diri ini pula terjadi perikatan-perikatan atau perjanjian diantara kedua belah pihak yang mana perjanjian tersebut dapat saling memenuhi kebutuhan pihak yang berjanji tersebut.

Seperti halnya penyediaan barang maupun jasa oleh produsen yang kemudian akan diberikan nilai tukar dengan konsumen sesuai dengan kebutuhannya. Hal ini disebut dengan jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikatkan para pihak yang mana pihak yang satu berkewajiban menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya membayar sejumlah uang yang telah disepakati sebelumnya. Para pihak yang terlibat dalam jual beli haruslah mengetahui dengan benar bagaimana kondisi, kedudukan, dan hal-hal penting

lainnya yang mengenai objek jual beli tersebut. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli ada beberapa diantaranya :

1. Bagi pihak pembeli

- a. Kewajiban menyerahkan uang pembelian sesuai jumlah dalam kesepakatan
- b. Hak menerima barang atau jasa sebagai objek perjanjian jual beli.

2. Bagi pihak penjual

- a. Wajib menyerahkan barang atau jasa kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan
- b. Wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi
- c. Hak memperoleh uang pembayaran.

Jual beli tidak semata-mata terjadi terhadap benda-benda yang sifat kepemilikannya langsung dialihkan saat itu juga. Benda dalam jual beli juga dapat dijadikan objek jaminan yang mana kepemilikannya dapat beralih apabila terjadi wanprestasi atau cidera janji.

Penjaminan suatu objek ini dilakukan dengan penyerahan objek tersebut terhadap pihak yang memberikan pinjaman atau kredit. Yang mana pihak yang menerima pinjaman dengan itu menjaminkan barang kepunyaannya untuk ditukar sementara waktu dengan sejumlah nominal yang ia perlukan, dan ia harus membayar pinjamannya tersebut untuk dapat memperoleh kembali benda miliknya yang sebelumnya ia jaminkan. Untuk menjaga agar hak dan kewajiban para pihak yang terkait maka dibuatlah hukum yang mengatur tentang hukum jaminan. Yang mana hukum jaminan adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum

yang mengatur segala hubungan hukum yang terjadi diantara si pemberi dan si penerima jaminan dalam kaitannya untuk pemberian fasilitas kredit.

Dalam hal ini pelaksanaan jual beli objek jaminan sering terjadi terutama dalam upaya perolehan kredit oleh bank. Jaminan sangat dibutuhkan agar pihak bank memiliki benda yang kemudian dapat ia jadikan ganti rugi terhadap kredit yang ia berikan apabila terjadi kelalaian oleh pihak debitur yang dapat merugikan bank. Dalam penjaminannya sertifikat tanah menjadi salah satu objek yang paling mudah diterima ketika dijaminakan apabila sertifikat tersebut tidak memiliki kecacatan hukum.

Sebagaimana yang terjadi pada PT. Bank Danmon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian, yang mana pihak bank selaku kreditur menyediakan berbagai fasilitas bagi para nasabah atau debitur untuk memperoleh pinjaman sejumlah uang, dengan menjaminkan hak tanggungan sebagaimana yang telah dijelaskan oleh penulis diatas. Dalam pemberian kredit terhadap debitur pihak bank juga haruslah memperhatikan terlebih dahulu bagaimana kesanggupan dari debitur untuk melakukan pembayaran dan menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang berlaku. Hal ini perlu diperhatikan sebagaimana hal ini diperlukan untuk menghindari dan atau meminimalisir dampak atau kerugian yang akan terjadi dalam waktu yang akan datang. Karena kesalahan dalam pemberian kredit tentu dapat menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur. Sebagaimana dampak dari kerugian tersebut ialah dapat terjadinya kredit macet.

Jika menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya

penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet.

Sebagaimana kebijakan dari pihak bank, tiap-tiap nasabah yang ingin mengajukan permohonan kredit tentulah harus memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku pada bank tersebut. Berdasarkan dari permohonan kredit tersebut, pihak bank selaku kreditur akan melakukan penilaian kelayakan yang dinilai dari segala aspek.

Sebagaimana yang telah terjadi pemberian kredit oleh PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir pengaraian yang memberikan kredit terhadap salah seorang nasabah atas nama Tukiran. Dapat terjadinya perjanjian diantara kedua belah pihak tentunya didasarkan atas kepercayaan kreditur terhadap pihak debitur yang dianggap mampu dan sanggup untuk mengembalikan dana pinjaman sesuai dengan waktu dan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Marbun S.H.,M.H selaku kuasa dari debitur atas nama Bapak Tukiran, menyatakan bahwa pihak debitur dalam penerimaan kreditnya telah memberikan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada pihak PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian selaku kreditur. Dua buah Sertifikat Hak Milik tersebut dijadikan jaminan untuk debitur agar dapat memperoleh kredit. Tentunya pemberian

Sertifikat Hak Milik tersebut telah disertai dengan perjanjian-perjanjian yang mengikat diantara pihak kreditur dan debitur sehingga kredit ini dapat terjadi. Dua buah sertifikat tersebut ialah :

- a. SHM No. 80/ Rambah atas nama Tukiran, dan
- b. SHM No. 260/ Rambah Hilir atas nama Muchtarom

Dalam perjanjian kredit ini debitur harus melunasi hutangnya dalam jangka waktu 24 (dua puluh empat) bulan atau 2 (dua) tahun. Yang mana pembayarannya akan dilakukan dengan cara cicilan setiap bulannya. Namun dalam pelaksanaannya, pihak debitur mengalami kendala dalam pembayaran sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet.

Kredit macet merupakan keadaan dimana debitur tidak mampu membayar kepada pihak kreditur atau bank tepat pada waktunya. Dalam pelaksanaannya, pihak debitur tidak melakukan pembayaran selama 3 (tiga) bulan berturut-turut. Hingga akhirnya pihak bank memberikan teguran terhadap pihak debitur sebanyak jumlah tunggaknya yaitu 3 (tiga) kali berturut-turut. Namun pihak bank tidak juga menerima pembayaran dari pihak debitur. Sehingga pada bulan ke 6 (enam) jatuh tempo atau masa yang diharuskan dilakukan pembayaran oleh pihak debitur, maka pihak bank berinisiatif untuk melakukan eksekusi terhadap 2 (dua) buah objek jaminan milik debitur.

Eksekusi yang dipilih oleh pihak bank ialah eksekusi dengan penjualan dibawah tangan. Hal ini sangat dimungkinkan mengingat kelalaian debitur dalam pelaksanaan kredit tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2)

yang menyatakan diperbolehkannya penjualan objek hak tanggungan secara dibawah tangan bila mana hal tersebut dapat menguntungkan para pihak.

Penjualan dibawah tangan tentu menjadi alternatif agar bank dapat segera memperoleh pelunasan dari hutang tersebut. Selain itu penjualan dibawah tangan juga dianggap lebih efisien, tidak memakan biaya, dan waktu yang lama. Sehingga menjadikan jual beli dibawah tangan ini masih sering menjadi pilihan dalam transaksi jual beli.

Maka dalam pelaksanaan eksekusi ini, pihak kreditur mencari sendiri pihak yang akan melunasi hutang dari debitur. Yang mana pembeli tersebut ternyata tetangga atau sepadan dari pihak debitur sendiri atas nama Panggulu Siregar. Maka dalam pelaksanaan eksekusi ini, sebelumnya pihak debitur atas nama Tukiran membuat surat pernyataan. Surat pernyataan tersebut menjelaskan beberapa hal diantaranya ialah besarnya jumlah hutang yang tidak sanggup dilunasi oleh pihak debitur, yaitu sebesar Rp. 225.000.000 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah).

Yang mana besarnya hutang tersebut akan dibayar oleh pihak ketiga atas nama Panggulu Siregar. Dalam surat pernyataan tersebut juga menyatakan kesanggupan dari pihak ketiga untuk melunasi hutang debitur kepada pihak kreditur. Pihak debitur juga meminta waktu 1 (satu) bulan kepada pihak ketiga untuk dapat menjual jaminan milik debitur terlebih dahulu, yang mana apabila dalam waktu 1 (satu) bulan pihak debitur berhasil menjual kedua buah Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut maka pihak debitur akan membayarkan kembali

kepada pihak ketiga dan pihak ketiga harus menyerahkan kembali jaminan SHM tersebut kepada pihak debitur.

Namun dalam pelaksanaannya, pihak debitur tidak memperoleh waktu 1 (satu) bulan untuk menjual kembali jaminannya sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya. Sehingga jaminan tersebut langsung jatuh ketangan pembeli. Pelaksanaan jual beli ini melibatkan pihak ketiga dan pihak PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian sebagai kreditur. Serta mendatangkan kepala desa dan salah seorang warga lainnya sebagai saksi.

Setelah para pihak yang terlibat hadir, yaitu pihak pembeli yang diwakili suami maupun istri, pihak bank, pihak debitur selaku pemilik sertifikat yang akan dijamin, kepala desa setempat, dan seorang warga, barulah dilakukan penyerahan sertifikat hak milik tersebut oleh bank kepada pihak ketiga. Yang mana hal ini ditandai dengan penandatanganan kwitansi sebagai bukti pembayaran sertifikat hak milik tersebut. Sehingga pelaksanaan jual beli ini hanya sebatas penyerahan jaminan milik debitur kepada pihak ketiga, dan penerimaan pembayaran oleh pihak bank.

Dalam pelaksanaan jual beli secara dibawah tangan, dapat melibatkan pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK). OJK sendiri merupakan lembaga independen yang memiliki tugas pengaturan dan pengawasan terhadap keuangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011. Dalam ketentuannya yang lebih lanjut yang diatur dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) Nomor: 40/POJK.03/2019 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum juga dijelaskan bahwa Bank harus melakukan penilaian aset guna mencapai transparansi.

B. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan jual beli objek jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan antara PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian dengan pihak ketiga

Dalam rangka mendukung kegiatan pembangunan nasional, maka dibutuhkan kemampuan ekonomi yang baik dari segala pihak yang ikut mengambil peran dalam pembangunan ini terutama masyarakat. Untuk mendukung pembangunan nasional, masyarakatnya juga haruslah dapat memenuhi kebutuhannya. Dalam upaya membantu masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya maka dihadirkanlah kredit yang memberikan dana untuk masyarakat yang mana pemberian dana ini nantinya haruslah dikembalikan berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat dan berlaku diantara pihak debitur dan kreditur.

Secara etimologis perkataan kredit berasal dari bahasa latin “credere” yang berarti kepercayaan. Jadi dasar dan pemberian kredit adalah kepercayaan. Pengertian kredit menurut pasal (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan pembagian hasil keuntungan”

Berdasarkan pengertian diatas, unsur-unsur kredit adalah :

- a. Kepercayaan, keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu dikemudian hari;
- b. Adanya waktu antara pemberian kredit dengan opengembalian kredit tersebut;
- c. Adanya prestasi tertentu dalam hal ini adalah uang;
- d. Adanya resiko yang mungkin timbul dalam jagka waktu tertentu;
- e. Adanya suatu jaminan untuk menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi.

Kredit dapat dikatakan telah mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan manusia, kenaikan jumlah pajak negara, dan peningkatan ekonomi negara yang bersifat makro maupun mikro.

Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka saat ini dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan kredit mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Meningkatkan daya guna uang ;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang ;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran ;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi ;
- e. Meningkatkan kegairahan usaha ;

- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan ;
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

Seperti halnya kegiatan yang dilakukan PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian yang melakukan perikatan dengan debitur. Dimana pihak kreditur memberikan sejumlah dana kepada pihak debitur. Timbulnya perikatan diantara kreditur dan debitur ini tentunya dilandasi rasa percaya dari pihak kreditur kepada debitur untuk dapat mampu melunasi hutang kreditnya sebagaimana hal tersebut sesuai dengan ketentuan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Namun dalam pelaksanaan prakteknya tidak jarang ditemukan nasabah atau debitur yang melakukan wanprestasi. Wanprestasi ialah apabila salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tidak melaksanakan atau tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya seperti yang telah tertuang didalam perjanjian antara para pihak yang terkait. Menurut R. Subekti seseorang dikatakan melakukan wanprestasi apabila :

1. Tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan.

Dalam hal ini pihak debitur tidak dibenarkan melalaikan kewajibannya atas perjanjian kredit yang telah disepakati bersama PT. Bank Danamon Pasir Pengaraian unit simpan pinjam Pasir Pengaraian sebagai kreditur.

2. Melaksanakan yang diperjanjikan tetapi tidak dilaksanakan sebagai mana mestinya.

Kesepakatan yang disepakati antara debitur dengan PT. Bank Danamon Pasir Pengaraian atas perjanjian tersebut menunjukkan pihak debitur melakukan

wan prestasi dengan melakukan pembayaran tidak sebagaimana yang telah ditetapkan bersama kreditur yakni pihak debitur hanya melakukan pembayaran (1) satu kali.

3. Melakukan hal yang telah diperjanjikan, namun terlambat dalam pelaksanaannya.
4. Melakukan suatu hal yang sebelumnya tidak diperkenankan untuk dilakukan didalam perjanjian.⁴⁰

Sebagaimana perjanjian yang telah ditentukan oleh pihak kreditur yakni PT. Bank Danamon Pasir Pengaraian dan disepakati oleh kedua pihak antara debitur dan kreditur namun dalam hal ini pihak debitur melanggar perjanjian dengan melakukan kredit macet yakni melakukan dua kali pembayaran di awal saja, untuk seterusnya pihak debitur tidak melakukan pembayaran sama sekali.

Seperti hal yang terjadi dan ingin penulis bahas, sebelumnya debitur atas nama Tukiran telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian pembayaran kredit dengan PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian. Wanprestasi yang dilakukan pihak debitur mengakibatkan terjadinya kredit macet. Yang mana seharusnya tidak terjadi karena berpegang pada perjanjian yang sebelumnya telah disepakati para pihak.

Kredit macet merupakan suatu fasilitas kredit yang pembayarannya membahayakan. Yang dimaksud membahayakan disini adalah debitur yang tidak dapat memenuhi kewajiban kepada kreditur secara rutin setiap bulan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit, sehingga diperlukan

⁴⁰<https://litigasi.co.id/hukum-perdata/134/kapan-seseorang-dikatakan-wanprestasi>. Diakses tanggal 04 Desember 2020 Pukul 03.15 WIB

pembinaan agar debitur dapat lancar kembali dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur.

Perlu dicermati bahwa dalam kategori kredit macet terdapat kredit yang kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet, dapat dinilai dari tiga aspek yaitu :

- a. Prospek usaha ;
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas ;
- c. Kemampuan membayar.

Dalam praktek perbankan jelas terbukti bahwa penyebab kredit macet bukan saja dari debitur, tetapi dapat pula berasal dari pihak bank selaku kreditur atau bank yang tidak menjalankan prudential banking gabungan dari keduanya, peran para pejabat pemerintah lewat katabelece atau refrensi atau KKN dalam menghancurkan sistem perbankan Indonesia. Dengan demikian terjadinya kredit macet dapat saja terjadi karena hal-hal dibawah ini :

- a. Debitur yang berusaha mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya dalam melalui upaya hukum,
- b. Kepala bagian kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga objek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih,
- c. Kredit sengaja diberikan menunggak banyak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik dan pada

waktunya nanti akan diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk,

- d. Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian juga dalam suami atau isteri debitur tidak ikut menandatangani akad kredit atau akta pemberian jaminan kredit atau surat kuasa,
- e. Penyebab kredit macet intern dan ekstern lainnya, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti evaluasi dan lain-lain.

Adapun masalah wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur disebabkan oleh beberapa faktor yang mana diantaranya merupakan faktor intern dari pihak debitur sendiri. Dikarenakan kelalaian dari pihak debitur yang tidak membayar angsuran kredit tersebut maka pihak bank melayangkan peringatan kepada pihak debitur sebanyak 3 (tiga) kali. Sebelum pada akhirnya pada peringatan yang ke 4 (empat) pihak kreditur memutuskan untuk mengeksekusi objek jaminan hak tanggungan milik debitur.

Yang mana hal ini dilakukan karena kelalaian oleh pihak debitur sehingga pihak kreditur tidak lagi melanjutkan perjanjian kreditnya dengan pihak debitur. Sebagaimana yang diatur dalam “Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” yang artinya kedua belah pihak wajib menaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mestinya menaati undang-undang.

Kesepakatan tersebut juga tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan yang jelas ataupun tanpa alasan-alasan tertentu sebagaimana dijelaskan dalam “Pasal 1338 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Maka berdasarkan ketentuan yang diatas, segala perjanjian diantara pihak kreditur dan debitur telah batal demi hukum. Dikarenakan kelalaian dilakukan oleh pihak debitur, maka pihak kreditur berwenang untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan milik debitur. Penyelesaian masalah atas kredit macet yang terjadi secara umum dapat dilaksanakan dengan dua cara pelelangan dan penjualan dibawah tangan. Dalam perjalanan penyelesaian masalah ini, debitur menandatangani surat pernyataan yang menerangkan bahwa debitur setuju untuk melunasi hutang yang ia miliki kepada PT.Bank Danamon dengan cara eksekusi penjualan dibawah tangan. Dengan ditandatanganinya surat pernyataan tersebut, maka penulis berpendapat bahwa debitur telah mencapai titik sepakat mengenai upaya yang harus ia lakukan dalam melunasi hutangnya serta surat tersebut menjadi dokumen yang dapat dijadikan bukti apabila dikemudian hari terjadi hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak. Terlepas dari sifat yang sederhana, ekonomis, dan mudah pelaksanaanya. Menurut hemat penulis, penjualan dibawah tangan dapat memberikan manfaat penyelesaian masalah atas kredit macet yang saling menguntungkan bagi kedua pihak. Keadaan yang saling menguntungkan ini dapat dilihat dari pihak bank yang berkepentingan kepada nasabah dalam jangka panjang lebih memilih cara tersebut agar menjaga hubungan baik dengan nasabah,

dimana cara tersebut cukup efektif serta menghindari kesan yang arogan dan dapat memberikan solusi yang lebih baik bagi kedua pihak. Walaupun debitur harus kehilangan sebagian kekayaannya dalam melunasi hutangnya, cara ini dapat melindungi kepentingan debitur untuk melanjutkan kegiatan usahanya, karena penyelesaian utang – piutang dilakukan dengan cara diam – diam yang hanya melibatkan pihak – pihak tertentu saja, selain itu penjualan objek jaminan dengan cara ini dapat memberikan penyelesaian yang tuntas bagi para pihak, mengingat dalam prosesnya sudah diawali dengan adanya kesepakatan dan persetujuan yang tentu mengikat bagi pihak – pihak yang membuatnya. Namun hal ini tidak menutup kemungkinan untuk terjadinya hal-hal yang dianggap sebagai hambatan dalam pelaksanaannya.

Jual beli dibawah tangan sendiri merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah atau pihak yang berhak atas peralihan hak milik atas tanah tersebut kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui suatu perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan. Peralihan hak atas tanah secara dibawah tangan ini dilakukan dihadapan kepala desa oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan para saksi, kerabat dan tetangga.

Dalam pelaksanaan jual beli objek jaminan ini, sebagaimana ketentuan dalam “Pasal 1820 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu penanggungan ialah persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.” Maka disini pihak ketiga telah sepenuhnya mengikat diri kepada

pihak kreditur untuk mengambil seluruh kewajiban dari pada pihak debitur yang melakukan wanprestasi.

Berdasarkan hasil dari wawancara penulis dengan kuasa debitur terdapat beberapa hambatan dan masalah yang terjadi didalam pelaksanaan eksekusi dibawah tangan. Diantaranya ialah ketidak sesuaian harga taksiran oleh debitur. Bahwa dalam penjualan secara dibawah tangan ini pihak debitur merasa harga yang dicapai pihak kreditur tidak sesuai dengan yang diharapkannya. Menurut penafsiran debitur, kedua buah Sertifikat Hak Milik Tersebut harusnya memiliki nilai jual yang lebih tinggi. Sebagaimana yang kita ketahui bahwa tanah merupakan salah satu objek yang mana harganya akan selalu mengalami peningkatan.

Hal ini dikarenakan dalam berbagai kegiatan makhluk hidup, tidak akan terlepas dari peran dan fungsi tanah itu sendiri. Namun disini, pihak kreditur menjual objek jaminan tersebut hanya berdasarkan jumlah hutang pihak debitur, sehingga menurut debitur hal tersebut sangat merugikannya. Karena menurut debitur harga pasaran dari 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik tersebut seharusnya melebihi jumlah hutang debitur. Dimana berdasarkan ketentuan “Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Pasal 20 ayat (2), bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Maka dari itu hal ini juga menjadi salah satu dari kelemahan jual beli secara dibawah tangan. Yang mana harga bisa saja tidak mengikuti harga pasaran

yang sedang berlaku atau kemampuan penjual dalam menawarkan objek jaminan untuk memperoleh pembeli ruang lingkupnya cukup terbatas. Sehingga pembeli yang dihadirkan biasanya dari ruang lingkup yang sama. Maka dari itu penentuan harga juga terbatas.

Berdasarkan keadaan yang menjadi hambatan tersebut, penulis berpendapat bahwa keadaan seperti ini merupakan suatu negosiasi yang tidak mencapai titik terbaik. Keadaan yang mengharuskan si debitur untuk melunasi hutangnya tidak diikuti sertakan dalam melakukan negosiasi harga atas penjualan obyek jaminan tersebut. Akibat dari hal ini membuat si debitur tidak mendapatkan titik harga yang saling di inginkan sehingga tidak mencapai titik kepuasan dalam metode penyelesaian kredit macet ini. Menurut hemat penulis, bilamana kita melihat suatu keadaan dengan cara sepihak tidak mendapatkan solusi yang terbaik. Proses yang dilakukan oleh kreditur dalam menjalankan eksekusi jaminan secara dibawah tangan ini secara teknis hanya ingin menghindari tindakan yang tidak terduga dari debitur. Penulis berpendapat dengan adanya debitur dalam proses penentuan harga akan menyulitkan kreditur mencapai pembeli yang sesuai dengan harga yang diinginkan oleh debitur. Apabila hal itu terjadi, proses eksekusi akan menjadi terhambat dan menghambat kegiatan usaha dari kreditur. Hal ini berlanjut dengan adanya kesempatan yang dimiliki oleh debitur untuk tetap menguasai obyek jaminan ataupun memanfaatkan sesuatu yang ada di atas tanah tersebut karena hal tersebut secara bukti dokumen masih tercantum debitur sebagai pemilik.

Berdasarkan Surat Pernyataan yang telah ia sepakati bersama dengan pihak ketiga, meminta tenggang waktu 1 (satu) bulan untuk dapat menjual kembali objek jaminan miliknya namun ia tidak memperoleh waktu sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya. Bunyi Surat Pernyataan butir keempat tertulis “ Bahwa Pihak Pertama ingin menjual terlebih dahulu jaminan tersebut berupa : SHM No. 80/Rambah an TUKIRAN dan SHM NO.60/Rambah Hilir an MUCHTAROM, selama jangka waktu satu bulan dimulai dari hari ini”. Berdasarkan butir keempat ini dapat penulis jelaskan bahwa pihak pembeli membayar terlebih dahulu hutang debitur kepada kreditur dengan catatan si debitur akan mengalihkan kedua SHM yang menjadi jaminan atas pinjamannya dengan kreditur kepada si pembeli setelah satu bulan sejak surat pernyataan tersebut dibuat dengan catatan debitur tidak mendapatkan pembeli yang sesuai dengan apa yang debitur inginkan. Penulis berpendapat bahwa pada butir keempat ini merupakan kesempatan dari debitur untuk mendapatkan titik negosiasi harga yang tepat, namun hal ini tidak dapat terjadi oleh karena terlibatnya pula pihak ketiga (pembeli). Hal ini dikarenakan pihak ketiga juga tidak ingin mengambil resiko apabila suatu waktu pihak debitur melalaikan janjinya untuk menjual kembali Sertifikat Hak Milik tersebut, dan pihak ketiga dikhawatirkan tidak memiliki bukti atas perpindahan kepemilikan 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik tersebut.

Menurut hemat penulis, bila menganalisa isi dari surat pernyataan yang tandatangani oleh debitur dengan pembeli sebagai upaya penyelesaian masalah hutang ini lebih menguntungkan debitur. Keadaan yang menguntungkan oleh

debitur tertuang dalam butir kelima dari surat pernyataan yang telah ditandatangani tersebut. Bunyi butir kelima “ Bahwa jika Tanah tersebut di dalam : SHM No. 80/Rambah an TUKIRAN dan SHM NO.60/Rambah Hilir an MUCHTAROM laku, maka uang yang sudah dibayarkan Pihak Kedua Kepada Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pangaraian, akan dibayarkan kembali oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua Wajib menyerahkan kembali Jaminan tersebut berupa : SHM No. 80/Rambah an TUKIRAN dan SHM NO.60/Rambah Hilir an MUCHTAROM kepada Pihak Pertama”. Dengan menganalisa butir kelima ini, penulis berpendapat bahwa debitur dapat menguasai kembali obyek jaminannya apabila ia dapat mengembalikan uang yang telah pembeli bayar kepada kreditur dengan penuh. Bila dihubungkan dengan butir keempat dari surat pernyataan tersebut, maka debitur seharusnya dapat memiliki kesempatan untuk melunasi hutangnya tanpa harus merasa rugi atas nilai obyek jaminan yang terjual.

Keadaan debitur semakin diperkuat dengan adanya butir keenam dalam surat pernyataan tersebut yang berbunyi “ Bahwa jika Pihak Pertama mengembalikan utuh semua uang Pihak Kedua yang sudah dibayarkan kepada Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pangaraian, maka Surat Perjanjian Jual Beli atas Pihak Pertama dan Pihak Kedua akan batal demi hukum”. Berdasarkan butir keenam ini, penulis menganalisa keadaan ini membuat debitur memiliki kekuatan serta kendali penuh untuk menguasai kembali obyek jaminan yang telah dikuasai oleh pembeli. Keadaan inilah yang patut memicu adanya tindakan yang

harus dilakukan oleh pembeli untuk tetap menguasai obyek tersebut hingga dapat membuat obyek tersebut menjadi milik si pembeli.

Sehingga dalam hal ini untuk menghindari kemungkinan terjadinya kerugian terhadap pihak ketiga (pembeli), maka dengan itu pihak ketiga memutuskan untuk tidak memberikan tenggang waktu tersebut, dan langsung melakukan perpindahan kepemilikan atas 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik tersebut. Sehingga hal tersebut menyebabkan kesenggangan hubungan diantara pihak debitur dan pihak ketiga yang mana merupakan sependan.

Berdasarkan kondisi yang dialami oleh debitur dengan pembeli (pihak ketiga) sangat bertolak belakang. Penulis menganalisa bahwa pembeli memberikan sejumlah uang dengan tujuan untuk mendapatkan kepemilikan atas kedua SHM yang menjadi obyek jaminan tersebut. Namun, dalam surat pernyataan dapat diberikan kesempatan bagi debitur untuk mengembalikan uang kepada si pembeli sehingga SHM tersebut dapat kembali bagi si debitur. Sehingga tujuan dari eksekusi jaminan di bawah tangan yang dilakukan oleh PT.Bank Danamon sedikit melepaskan tanggung jawabnya dalam menyelesaikan masalah. Penulis berpendapat bahwa keadaan dan kondisi yang tertuang dalam surat pernyataan ini dapat menimbulkan masalah dikemudian hari apabila kedua belah pihak saling mengutamakan ego mereka. Keadaan dimana debitur akan memperjuangkan waktu yang tidak diberikan oleh pembeli untuk menjual obyek jaminan tersebut sehingga dapat membayar kembali biaya yang pembeli (pihak ketiga) keluarkan kepada kreditur. Begitupula dengan pihak ketiga yang mengutamakan ego dimana ia memberikan sejumlah uang dengan tujuan

menguasai dan menjadi pemilik atas obyek jaminan tersebut, sehingga mengalihkan atas nama obyek tersebut menjadi miliknya. Pada akhirnya, pada sengketa yang terjadi antara PT. Bank Danamon dengan Tukiran ini diakhiri dengan menerimanya debitur atas besar nilai yang telah dibuat oleh si kreditur kepada pihak ketiga.

Selain itu menurut hemat penulis hambatan lainnya yang dialami dalam penjualan secara dibawah tangan ini ialah, sulitnya menemukan pembeli secara cepat. Yang mana dikarenakan penjualan dibawah tangan untuk sebagian orang awam diragukan keabsahannya. Karena didalam pelaksanaan jual beli dibawah tangan ini para pihak yang dihadirkan hanyalah pihak penjual, pihak pembeli yang diwakili suami maupun istri, kepala desa setempat, salah seorang warga lainnya yang berperan sebagai saksi.

Yang mana setelah para saksi terkumpul maka akan dilakukan penyerahan sertifikat hak milik dan penandatanganan kwitansi sebagai bukti bayar atas peralihan kepemilikan sertifikat tersebut. Dalam hal ini, memang kepemilikan sertifikat tersebut sudah dialihkan sepenuhnya namun dalam kekuatan hukumnya hal ini masih cukup lemah.

Dalam hal ini, alasan terkait dikatakannya peralihan tersebut cukup lemah dikarenakan kekuatan hukumnya. Yang mana tanah tersebut belum cukup kuat kedudukannya untuk terdaftar sebagai miliknya secara hukum yang mengatur. Maka dari itu tanah tersebut harus kembali didaftarkan. Sekalipun telah ada saksi dan penandatanganan kwitansi bukti pembayaran.

Sehingga apabila ingin melaksanakan jual beli secara dibawah tangan ini sebaiknya dilakukan terhadap pihak-pihak yang sebelumnya telah dikenal terlebih dahulu. Dibutuhkannya pihak yang sudah saling mengenal dalam pelaksanaan jual beli dibawah tangan tersebut ialah dikarenakan untuk mempermudah proses jual beli tersebut. Karena para pihak tidak perlu lagi melewati masa pengenalan antara satu sama lain dan tidak diperlukan untuk saling membangun rasa kepercayaan. Hal ini tidak lain bertujuan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Namun begitu pihak pembeli harus lebih teliti dalam penjualannya. Selain itu menimbulkan rasa percaya diantara para pihak yang saling tidak mengenal untuk dapat melakukan kegiatan jual beli ini terbilang cukup sulit. Maka dari itu, diperlukannya pengenalan lebih dulu kepada pihak yang akan menjadi pembeli terkait objek jaminan tersebut.

Sering terjadi dalam pelaksanaan jual beli objek jaminan dibawah tangan, bahwa salah seorang pihak akan merasa dirugikan. Dan ketika hal tersebut terjadi akan sulit dalam penyelesaiannya dikarenakan para pihak sebelumnya belum pernah berinteraksi dan tidak saling mengenal. Sehingga rasa curiga dan kesalahpahaman dapat dengan mudah terbentuk. Sehingga pada akhirnya para pihak yang terlibat akan bersengketa dan tidak mempunyai hubungan yang harmonis. Yang mana hal ini juga dapat menyulitkan para pihak dikemudian hari.

Hal lainnya menurut hemat penulis ialah, pembeli harus selalu bersikap waspada dalam menilai objek jaminan yang akan dia beli. Hal ini bertujuan untuk menghindari dan atau mencegah pihak pembeli menjadi korban penipuan. Karena

tentunya pihak pembeli tidak menginginkan akan terlibat dalam penipuan, yang mana ia akan mengalami kerugian setelah membayar sejumlah uang untuk objek jaminan tersebut. Selain itu, karena ini merupakan penjualan yang dilakukan dalam waktu singkat melalui jual beli dibawah tangan tentunya sulit untuk menunjukkan keunggulan dari objek jaminan tersebut guna memperoleh harga tinggi.

Hal ini karena sebagaimana kita ketahui pada dasarnya ketika ingin memasarkan suatu objek untuk diperjual belikan maka akan terjadi tawar menawar dalam upaya memperoleh harga terbaik. Namun umumnya penjualan dibawah tangan ini dilakukan dalam keadaan yang umumnya terdesak dan ingin segera memperoleh pembeli. Sehingga biasanya tawar menawar tidak terlalu diutamakan disini. Apabila tawar menawarpun terjadi dalam hal ini, biasanya tidak seulet penjualan biasa. Yang mana penjual masih menahan harga untuk mendapatkan penawaran tertinggi.

Namun disini dalam keadaan penjual ingin memperoleh pembayaran secara cepat maka penjual biasanya tidak terlalu menahan harga dari pihak pembeli mengingat ia membutuhkan pembayaran secepatnya. Sehingga ketika kata sepakat sudah terlaksana maka pihak penjual tidak membuka harga baru guna menarik perhatian pembeli lainnya. Dan pada kegiatan jual beli dibawah tangan ini, biasanya pihak penjual tidak memiliki cukup banyak pilihan dari pihak-pihak mana saja yang akan menjadi pembeli. Yang mana hal ini dapat diartikan dengan, bahwa pihak penjual hanya memiliki satu kemungkinan pembeli. Sehingga penawaran harga dan hal lainnya terkait penjualan ini hanya difokuskan terhadap satu pihak saja.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah melakukan pembahasan bab-bab tersebut yang berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis terkait jual beli dibawah tangan objek jaminan bersama dengan debitur atas nama Tukiran yang mengajukan peminjaman kredit di PT. Bank Danamon Unit Simpan Pinjam Pasir Pengaraian maka dari pembahasan tersebut dapat diambil beberapa kesimpulan yaitu :

1. Pelaksanaan jual beli hak tanggungan secara dibawa tangan dapat terjadi, apabila telah terdapat persetujuan dari pihak pemberi dan pemegang hak tanggungan. Serta apabila ditemukannya pihak ketiga selaku pembeli yang mampu menyelesaikan kewajiban debitur yang sebelumnya tidak dapat diselesaikan oleh debitur.
2. Yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan jual beli objek jaminan hak tanggungan ini ialah sulitnya mencari pembeli yang sesuai dengan keinginan. Dan apabila telah ditemukan pembeli, namun dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan harapan dari pihak terkait, sebagaimana sesuai dengan yang penulis kaji maka akan menimbulkan kesenggangan hubungan diantara debitur dan pihak ketiga. Sebagaimana hasil wawancara penulis, bahwa pihak kreditur merasa dirugikan karena beranggapan harga jual dari Sertifikat Hak Milik debitur tersebut tidak sesuai dengan nilai pasaran seharusnya.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan yang ada maka penulis memiliki beberapa saran sebagai berikut :

1. Dalam melakukan perjanjian yang melibatkan rasa saling percaya diantara kedua belah pihak, maka haruslah pihak debitur memahami betul mengenai isi dari kewajiban kontrak yang telah disepakatinya. Sehingga dengan memahami betul isi dari perjanjian tersebut diharapkan dapat meningkatkan rasa tanggung jawab debitur dalam melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, serta memahami betul isi perjanjian tersebut diharapkan dapat meminimalisir kesalahan dan atau kelalaian dalam debitur diwaktu yang akan datang. Memahami isi perjanjian juga dapat dijadikan perlindungan bagi pihak debitur.
2. Dalam melakukan eksekusi, dibutuhkan kesediaan dari para pihak yang terkait. Maka dari itu sebelum diputuskan akan dilakukan eksekusi oleh kreditur, ada baiknya pihak debitur harus memahami terdahulu apakah metode eksekusi yang akan dijalankan akan merugikan debitur, dan atau debitur harus memperhatikan bagaimana dampak yang akan dialaminya terkait metode eksekusi yang akan dilakukan. Dan apabila pihak debitur keberatan akan metode yang dipilih oleh bank dalam melakukan eksekusinya maka pihak debitur berhak mengajukan keberatan. Mengingat metode eksekusi dibawah tangan tidak menjadi satu-satunya pilihan dalam melakukan penjualan objek jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, H. *Hak tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Mandar Maju Bandung, Bandung, 2018.
- Asikin, Z. *Pokok - Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1995.
- Asikin, Z. *Pengantar hukum perbankan Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- HS, S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Miru, A. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Perangin, E. *Praktek Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1995.
- R. Subekti, R. T. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014.
- Rachmat Firdaus, M. A. *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Alfabeta, Bandung, 2017.
- Rivai Wirasasmita, K. B. *Seluk Beluk Kredit Perdokumen dan Peraturan Devisa*, Pionir Jaya Bandung, Bandung, 1996.
- Setiawan, I. K. *Hukum Pendaftaran Tanah dan Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981.
- Widjaja, K. M.-G. *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.

B. Undang-undang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 40/PJOK.03/2019 Tentang Penilaian Aset Bank Umum

C. Jurnal

Arifin Bur, Desi Apriani., *Sertifikat Sebagai Alat Pembuktian yang Kuat dalam Hubungannya dengan sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, Jurnal Hukum Perdata, Vol. 01 Nomor 02 Tahun 2017, hlm. 131.

D. Website

<http://alhushein.blogspot.com/2011/12/jual-beli-dan-perdagangan.html?m=1>.
Diakses tanggal 10 Desember 2019 Jam 10.57 Wib

<https://www.google.co.id/amp/s/documents/istilah-jaminan-merupakan-terjemahan-dari-bahasa-belanda-yaitu.html>. Diakses tanggal 01 Maret 2020 Jam 19.47 Wib

<http://safinayuniaa.blogspot.com/2014/12/pengertian-hukum-jaminan.html?m=1>. Diakses tanggal 02 Oktober 2020 Pukul 15.02 Wib

<http://pusatdata.hukumonline.com/.js/pdfjs/web/viewer.html?file=/pusatdata/viewfile/.lt4c2df7c2f421c/parent/11822>. Diakses tanggal 05 Oktober 2020 Pukul 13.10 Wib

<https://litigasi.co.id/hukum-perdata/134/kapan-seseorang-dikatakan-wanprestasi>. Diakses tanggal 04 Desember 2020 Pukul 03.15 Wib