

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROSES EKSEKUSI
LELANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH PADA PERJANJIAN KREDIT APABILA DEBITUR
WANPRESTASI DIHUBUNGGKAN DENGAN KITAB UNDANG-
UNDANG HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapatkan gelar Sarjana
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

Disusun Oleh :

Ersha Januar Mahardianto

41151010130065

Program Kekhususan : Hukum Keperdataan

Dibawah Bimbingan :

Dini Ramdania, S.H.,M.H.



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2017**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ersha Januar Mahardianto
Nomor Pokok Mahasiswa : 41151010130065
Jenis Penulisan Tugas Akhir : Skripsi
Juduk Penulisan Tugas Akhir : **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROSES EKSEKUSI LELANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH PADA PERJANJIAN KREDIT APABILA DEBITUR WANPRESTASI DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”**

Menyatakan bahwa tugas akhir ini adalah hasil karya sendiri dan bukan merupakan plagiat. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tugas akhir ini adalah plagiat, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar, sehat wal’afiat dan tanpa tekanan dari manapun.

Yang menyatakan,

Ersha Januar M

41151010130065

ABSTRAK

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka meningkatkan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dimana pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan. Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit, namun adakalanya saat kegiatan pinjam-meminjam tersebut terjadi dikemudian hari debitur melakukan perbuatan wanprestasi, serta sering pula debitur melakukan perlawanan saat eksekusi lelang akan dilaksanakan. Permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah apakah yang dihadapi kreditur saat proses eksekusi lelang dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi serta bagaimana upaya penyelesaian yang ditempuh selain eksekusi lelang terhadap debitur yang melakukan wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

Metode pendekatan yang akan digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah metode yuridis normatif yaitu merupakan penelitian yang dilakukan dan ditujukan pada berbagai peraturan perundang-undangan tertulis dan berbagai literatur yang berkaitan dengan permasalahan dalam skripsi atau disebut juga penelitian hukum doktrinal. Spesifikasi penulisan dalam skripsi ini adalah deskriptif analitis, yaitu dengan cara menggambarkan permasalahan berdasarkan fakta-fakta yang ada dalam realita, serta menganalisis berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang kemudian dianalisa secara yuridis kualitatif yang menghasilkan suatu kesimpulan.

Hasil penelitian ini, apakah yang dihadapi kreditur saat proses eksekusi lelang dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, yaitu yang sering terjadi adalah perlawanan dari debitur saat proses eksekusi lelang akan dilaksanakan dengan alasan agar tidak kehilangan aset yang dijaminakan. Selain itu, diharapkan pihak kreditur melakukan upaya lain untuk menyelesaikan proses eksekusi hak tanggungan pada perjanjian kredit apabila debitur wanprestasi yaitu adanya kebijakan penyelamatan kredit dengan cara membuat perjanjian baru, perjanjian kredit baru ini untuk mengganti perjanjian kredit lama. Kehendak para pihak untuk mengadakan perubahan terhadap syarat-syarat kredit yang telah disepakati dalam perjanjian terdahulu akan dituangkan dalam perjanjian baru, jika ditinjau dari hukum perjanjian termasuk dalam hapusnya perikatan khususnya perbaharuan hutang (*novasi*).

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Dengan memanjatkan puji serta syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat serta serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tugas akhir ini yang berjudul "ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROSES EKSEKUSI LELANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH PADA PERJANJIAN KREDIT APABILA DEBITUR WANPRESTASI DIHUBUNGGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA"

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan program strata satu (S-1) pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Pada kesempatan ini secara khusus penulis mengucapkan terimakasih kepada yang terhormat Ibu Dini Ramdania, S.H.,M.H. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama penyusunan tugas akhir.

Ucapan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya penulis sampaikan pula kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H.R. AR. Harry Anwar, S.H.,M.H. (Brigjen Pol. Purn) selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Bapak Dr. H. Kuntana Magnar, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

3. Ibu Meima, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum, sekaligus sebagai Ketua Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
4. Ibu Dewi Rohayati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
5. Bapak Atang Hidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum sekaligus Penguji Sidang Akhir Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
6. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
7. Bapak Cecep Sutrisna, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Pidana Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
8. Ibu Hana Krisnamurti, S.H., M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Pidana sekaligus Ketua Penguji Sidang Akhir Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
9. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H. selaku Sekretaris Bagian Hukum Tata Negara Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.
10. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si. selaku Dosen Wali penulis.
11. Bapak S. Sahal H.M., S.Pd.I., M.Pd. Selaku KSBA Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
12. Seluruh Dosen, karyawan dan staf tata usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

13. Staff Perpustakaan Universitas Langlangbuana.
14. Teman-teman terbaik Boetje Christoffh, Moch Guruh, Rian Firmansyah, Vito Syahda, Ilhami Mugia, Soni Angriawan, Riko Nurjaman, Edwin Raynaldi, Rega Zumantriyardi, Adly Heris, Sandy Rahmansyah, Fauzy Kurnia, Fakhri Fauzi, Billy Evan dan seluruh teman kelas A3 angkatan 2013.
15. Seluruh Rekan Seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung, terimakasih atas kebersamaan selama menuntut ilmu di almamater kita ini.
16. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN-M) di Desa Cimanggu Kec. Ngamprah Kab. Bandung Barat Tahun 2016
17. Pengurus Badan Kerja Cabang Gerakan Mahasiswa Nasional Indonesia (GMNI) dan seluruh kader bung dan sarinah Cabang Bandung versi KLB.
18. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam Penyusunan Tugas Akhir.

Rasa terimakasih tak terhingga penulis sampaikan kepada kedua orang tua Ibunda Lestari Mardiana dan Ayahanda Asep Karwita Wijaya, dengan segala kasih sayang dan do'a restunya serta segala ketulusannya telah memberikan dukungan moril dan materil tak terhingga kepada penulis. Adik-adik tersayang Nabila Dwi Reina Wijawa, Dzaki Rifat Dzakiran dan Naufal Rafi'i Abqori yang senantiasa memberikan dukungan dan semangat kepada penulis, serta seluruh Keluarga Besar penulis yang senantiasa memberikan motivasi dan do'a restunya selama penulis

menuntut ilmu pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung hingga penulis menyelesaikan studi dan Skripsi ini.

Kepada wanita terkasih Indila Asfilah L.P yang telah memberi semangat, dukungan dan kasih sayang selama menuntut ilmu dan mengerjakan skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana Bandung.

Harapan penulis mudah-mudahan tugas akhir berupa Skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca yang ingin menambah pengetahuan untuk dijadikan referensi bidang hukum perdata.

Akhirnya, semoga segala kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini diberikan balasan yang setimpal oleh ALLAH S.W.T. Aamiin.

Bandung, Oktober 2017
Penulis

Ersha Januar Mahardianto

DAFTAR ISI

PERNYATAAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian	11
E. Kerangka Pemikiran	12
F. Metode Penelitian	21
BAB II TINJAUAN TEORI PERJANJIAN, PERJANJIAN KREDIT, WANPRESTASI DAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH	
A. Tinjauan Tentang Perjanjian	25
1. Pengertian Perjanjian	25
2. Asas-Asas Perjanjian	26
3. Syarat Sah Perjanjian	28
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit	30
1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit	30
2. Komposisi Perjanjian Kredit	36
3. Berakhirnya Perjanjian Kredit	37
C. Tinjauan Tentang Wanprestasi	39
1. Pengertian Wanprestasi	39

2. Akibat Bila Terjadi Wanprestasi	41
3. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit	41
D. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	44
1. Pengertian Eksekusi	44
2. Sumber Hukum Eksekusi	47
E. Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah	48
1. Tinjauan Mengenai Hukum Jaminan	48
2. Pengertian Hak Tanggungan	49
3. Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan yang Diikat Dengan hak Tanggungan	51

**BAB III CONTOH KASUS DEBITUR LALAI DALAM PERJANJIAN
KREDIT DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

A. Kasus perlawanan pihak debitur terkait rencana eksekusi lelang oleh PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang Cirebon	53
B. Kasus wanprestasi atau lalai dalam pembayaran perjanjian kredit oleh pihak debitur kepada PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. Cabang Cimahi	57

**BAB IV ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROSES EKSEKUSI
LELANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS
TANAH PADA PERJANJIAN KREDIT APABILA DEBITUR**

**WANPRESTASI DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB
UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA**

- A. Proses eksekusi lelang dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi 62
- B. Upaya penyelesaian yang ditempuh selain eksekusi lelang terhadap debitur yang melakukan wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan 65

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan 69
- B. Saran 70

**DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka meningkatkan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dimana pelakunya meliputi Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang sangat besar, sehingga dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tersebut, maka meningkat pula keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan.

Kegiatan pinjam-meminjam uang atau yang lebih dikenal dengan istilah kredit dalam praktek kehidupan sehari-hari bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi, bahkan istilah kredit ini tidak hanya dikenal oleh masyarakat perkotaan, tetapi juga sampai pada masyarakat di pedesaan. Kredit umumnya berfungsi untuk memperlancar suatu kegiatan usaha, dan khususnya bagi kegiatan perekonomian di Indonesia sangat berperan penting dalam kedudukannya, baik untuk usaha produksi maupun usaha swasta yang dikembangkan secara mandiri karena bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana adalah lembaga perbankan, yang telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain melalui kredit perbankan, yaitu berupa perjanjian kredit antara kreditur sebagai pihak pemberi pinjaman atau fasilitas kredit dengan debitur sebagai pihak yang berhutang. Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Bank juga berfungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan atau dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu. Dalam hal ini, bank juga menyalurkan dana dari masyarakat dengan cara memberikan kredit dalam bentuk usaha kredit perbankan.

O.P. Simorangkir dalam bukunya H.R Daeng Naja mengemukakan tentang kredit yaitu “pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang”.¹⁾ Kredit perbankan ini telah dimanfaatkan dan dipraktekkan oleh masyarakat sejak puluhan tahun lalu dalam rangka meningkatkan taraf hidupnya. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

¹⁾ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 123-124.

tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan merumuskan pengertian kredit : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut, maka dalam pembukuan kredit perbankan harus didasarkan pada persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam, atau dengan istilah lain harus didahului dengan Perjanjian Kredit.

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur tidak wajib membayar utangnya secara lunas atau tunai, melainkan debitur diberi kepercayaan oleh undang-undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil.

Risiko yang umumnya terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum). Pengertian Resiko sendiri adalah suatu

ajaran tentang siapakah yang harus menanggung ganti rugi apabila debitur tidak memenuhi prestasi dalam keadaan *force majeure*.²⁾

Resiko-resiko yang umumnya merugikan kreditur tersebut perlu diperhatikan secara seksama oleh pihak bank, sehingga dalam proses pemberian kredit diperlukan keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk membayar hutangnya serta memperhatikan asas-asas perkreditan bank yang sehat. Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur tersebut, maka sebelum memberikan kredit pihak kreditur dalam artian bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap 5C (*character, capacity, capital, condition* dan *colleteral*) dan 7P (*personality, party, purpose, prospect, payment, profitability, dan protection*).³⁾ Salah satu hal yang dipersyaratkan bank sebagai kreditur dalam pemberian kredit yaitu adanya *protection* atau perlindungan berupa jaminan yang harus diberikan debitur guna menjamin pelunasan utangnya demi keamanan dan kepastian hukum, khususnya apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan, debitur tidak melunasi hutangnya atau melakukan wanprestasi.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak tersebut bukan untuk dimiliki secara pribadi oleh kreditur, karena perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit bukanlah merupakan suatu perjanjian jual beli yang

²⁾ Taryana Soenandar, Fathurrahman Djamil, Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, dan Heru Soeprapto, *Komplikasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm 29.

³⁾ Johannes Ibrahim, *Kartu Kredit Dilematis Antara Kontrak dan Kejahatan*, Refika Aditama, 2004, hlm 16.

mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang, akan tetapi barang jaminan tersebut dipergunakan untuk melunasi utang dengan cara sebagaimana diatur dalam peraturan yang berlaku, yaitu barang dijual secara lelang dimana hasilnya untuk melunasi utang debitur, dan apabila terdapat sisa maka hasilnya akan dikembalikan kepada Debitur.⁴⁾

Praktek perbankan, dapat diperhatikan bahwa penjualan (pencairan) objek atau jaminan kredit dilakukan guna melunasi kredit dari debitur. Penjualan jaminan kredit tersebut merupakan suatu tindakan yang perlu dilakukan bank untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya karena pihak debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian kredit, serta hasil penjualan jaminan tersebut untuk meminimalkan kerugian yang akan diderita pihak bank nantinya. Agar penjualan jaminan kredit dapat mencapai tujuan yang diinginkan bank, perlu dilakukan upaya-upaya pengamanan antara lain dengan mengikat objek jaminan kredit secara sempurna melalui ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang lembaga jaminan.

Fungsi lain jaminan kredit dalam rangka pemberian kredit berkaitan dengan kesungguhan pihak debitur untuk memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan dan menggunakan dana yang dimilikinya secara baik dan hati-hati, dimana hal tersebut diharapkan akan mendorong pihak debitur untuk melunasi hutangnya sehingga dapat mencegah terjadinya pencairan jaminan kredit yang mungkin saja tidak

⁴⁾ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, hlm 76.

diinginkan karena memiliki nilai (harga) yang lebih tinggi bila dibandingkan dengan utang debitur kepada bank.

Praktik perbankan pada umumnya, nilai jaminan kredit lebih besar dari jumlah kredit yang disetujui oleh bank, sehingga pihak debitur diharapkan segera melunasi hutangnya kepada bank agar nantinya tidak kehilangan harta (aset) yang diserahkan sebagai jaminan kredit dalam hal kredit tersebut ditetapkan sebagai kredit macet. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana ketentuan dalam Pasal ini sering dicantumkan sebagai salah satu klausul dalam perjanjian kredit perbankan, yang berbunyi : “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”, serta ketentuan dalam Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua masyarakat yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.⁵⁾

Bentuk jaminan yang paling banyak digunakan sebagai objek hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank adalah hak atas tanah, dan yang dapat dibebani hak tanggungan yaitu : hak milik, hak guna usaha, hak

⁵⁾ Tjirosudibio dan R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pramita, 2006, hlm 291.

guna bangunan. Karena pada umumnya memiliki nilai atau harga yang tinggi dan terus meningkat, sehingga dalam hal ini sudah selayaknya apabila debitur sebagai penerima kredit dan kreditur sebagai pemberi fasilitas kredit serta pihak lain terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, disebutkan bahwa sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypothek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, lembaga Hak Tanggungan ini belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum ada undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, serta ketentuan dalam peraturan tersebut sudah tidak sesuai dengan asas Hukum Tanah Nasional dan kurang memenuhi kebutuhan ekonomi di bidang perkreditan.

Untuk memberikan suatu kepastian hukum sebagai bentuk perlindungan hukum, maka pembebanan jaminan Hak Tanggungan ini wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan, guna memenuhi unsur publisitas atas barang jaminan, dan mempermudah pihak ketiga mengontrol apabila terjadi pengalihan benda jaminan.

Proses pemberian kredit, sering terjadi bahwa pihak kreditur dirugikan ketika pihak debitur melakukan wanprestasi, sehingga

diperlukan suatu aturan hukum dalam pelaksanaan pembebanan hak tanggungan yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit, yang bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait, khususnya bagi pihak kreditur apabila debitur wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya.

Salah satu contoh debitur yang melakukan wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan yaitu perlawanan terhadap rencana eksekusi lelang yang diajukan debitur PT. BANK MANDIRI (Persero) Tbk. kandas, pelawan adalah istri debitur Bank Mandiri yang mendapatkan fasilitas kredit dari bank tersebut, berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, apabila debitur wanprestasi atau cedera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, berdasarkan ketentuan itu pihak bank memiliki hak untuk melakukan lelang.

Eksekusi lelang dilakukan karena sudah tiga kali berturut-turut melayangkan surat teguran kepada pihak debitur, dan setelah surat terakhir dilayangkan maka pihak bank memberi kesimpulan bahwa pihak debitur telah dinyatakan melakukan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji.

Namun ternyata pihak debitur yang diwakili oleh kuasanya berpendapat bahwa dalam hal pembayaran mengalami kesulitan

dikarenakan, suami (alm) yang terlibat dalam pengikatan perjanjian kredit dengan pihak bank meninggal dunia yang disebabkan sakit. Dan secara hukum dengan meninggalnya pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut sehingga tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran kepada pihak bank adalah disebabkan karena keadaan *overmacht* atau memaksa.

Sehingga karena tanpa penjelasan yang jelas dari pihak bank kepada debitur, tiba-tiba pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Cirebon telah mengeluarkan surat pemberitahuan kepada debitur, mengenai akan dilaksanakan lelang atas tanah dan bangunan milik pelawan *aquo* dengan dasar pertimbangan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dari pihak Bank Mandiri.

Dari pihak debitur yang dikuasai oleh kuasa hukumnya menerangkan, perlawanan dilayangkan karena pelaksanaan lelang tidak melalui penetapan pengadilan, kemudian pihak debitur sangat keberatan dengan pertimbangan bahwa dasar perjanjian pengikatan kredit antara suami debitur (alm) dengan pihak bank adalah cacat secara hukum, karena disertai akal-akalan dengan memerintahkan pihak debitur (alm) untuk menanda tangani sebagai penjamin atas utang-utangnya tanpa diberikan kesempatan kepada pihak debitur maupun suami debitur (alm) untuk mempelajari apa yang akan ditanda tangani dan bahkan pelawan sendiri tidak pernah menerima berkas salinan perjanjian kredit antara suami debitur (alm) dengan pihak bank Mandiri. Tim kuasa hukum juga mempermasalahkan perihal adanya tumpang tindih ketentuan, yang

seringkali menyebabkan bank melakukan lelang tanpa melalui pengadilan negeri dan transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.

Adapun kasus lain yang dimana pihak kreditur dan debitur mengikatkan pada sebuah perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan atas tanah, namun pada saat debitur lalai dalam arti wanprestasi, pihak kreditur memberikan surat panggilan beberapa kali dan menyimpulkan debitur telah wanprestasi. Saat akan didaftarkan untuk proses eksekusi lelang dalam hal pelunasan semua hutang debitur, debitur melakukan perlawanan dengan cara menghadang dan terjadi negosiasi agar tidak dilelangkan aset yang dijamin. Yang dimana membuat klausul perjanjian baru tanpa harus proses lelang terjadi, yaitu dengan cara debitur menjual aset yang dijadikan jaminan dengan harga dibawah rata-rata dan tidak boleh dijual dengan harga tinggi, agar dapat terjual cepat untuk kepentingan pelunasan hutang tanpa proses lelang.

Berdasarkan uraian permasalahan diatas penulis tertarik untuk mengkaji dan menuangkan dalam penelitian hukum dalam bentuk skripsi dengan judul : “ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROSES EKSEKUSI LELANG DENGAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH PADA PERJANJIAN KREDIT APABILA DEBITUR WANPRESTASI DIHUBUNGAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA”

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, serta agar permasalahan yang akan diteliti menjadi lebih sistematis dan terarah dalam penyusunan skripsi ini dan mendapatkan pembahasan yang komprehensif, maka permasalahan pokok yang akan diteliti oleh penulis adalah :

1. Apakah yang dihadapi kreditur saat proses eksekusi lelang dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi?
2. Bagaimana upaya penyelesaian yang ditempuh selain eksekusi lelang terhadap debitur yang melakukan wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Adapun maksud dan tujuan dari penelitian ini, sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah yang dihadapi kreditur saat proses eksekusi lelang dengan jaminan hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana upaya penyelesaian yang ditempuh selain eksekusi lelang terhadap debitur yang melakukan wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam setiap penelitian diharapkan adanya suatu manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dari penelitian yang dilakukan, sebab besar

kecilnya manfaat penelitian akan menentukan nilai-nilai dari penelitian tersebut. Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Kegunaan Teoritis

- a. Bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan secara umum dan Ilmu Hukum pada khususnya terutama Hukum Perdata;
- b. Untuk memberikan gambaran yang jelas dalam kaitannya dengan bentuk perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan ketika debitur wanprestasi.

2. Kegunaan Praktis

- a. Untuk lebih mengembangkan daya pikir dan analisa yang akan membentuk pola pikir dinamis sekaligus mengukur sejauh mana kemampuan dalam menerapkan ilmu yang diperoleh nantinya kepada pembaca;
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dalam memberi masukan serta tambahan pengetahuan bagi para pembaca yang terkait dengan masalah yang diteliti.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia yaitu sebagai penghimpun dan penyalur dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat.

Pengertian perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1352, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁶⁾

Pengertian perjanjian menurut Sri Soedewi Masychoen Sofwan, “bahwa perjanjian itu adalah suatu perbuatan hukum dimana seorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.⁷⁾

Sementara menurut Subekti suatu perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.⁸⁾

Hal ini tidak menjadi persoalan, sebab suatu perjanjian disebut juga persetujuan karena kedua belah pihak setuju untuk melakukan sesuatu. Kedua istilah tersebut sama artinya. Tetapi menurut R. Wirjono Prodjodikoro, perjanjian dan persetujuan adalah berbeda. Beliau mengatakan “Persetujuan” dalam perundang-undangan Hindia Belanda dulu dinamakan “*overeenkomsten*”, yaitu suatu kata sepakat antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda kekayaan mereka yang bertujuan mengikat kedua belah pihak, sedangkan perjanjian menurut beliau adalah

⁶⁾ Tjirosudibio dan R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pramita, 2006, hlm 338.

⁷⁾ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm 175.

⁸⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm 1.

suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua orang atau lebih atas dasar pihak yang satu berhak dan pihak yang lain berkewajiban atas suatu prestasi.⁹⁾

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1234 KUH Perdata, prestasi yang diperjanjikan itu adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.

Istilah kredit bukan merupakan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, karena sering dijumpai pada anggota masyarakat yang melakukan jual beli barang secara kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara mengangsur.¹⁰⁾

Kredit juga merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau suatu badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli berbagai kebutuhan maupun produk dan akan membayarnya kembali pada jangka waktu yang telah diperjanjikan. Dimana dalam perjanjian kredit, pada dasarnya hanya ada dua pihak yang terlibat didalamnya, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur.

Masyarakat pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan akan kebenaran, dan apabila dihubungkan dengan bank,

⁹⁾ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/48169/3/Chapter%20II.pdf>/ A Qirom Syamsudin Meliala, diakses 20 Februari 2017, jam 21:23 WIB.

¹⁰⁾ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm 44.

maka terkandung pengertian bahwa pihak bank selaku kreditur memberikan kepercayaan untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.¹¹⁾

Thomas Suyatno mengatakan, pengertian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antar bank dengan pihak lain dalam hal, pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga telah ditetapkan.¹²⁾

Pengertian umum kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan. Tujuan kredit adalah untuk mengembangkan pembangunan dengan berdasarkan prinsip ekonomi yaitu dengan pengorbanan sekecil-kecilnya dapat diperoleh keuntungan yang sebesar-besarnya (tujuan kredit secara ekonomis adalah untuk mendapatkan keuntungan).

¹¹⁾ Johannes Ibrahim, *Kartu Kredit Dilematis Antara Kontrak dan Kejahatan*, Refika Aditama, 2004, hlm 6.

¹²⁾ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1988, hlm 23.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensuil (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak.

Perjanjian kredit secara definitif tidak dikenal didalam Undang-Undang Perbankan, namun bila ditelaah lebih lanjut mengenai perjanjian kredit dalam Undang-Undang Perbankan tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam. Kata-kata tersebut menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam.

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia dikatakan wanprestasi.¹³⁾

Apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan "wanprestasi", ia alpa atau

¹³⁾ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2006, hlm 218.

“lalai” atau ingkar janji, atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.¹⁴⁾

Karena wanprestasi mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan jika hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan dimuka hakim.

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.¹⁵⁾

R Subekti, mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan
- 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.¹⁶⁾

Sebagaimana yang telah diterangkan, seorang debitur yang lalai, yang melakukan wanprestasi dapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada pihak tergugat itu. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya

¹⁴⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm 45.

¹⁵⁾ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011 hlm 17.

¹⁶⁾ Subekti, i, *Ibid*, hlm 59.

atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak si berhutang ini harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan si berhutang itu, bahwa si berpiutang menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek.¹⁷⁾

Pelelangan merupakan tahap akhir daripada eksekusi yang dilakukan oleh PUPN. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan pelelangan, Polderman menjelaskan lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang menguntungkan bagi si penjual dengan cara menghimpun para peminat.

Pengertian eksekusi ialah merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh para karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan Negeri.

Tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi teguran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal itu berbunyi sebagai berikut : “Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau

¹⁷⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta 1980, hlm 146-147.

demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.¹⁸⁾

Meskipun didalam prakteknya, jaminan yang bersifat umum belum memberikan perlindungan hukum untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Diperlukan jaminan yang ditunjuk dan diikat secara khusus untuk menjamin hutang-hutang debitur. Jaminan ini dikenal dengan jaminan khusus yang timbul karena adanya perjanjian khusus antara kreditur dengan debitur. Biasanya jaminan tersebut berupa tanah yang kemudian dibebani dengan hak tanggungan. Jaminan ini memberikan perlindungan bagi kreditur apabila terjadi wanprestasi atau cedera janji.

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law, zekerheidsstelling, atau zekerheidsrechten*. Menurut J. Satrio dalam bukunya Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, hukum jaminan diartikan sebagai : “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur”.¹⁹⁾

Berdasarkan kedua definisi mengenai hukum jaminan tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hukum jaminan,²⁰⁾ adalah :

- 1) Adanya kaidah hukum;
- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan;
- 3) Adanya jaminan; dan

¹⁸⁾ Subekti, *Op.Cit*, hlm 46.

¹⁹⁾ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan dan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1997, hlm 3.

²⁰⁾ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 2.

4) Adanya fasilitas kredit.

Lembaga Jaminan Hak Tanggungan ini telah diakui eksistensinya melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan menjadikan kepentingan debitur maupun kreditur mendapatkan perlindungan hukum dari pemerintah. Tujuan utama diundangkannya undang-undang hak tanggungan ini, khususnya memberikan perlindungan hukum bagi pihak kreditur apabila debitur melakukan perbuatan melawan hukum berupa wanprestasi. Seperti pengertian Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang menyebutkan bahwa :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur lain”.²¹⁾

Dari ketentuan diatas, maka hak tanggungan pada dasarnya hanya dibebankan kepada hak atas tanah dan juga sering kali terdapat benda-benda diatasnya bisa berupa bangunan, tanaman dan hasil-hasil lainnya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan.

²¹⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Serial Hukum Perdata Buku II komplikasi Hukum Jaminan*, CV Mandar Maju, Bandung, 2004, hlm 15.

Lahirnya lembaga hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah, membawa angin segar bagi para kreditur di Indonesia. Lembaga hak tanggungan dinilai dapat membawa kepastian hukum bagi kreditur.

Namun pada pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sebagai jaminan kredit masih ada beberapa kendala yang masih menjadi hambatan. Seringkali dijumpai debitur keberatan dan tidak bersedia secara sukarela mengosongkan hak tanggungan itu, bahkan berusaha mempertahankan dengan mencari perpanjangan kredit atau melalui gugatan perlawanan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Negeri yang bertujuan untuk menunda eksekusi hak tanggungan tersebut.²²⁾

F. Metode Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis melakukan beberapa tahapan yang merupakan proses agar dapat mengetahui permasalahan yang dikaji secara komprehensif, yaitu dengan langkah-langkah yang sistematis dalam mencari fakta berdasarkan pada realita yang ada. Adapun metode penelitian tersebut sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penelaahan terhadap hukum

²²⁾ Jurnal Repertorium, ISSN : 2355-2646, Volume II No.2 Juli – Desember 2015, hlm 53. Dikutip pada 19 april 2017, jam 14:14.

positif yang menjadi dasar hukum keberadaan objek-objek penelitian, serta mengumpulkan data yang dilakukan dengan menginventarisasikan bahan kepustakaan atau data sekunder yang berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian dari penyusunan skripsi ini adalah dengan menggunakan metode penelitian Deskriptif Analistis, yaitu dengan cara menggambarkan permasalahan berdasarkan fakta-fakta yang ada dalam realita, serta menganalisis berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Tahap Penelitian

Tahap-tahap yang akan dilakukan oleh penulis didalam melakukan penelitian ini adalah :

a. Penelitian Kepustakaan

Dilakukan untuk mengumpulkan data-data sekunder yang terdiri dari :

(1) Bahan-bahan Hukum Primer berupa peraturan perundang-undangan, antara lain : Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

(2) Bahan-bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu untuk menganalisis bahan-bahan hukum primer, berupa literatur kepustakaan atau buku-buku, karya ilmiah, dan tulisan serta pendapat para ahli.

(3) Bahan-bahan Hukum Tersier, yaitu berupa bahan-bahan yang memberikan informasi tentang Bahan Hukum Sekunder, berupa artikel, jurnal, surat kabar, majalah dan internet.

4. Metode Pengumpulan Data

Penulis akan melakukan metode pengumpulan data dalam penyusunan skripsi ini melalui : Studi Kepustakaan (*Library Research*), yaitu dengan cara tinjauan dokumen, dalam mendapatkan landasan secara teoritis berupa peraturan perundangan-undangan, adapun data yang diambil melalui sumber pustaka untuk memperoleh data primer, sedangkan untuk memperoleh data sekunder diambil melalui media informasi berupa internet.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang digunakan penulis dalam penyusunan skripsi ini adalah secara Normatif Kualitatif. Secara Normatif karena

penelitian ini berlatar belakang dari ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang merupakan norma dari hukum positif. Sedangkan secara kualitatif yang berdasarkan pada data-data yang diperoleh dan disusun secara sistematis, yang selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan tidak menggunakan rumus-rumus atau angka-angka.

BAB II
TINJAUAN TEORI PERJANJIAN, PERJANJIAN KREDIT,
WANPRESTASI, EKSEKUSI DAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang “Perikatan-Perikatan yang Dilahirkan dari Kontrak atau Perjanjian”, mulai dari Pasal 1313 sampai dengan Pasal 1352, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.¹⁷⁾

Rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, sebagaimana definisi menurut R.Setiawan sebagai berikut :

- 1) Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

¹⁷⁾ Tjirosudibio dan R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pranadya Pramita, 2006, hlm 338.

- 2) Menambahkan perkataan atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 KUHPerdara sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.¹⁸⁾

2. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian mengenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak para pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹⁹⁾

Asas kebebasan berkontrak bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Asas ini memiliki ruang lingkup kebebasan untuk :

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;

¹⁸⁾ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1897, hlm 9.

¹⁹⁾ R. Setiawan, *Ibid*, hlm 342.

- d) Menentukan objek perjanjian;
- e) Menentukan bentuk perjanjian secara tertulis atau lisan.²⁰⁾

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme ini terdapat dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengandung pengertian bahwa perjanjian itu terjadi saat tercapainya kata sepakat (konsensus) antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, sehingga sejak saat itu perjanjian mengikat dan mempunyai akibat hukum.

c. Asas Mengikatnya Perjanjian (*Asas Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini dapat disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian.

d. Asas Itikad Baik (*Togoe dentrow*)

Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".²¹⁾

3. Syarat Sahnya Perjanjian

²⁰⁾ Handri Raharjo, *Cara Pintar Memilih dan Mengajukan Kredit*, PT. Buku Kita, Jakarta, 2009, 43-44.

²¹⁾ Tjirosudibio dan R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Pramita, 2006, hlm 342.

Abdulkadir Muhammad memberikan penjelasan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian,²²⁾ sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu :

a. Kesepakatan para pihak

Adanya persetujuan atau kesepakatan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian, yang dimana persetujuan kehendak itu adalah kesepakatan, seia sekata antara pihak-pihak mengenai pokok perjanjian, apa yang dikendakinya oleh pihak yang satu juga pihak yang lain. Sebelum adanya persetujuan, biasanya pihak-pihak mengadakan perundingan (*negotiation*) dimana pihak yang satu memberitahukan kepada pihak yang lain mengenai objek perjanjian dan syarat-syaratnya, kemudian pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sehingga tercapai persetujuan.

b. Kecakapan para pihak

Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dilakukan oleh subjek hukum. Pada umumnya, seseorang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum apabila ia sudah dewasa, artinya sudah mencapai umur 21 tahun atau sudah kawin walaupun belum berumur 21 tahun. Menurut Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang dikatakan tidak cakap membuat perjanjian ialah orang yang belum dewasa, orang

²²⁾ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung, 2000, hlm 228.

yang ditaruh dibawah pengampuan, dan wanita bersuami, sehingga apabila hendak melakukan perbuatan hukum harus diwakili oleh walinya dan bagi seorang istri harus ada izin suaminya. Akibat hukum ketidakcakapan membuat perjanjian ialah bahwa perjanjian yang telah dibuat itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim, dan apabila pembatalannya tidak dimintakan oleh pihak yang berkepentingan maka perjanjian tetap berlaku.

c. Suatu hal atau objek tertentu

Suatu hal atau objek tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian dan prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.

d. Adanya suatu sebab yang halal

Kata *causa* berasal dari bahasa Latin yang artinya sebab. Sebab adalah suatu yang menyebabkan dan mendorong orang membuat perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan *causa* yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan atau mendorong orang membuat perjanjian, melainkan sebab dalam arti "isi perjanjian itu sendiri" yang menggambarkan tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak. Ketentuan dalam Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa Undang-Undang tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan perjanjian, karena yang diperhatikan atau diawasi oleh Undang-Undang itu ialah "isi perjanjian itu", yang menggambarkan

tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak serta isinya tidak dilarang oleh Undang-Undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

Istilah kredit bukan merupakan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, karena sering dijumpai pada anggota masyarakat yang melakukan jual beli barang secara kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai (kontan), tetapi dengan cara mengangsur.²³⁾

Masyarakat pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas. Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan akan kebenaran, dan apabila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa pihak bank selaku kreditur memberikan kepercayaan untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan.

Dalam pengertian yang lebih luas, kredit dapat diartikan sebagai kemampuan untuk melaksanakan suatu pemberian atau mengadakan

²³⁾ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm 44.

suatu pinjaman dengan suatu janji pembayarannya akan dilakukan pada jangka waktu yang telah disepakati.²⁴⁾

Mengenai istilah kredit, terdapat beberapa pengertian antara lain :

a) Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

b) O.P. Simorangkir

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uangm yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas

²⁴⁾ <http://budakbangka.blogspot.com/2015/02/pengertian-kredit.html>, diakses 05 Agustus 2017 pukul 21.00 WIB.

didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.²⁵⁾

c) Sastradioera dan Komaruddin

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan (yang disamakan dengan uang) berdasarkan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang dalam hal ini peminjam berkewajiban melunasi kewajibannya setelah jangka waktu tertentu dengan (biasanya) sejumlah bunga yang ditetapkan lebih dahulu.²⁶⁾

d) Hasibuan

Kredit adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.²⁷⁾

Berdasarkan pengertian kredit di atas, maka intisari pengertian kredit menurut penulis adalah adanya unsur kepercayaan serta pertimbangan untuk saling tolong-menolong. Selain itu, dilihat dari pihak kreditur, unsur penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modal dengan mengambil kontraprestasi, sedangkan dipandang dari segi debitur, adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhan berupa prestasi. Hanya saja antara prestasi dan kontraprestasi terdapat suatu masa yang memisahkannya dan kondisi

²⁵⁾ OP. Simorangkir, *Etika Bisnis Jabatan dan Perbankan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2003, hlm 91.

²⁶⁾ Sastradipoera dan Komaruddin, *Strategi Manajemen Bisnis Perbankan Konsep dan Implementasi Untuk Bersaing*, Kappa Sigma, Bandung, 2004, hlm 151.

²⁷⁾ Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hlm 87.

semacam ini mengakibatkan adanya risiko berupa ketidakpastian, sehingga diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

R.Subekti mengemukakan bahwa semua pemberian kredit pada hakekatnya merupakan perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPerdara. Perjanjian pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 74 KUHPerdara).²⁸⁾

Undang-undang Perbankan memberikan ketentuan-ketentuan pokok terhadap bank yang memberikan kredit kepada para nasabahnya. Ketentuan-ketentuan pokok ini merupakan pedoman perkreditan yang wajib dimiliki dan diterapkan oleh bank dalam pemberian kredit, yaitu :

1. Perjanjian kredit dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis;
2. Bank harus memiliki keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur yang antar lain diperoleh dari

²⁸⁾ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit menurut Hukum Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm 3.

penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha nasabah debitur;

3. Kewajiban bank untuk menyusun dan menerapkan prosedur pemberian kredit;
4. Kewajiban bank untuk memberikan informasi yang jelas mengenai prosedur dan persyaratan kredit;
5. Larangan bank untuk memberikan kredit dengan persyaratan yang berbeda kepada nasabah debitur atau pihak terklarifikasi;
6. Penyelesaian sengketa.

Pada prinsipnya, ketentuan-ketentuan pokok tersebut tidak hanya memberikan pedoman atau landasan bagi bank sebagai kreditur untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, melainkan juga dapat digunakan sebagai pegangan bagi para nasabah debitur dalam memperoleh fasilitas kredit dari bank.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), sehingga perjanjian ini mendahului perjanjian hutang-piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensuil (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Pada saat penyerahan uang dilakukan, maka baru berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua belah pihak. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pendahuluan adalah perjanjian standard (*standard contract*).

Hal ini terlihat dalam praktek bahwa setiap bank telah menyediakan blanko perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan lebih dahulu. Formulir ini diberikan kepada setiap pemohon kredit, isinya tidak dirundingkan dengan pemohon, kepada pemohon hanya diminta pendapat untuk menerima atau tidak syarat-syarat dalam formulir.

Perjanjian standard atau baku kredit dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bagian, yaitu perjanjian induk (*hoof contract*) dan perjanjian tambahan (*hulp contract, algemeen voor warden*). Perjanjian induk mengatur tentang hal-hal pokok dan perjanjian tambahan menguraikan apa yang terdapat dalam perjanjian induk.²⁹⁾

Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang membuatnya yang dinamakan perikatan. Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang menuntut sesuatu disebut kreditur sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan disebut debitur.

Istilah perjanjian kredit secara definitif tidak dikenal didalam Undang-Undang Perbankan, namun bila ditelaah lebih lanjut mengenai perjanjian kredit dalam Undang-Undang Perbankan tercantum kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam. Kata-kata tersebut

²⁹⁾ Mariam Darus Badruzaman, *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Medan, 1970, hlm 36.

menegaskan bahwa hubungan kredit adalah hubungan kontraktual (hubungan yang berdasar pada perjanjian) yang berbentuk pinjam-meminjam. Perjanjian kredit itu sendiri mengacu pada perjanjian pinjam-meminjam.

2. Komposisi Perjanjian Kredit

Komposisi perjanjian kredit pada umumnya terdiri dari 4 bagian, yaitu :

a. Judul

Judul dalam suatu akta perjanjian kredit mutlak adanya, sehingga setiap orang yang berkepentingan melihat akan dengan mudah mengetahui bahwa akta yang mereka lihat adalah suatu akta perjanjian kredit.

b. Komparisi

Yaitu bagian dari suatu akta yang memuat keterangan tentang orang atau pihak yang bertindak mengadakan perbuatan hukum. Penuangannya adalah berupa uraian terperinci tentang identitas yang meliputi nama, pekerjaan dan domisili para pihak.

c. Isi

Isi merupakan bagian dari perjanjian kredit yang di dalamnya dimuat hal-hal yang diperjanjikan para pihak. Hal-hal yang perlu diatur dalam perjanjian kredit antara lain mencakup :

a) Jumlah kredit;

b) Jangka waktu kredit;

- c) Bunga kredit;
 - d) Penggunaan kredit;
 - e) Cara pengembalian kredit;
 - f) Jaminan kredit;
 - g) Kelalaian debitur atau wanprestasi;
 - h) Hal-hal yang harus dilakukan debitur;
 - i) Pembatasan terhadap tindakan;
 - j) Asuransi barang jaminan;
 - k) Pernyataan jaminan;
 - l) Perselisihan dan penyelesaian sengketa;
 - m) Keadaan memaksa;
 - n) Pemberitahuan dan komunikasi dan;
 - o) Perubahan dan pengalihan.
- d. Penutup

Merupakan bagian atau tempat dimuatnya hal-hal antara lain :

- a. Pilihan domisili hukum para pihak;
- b. Tempat dan tanggal perjanjian ditandatangani dan;
- c. Tanggal mulai berlakunya perjanjian.

3. Berakhirnya Perjanjian Kredit

Pengakhiran perjanjian kredit mengacu oada ketentuan di dalam Pasal 1381 KUHPerdata, yaitu mengenai hapusnya perikatan. Namun dari sekian alasan hapusnya perikatan yang dimaksud dalam Pasal

1381KUHPperdata, pada prateknya hapusnya atau berakhrnya perjanjian kredit lebuib banyak disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

a. Pembayaran

Adalah kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan.

b. *Subrogasi*

Menurut pasal 1400 KUHPperdata disebutkan sebagai penggantian hak-hak si berpiutang (kreditur) oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang itu (kreditur).

c. Pembaharuan Utang atau *Novasi*

Adalah dibuatnya perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhirnya adalah perjanjian kredit yang lama. Dalam Pasal 1413 KUHPperdata disebutkan ada 3 cara untuk terjadinya *Novasi* yaitu :

- Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti kreditur lama dengan kreditur baru;
- Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru;
- Membuat perjanjian baru yang bertujuan untuk memperbaharui atau merubah objek atau isi perjanjian. Pembaharuan objek perjanjian ini terjadi jika kewajiban tertentu dari debitur diganti dengan kewajiban lain.

d. Perjumpaan Utang atau Kompensasi

Menurut Pasal 1425 KUHPerdara adalah suatu keadaan dimana pihak kreditur dan debitur memperjumpakan atau memperhitungkan utang-piutang sehingga perjanjian kredit tersebut menjadi hapus.

C. Tinjauan Tentang Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi

Semua subjek hukum baik manusia atau badan hukum dapat membuat suatu persetujuan yang menimbulkan perikatan diantara pihak-pihak yang membuat persetujuan tersebut. Persetujuan ini mempunyai kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Didalam perjanjian selalu ada dua subjek yaitu pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan suatu prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi.

Prestasi adalah suatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Prestasi merupakan isi daripada perikatan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian, maka ia dikatakan wanprestasi.³⁰⁾

³⁰⁾ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2006, hlm 218.

Wanprestasi berasal dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.³¹⁾

Pengertian mengenai wanprestasi belum mendapat keseragaman, masih terdapat bermacam-macam istilah yang dipakai untuk wanprestasi, sehingga tidak terdapat kata sepakat untuk menentukan istilah mana yang hendak dipergunakan, seperti ingkar janji, cidera janji, melanggar janji dan lain sebagainya. Dari keberagaman itulah, sarjana atau para ahli melahirkan pengertian mengenai wanprestasi, seperti penjelasan dibawah ini :

Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.³²⁾

Mariam Darus Badruzaman, mengatakan bahwa apabila debitur karena kesalahannya tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, maka debitur itu wanprestasi atau cidera janji.³³⁾

R Subekti, mengemukakan bahwa wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu :

³¹⁾ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm 20.

³²⁾ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011 hlm 17.

³³⁾ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1979, hlm 59.

- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya;
- 2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; dan
- 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.³⁴⁾

2. Akibat Bila Terjadi Wanprestasi

Seorang debitur yang lalai yang melakukan wanprestasi, dapat digugat di depan hakim dan hakim akan menjatuhkan putusan yang merugikan pada tergugat itu. Seorang debitur dikatakan lalai apabila ia tidak “memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah dijanjikan”.³⁵⁾

Hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak si berhutang ini harus dinyatakan dahulu secara resmi, yaitu dengan memperingatkan si berhutang itu, bahwa si berpiutang menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Sebagai mana yang telah tertuang pada Pasal 1238 KUH Perdata “debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

³⁴⁾ Subekti, i, *Ibid*, hlm 50.

³⁵⁾ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1980, hlm 147

Apabila debitur dalam keadaan wanprestasi, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu :

- 1) Pemenuhan perikatan;
- 2) Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
- 3) Ganti kerugian;
- 4) Pembatalan perjanjian timbal balik; dan
- 5) Pembatalan dengan ganti kerugian.³⁶⁾

3. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit.

Pelaksanaan pemberian fasilitas kredit dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, maka diharapkan jangka waktu berakhirnya berakhirnya pemberian kredit sesuai dengan yang telah ditetapkan dan pihak debitur dapat melunasi hutang-hutangnya, namun tidak jarang terjadi jangka waktu kreditnya telah habis akan tetapi debitur tidak atau belum dapat melunasi kewajiban untuk membayar hutangnya pada bank.

Adanya hal seperti diatas yang demikian maka dapat dikategorikan sebagai tindakan wanprestasi atau ingkar janji. Namun tindakan wanprestasi debitur tidak selamanya dalam keadaan debitur tidak memenuhi prestasi seperti apa yang di perjanjikan, melainkan dapat juga dalam dalam hal seorang debitur tidak tepat waktunya dalam memenuhi

³⁶⁾ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, PT. Alumni, Bandung, 2006, hlm 220

prestasi yang diperjanjikan ataupun debitur telah memenuhi prestasinya akan tetapi tidak dengan baik sebagaimana dikehendaki oleh kreditur.

Wanprestasi sendiri berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.³⁷⁾

Keadaan wanprestasi dari debitur inilah yang mengakibatkan kredit menjadi bermasalah atau bahkan menjadi macet. Sekalipun bank dalam memberikan kredit tidak menginginkan bahwa kredit yang diberikan akan menjadi kredit yang bermasalah, dan untuk keperluan itu pihak bank akan melakukan segala upaya preventif yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak bermasalah, namun tidak mustahil akhirnya kredit tetap juga bermasalah, bahkan keadaan kredit itu bukan saja tidak lancar atau diragukan melainkan akhirnya menjadi macet.³⁸⁾

Bentuk-bentuk wanprestasi disebutkan sebagai berikut :

1. Debitur tidak melaksanakan prestasinya sama sekali;
2. Debitur berprestasi tetapi tidak tepat waktu;
3. Debitur berprestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.³⁹⁾

³⁷⁾ Abdul R Saliman, *Esensi Hukum Bisnis Indonesia*, Jakarta, 2004, hlm 152.

³⁸⁾ http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/48169/3/Chapter%20II.pdf/wanprestasi_dalam_perjanjian_kredit, diakses tanggal 23 juni 2017, jam 13:43 WIB

³⁹⁾ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm 18.

D. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian Eksekusi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim, pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang lain karena berdasarkan penyitaan.

Pengertian eksekusi ialah merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In kracht van gewijsde*) yang dijalankan secara paksa oleh para karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara Putusan Pengadilan Negeri.⁴⁰⁾

Yahya Harapap berpendapat bahwa eksekusi adalah tindakan paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri terhadap pihak yang kalah dalam perkara supaya pihak yang kalah dalam perkara menjalankan Amar Putusan Pengadilan sebagaimana mestinya.⁴¹⁾

Eksekusi menurut Subekti adalah pelaksanaan suatu putusan yang sudah tidak dapat diubah lagi itu, ditaati secara sukarela oleh pihak yang bersengketa. Jadi didalam makna perkataan eksekusi sudah mengandung arti pihak yang kalah mau tidak mau harus mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan

⁴⁰⁾ www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-eksekusi-definisi-sumber.html ?n=1, diakses tanggal 05 Oktober 2017, jam 15:12 WIB

⁴¹⁾ Yahya Harapap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, PT.Gramedia, Jakarta, 1991, hlm 5.

bantuan kekuatan hukum. Yang dimaksud dengan kekuatan hukum adalah polisi bahkan kalau perlu militer (angkatan bersenjata).⁴²⁾

Pendapat menurut Djazuli Bachir bahwa eksekusi adalah melaksanakan putusan pengadilan, yang tujuannya tidak lain adalah untuk mengefektifkan suatu putusan menjadi suatu prestasi yang dilakukan secara paksa. Usaha berupa tindakan-tindakan paksa untuk merealisasikan putusan kepada yang berhak menerima dari pihak yang dibebani kewajiban yang merupakan eksekusi.⁴³⁾

Pengertian lelang yang lain adalah pada penjualan barang di muka umum, dengan penawaran harga secara lisan atau dengan penawaran harga secara tertulis, yang didahului dengan pengumuman lelang berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu pembelian barang dan pemborongan pekerjaan secara lelang seperti pada mekanisme APBN yang sering disebut dengan "lelang tender".

Pelelangan merupakan tahap akhir daripada eksekusi yang dilakukan oleh PUPN. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan pelelangan, Polderman menjelaskan lelang adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang menguntungkan bagi si penjual dengan cara menghimpun para peminat.

Pengertian lelang eksekusi oleh Pengadilan Negeri adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan Putusan hakim Pengadilan dalam hal

⁴²⁾ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, cet 3, Binacipta, Bandung, 1989, hlm 130.

⁴³⁾ Djazuli Bachir, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata Segi Hukum dan Penegakan Hukum*, Akademika Pressindo, Jakarta, 1995, hlm 6.

perkara perdata termasuk lelang dalam rangka eksekusi *grosse acte hypoteek*.

Sedangkan lelang eksekusi sitaan PUPN adalah lelang eksekusi dalam rangka penagihan piutang negara yang wajib dibayar oleh penanggung hutang kepada negara atau Badan-Badan Penanggung Hutang Negara, baik secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab apapun. Lelang eksekusi ini merupakan penjualan umum untuk melaksanakan atau mengeksekusi putusan atau penetapan Pengadilan atau dokumen yang dipersamakan dengan Putusan Pengadilan seperti hipotik, Hak Tanggungan atau Jaminan Fidusia.⁴⁴⁾

Eksekusi hak tanggungan yaitu terjadi apabila debitur wanprestasi sehingga kemudian objek hak tanggungan kemudian dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.⁴⁵⁾

Eksekusi hak tanggungan dengan titel eksekutorial dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, sertifikat hak tanggungan sebagai tanda atau alat bukti adanya hak

⁴⁴⁾ www.landasanteori.com/2015/09/pengertian-eksekusi-definisi-sumber.html ?n=2. Diakses tanggal 05 Oktober 2017, jam 16:45 WIB

⁴⁵⁾ Habib Aji, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm 22.

tanggungan yang memuat irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan irah-irah tersebut, sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu : Parate Eksekusi (Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan), Pelelangan Umum (Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan Penjualan dibawah tangan.

2. Sumber Hukum Eksekusi

Pendapat dari Dzajuli Bachir yang menyatakan bahwa sumber hukum eksekusi, adalah :

1. Undang-Undang Hukum Acara Perdata;
2. Undang-undang lain yang berhubungan;
3. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia; dan
4. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Hal lain menjalankan putusan hakim diatur dalam bahagian kelima mulai Pasal-Pasal 195 s/d 224 HIR atau Stb. 1941 No.44 yang berlaku di pulau Jawa dan Madura, sedangkan untuk daerah diluar pulau Jawa dan Madura digunakan bahagian keempat Pasal-Pasal 206 s/d 225 RBG atau Stb. 1927 No.227. Peraturan ini tidak hanya mengatur tentang menjalankan eksekusi putusan pengadilan saja akan tetapi juga memuat pengaturan tentang upaya paksa dalam eksekusi yakni sandera, sita eksekusi, upaya lain berupa perlawanan (*Verzet*) serta akta otentik yang

memiliki alasan eksekusi yang dipersamakan dengan putusan yakni akta *Grosse Hypotheek* dan surat hutang dengan kepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.⁴⁶⁾

E. Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Pada Umumnya

1. Tinjauan Mengenai Hukum Jaminan

Istilah hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law, zekerheidsstelling, atau zekerheidsrechten*. Menurut J. Satrio dalam bukunya *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, hukum jaminan diartikan sebagai : “Peraturan hukum yang mengatur tentang jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap seorang debitur”.⁴⁷⁾

Berdasarkan kedua definisi mengenai hukum jaminan tersebut, maka unsur-unsur yang terkandung dalam pengertian hukum jaminan adalah :

- 1) Adanya kaidah hukum
Kaidah hukum dalam bidang jaminan, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu kaidah hukum jaminan tertulis berupa peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah hukum jaminan tidak tertulis berupa kaidah hukum yang tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat.
- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan
Pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan. Yang bertindak sebagai pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang membutuhkan fasilitas kredit dan lazim disebut sebagai debitur. Sedangkan penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan dan yang bertindak sebagai penerima jaminan ini adalah orang

⁴⁶⁾ Dzajuli, *Op.Cit*, hlm 12.

⁴⁷⁾ J. Satrio. *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan dan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1997, hlm 3.

atau badan hukum atau biasanya pihak bank yang sering disebut sebagai kreditur.

3) Adanya jaminan

Pada dasarnya, jaminan yang diserahkan kepada kreditur adalah jaminan materiil dan imateriil. Jaminan materiil merupakan jaminan yang berupa hak-hak kebendaan, seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Jaminan immateriil merupakan jaminan perorangan.

4) Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank. Pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan non bank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya.⁴⁸⁾

2. Pengertian Hak Tanggungan

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam 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 kreditur tertentu kepada kreditur-kreditur lain”.

⁴⁸⁾ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 2.

H. Salim H.S., Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*;
- 2) Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut *droit de suite*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa walaupun objek hak tanggungan sudah dipindahtangankan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji;
- 3) Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan;
- 4) Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya atau memberikan kemudahan bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.⁴⁹⁾

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5

tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa telah disediakan lembaga jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu hak tanggungan sebagai pengganti lembaga *hypoteek* dan *creditverband*. Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang - Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap sesuai yang dikehendaki Pasal 51 tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan *Hypoteek* sebagaimana dimaksud dalam Buku II KUH Perdata Indonesia dan ketentuan *creditverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah

⁴⁹⁾ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2004, hlm 98.

dengan *Staatsblad* 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum terdapat aturannya di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan dalam peraturan perundang-undangan zaman Kolonial Belanda tersebut sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyatannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman *title eksekutorial*, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dipandang kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. Undang-Undang Hak Tanggungan ini pada intinya bertujuan menggantikan ketentuan produk hukum kolonial yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan kebutuhan dalam masyarakat Indonesia.⁵⁰⁾

3. Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemenang Hak

⁵⁰⁾ Hikmahanto Juwana, *Hukum Pertanahan*, PT. Kompas Media, Jakarta, 2005, hlm 28.

Tanggung. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam ayat (7) Pasal 200 HIR bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitur tidak diperkenankan lagi untuk mencegah pelelangan tersebut dan membayar semua hutangnya itu.

Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) adalah dalam kerangka yuridis Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 yang tetap mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, pengkajian terhadap eksekusi lelang Hak Tanggungan adalah mengenai hambatan-hambatan yang dihadapi PUPN/KP2LN dalam mengeksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang PUPN, solusi yang dapat dilakukan oleh PUPN/KP2LN, dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemenang lelang dari agunan yang diikatkan, Hak Tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit macet. Hambatan-hambatan yang dihadapi PUPN/KP2LN adalah dilakukannya penundaan eksekusi lelang Hak Tanggungan dan bentuk jaminan yang tidak disukai pembeli atau susah mencari pembeli, dan solusinya tetap dilaksanakan, meskipun sudah ada pengumuman lelang, tidak ada alasan bagi PUPN untuk menolak pelunasan yang dilakukan oleh debitur atau pihak ketiga.⁵¹⁾

⁵¹⁾ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm 163.