

**PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PEMBIAYAAN  
YANG MACET STUDI KASUS NOMOR 011/TMZ\_BTL/351/V/2013 DI BMT  
TAMZIS CABANG BANTUL YOGYAKARTA**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM UNTUK MEMENUHI  
SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM**

**Oleh:**

**MUHAMMAD SAHLAN**

**11340120**

**PEMBIMBING:**

- 1. ISWANTORO, S.H., M.H.**
- 2. FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M. Hum.**

**ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA**

**YOGYAKARTA**

**2016**

## ABSTRAK

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat. Dalam pemberian kredit, bank selalu mempertimbangkan banyaknya pemberian kredit berdasarkan jaminan atau agunan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur. Di dalam prakteknya, debitur seringkali mengalami kredit macet atau wanprestasi terhadap perjanjian kredit. Dalam hal ini kasus Bapak Ari Budi Santoso yang melakukan pembiayaan terhadap BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta sebesar Rp 30.000.000 (Tiga Puluh Juta Rupiah) dengan tujuan untuk usaha dagang tas, terhitung sejak tanggal 15 Mei 2013 sampai dengan 15 Mei 2016 dengan total angsuran Rp. 1.771.000 selama 36 bulan. Di dalam prakteknya, Bapak Ari Budi Santoso tidak dapat menyelesaikan kewajibannya mulai dari tanggal 15 Mei 2013 sampai 15 November 2014 dengan total angsuran kekurangan yaitu Rp 26.849.984/-. Atas dasar itu penyelesaian kredit bermasalah atau wanprestasi perlu dikaji lebih lanjut mengenai penyelesaian kredit macet atau wanprestasi terhadap jaminan atau agunan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur.

Metode penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yakni data yang diperoleh dari lapangan akan diolah yang menghasilkan analisis data berupa pemaparan mengenai penyelesaian kredit macet yang disajikan dalam bentuk uraian naratif. Jenis penelitian ini termasuk penelitian (*field research*) yang dilakukan langsung di lapangan (BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta) dimaksudkan agar peneliti dapat memperoleh informasi dan data sedekat mungkin dengan dunia nyata, sehingga dapat memformulasikan atau memanfaatkan hasil dengan sebaik mungkin dan memperoleh data atau informasi yang selalu terkini.

Hasil penelitian ini didapatkan bahwa penyelesaian pembiayaan macet yang dilakukan BMT Tamzis cabang Bantul Yogyakarta melalui jalur non litigasi yaitu dengan mengupayakan penyelamatan terhadap pembiayaan anggota yang berpedoman pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 dengan tahap rescheduling, reconditioning, restructuring dan melalui pendekatan secara lisan sebagai Surat Tagihan pertama (ST I) pada tanggal 01 November 2014, Surat Tagihan kedua (ST II) tanggal 07 November 2014, sampai dengan Surat Tagihan ketiga (ST III) tanggal 19 November 2014. Apabila dengan Surat Tagihan pertama (ST I) anggota bersedia mengupayakan kewajibannya, maka BMT Tamzis Cabang Bantul akan memberi apresiasi dan memberi penilaian baik artinya BMT Tamzis Cabang Bantul masih menyelamatkan pembiayaannya. Apabila dengan Surat Tagihan pertama (ST I) sampai dengan Surat Tagihan ketiga (ST III) anggota tidak merespon atau tidak mau menyelesaikan kewajibannya lebih-lebih melarikan diri, maka BMT Tamzis Cabang Bantul akan mendaftarkan agunan debitur ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan akad mudharabah yang disepakati kedua belah pihak.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Sahlan

NIM : 11340120

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PEMBIAYAAN YANG MACET STUDU KASUS NOMOR 011/TMZ\_BTL/351/V/2013 DI BMT TAMZIS CABANG BANTUL YOGYAKARTA”** adalah benar hasilnya karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 30 November 2015

Yang menyatakan,



Muhammad Sahlan  
NIM. 11340120



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Muhammad Sahlan

NIM : 11340120

Judul : **“Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Pembiayaan Yang Macet Studi Kasus Nomor 011/Tmz\_Btl/351/V/2013 Di Bmt Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta”**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera di munaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 25 Februari 2016

**Pembimbing I**

**Iswantoro, S.H., M.H.**  
**NIP. 19661010 199202 1 001**



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp :-

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama : Muhammad Sahlan

NIM : 11340120

Judul : **“Penyelesaian Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Pembiayaan Yang Macet Studi Kasus Nomor 011/Tmz\_Btl/351/V/2013 Di Bmt Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta”**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudara tersebut di atas dapat segera di munaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 25 Februari 2016

**Pembimbing II**

**Faisal Luqman Hakim, S.H., M. Hum.**  
19790719 200801 1 012



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : UIN.02/DS/PP.00.9/167/2016

Tugas Akhir dengan judul : PENYELESAIAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN TERHADAP PEMBIAYAAN  
YANG MACET STUDI KASUS NOMOR 011/TMZ\_BTL/351/V/2013 DI BMT  
TAMZIS BANTUL YOGYAKARTA

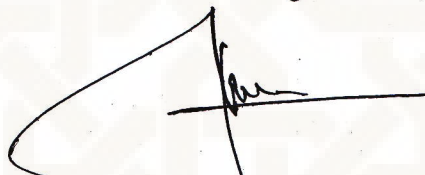
yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : MUHAMMAD SAHLAN  
Nomor Induk Mahasiswa : 11340120  
Telah diujikan pada : Kamis, 24 Maret 2016  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

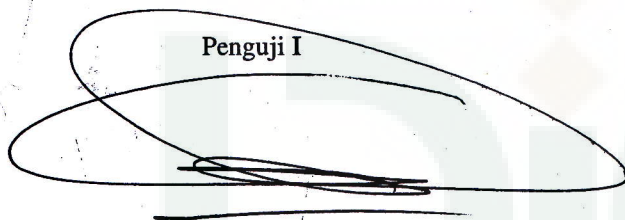
TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang



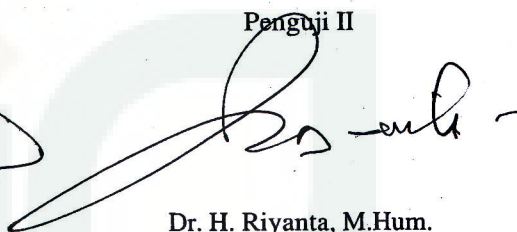
Iswantoro, S.H., M.H.  
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I



Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D.  
NIP. 19600417 198903 1 001

Penguji II



Dr. H. Riyanta, M.Hum.  
NIP. 19660415 199303 1 002

Yogyakarta, 24 Maret 2016

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN



Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag.  
NIP. 19670518 199703 1 003

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Ayah saya Ngaliman dan Ibu saya Tri Haryani segala yang telah mereka berikan kepada saya, serta saudara saya Muhammad Hudan Isnawan, Dhimas Yusuf Alma'ruf;
2. Romo Kyai Muhammad Katib dan Ibu Nyai Siti Nur Nadhifah yang telah mendidik akhlaq dan memberikan ilmu kehidupan serta membuka cakrawala;
3. Tanjung dan IPPD, lingkungan yang berpengaruh membentuk karakter saya sehingga saya mampu melangkah sejauh ini;
4. Teman sekaligus motivasi saya Alike Jatu Pawestri yang dengan sabarnya selalu membantu dan memberikan dukungan saya dalam kesulitan menyusun karya ini;
5. Teman seperjuangan di PP Fadlun Minallah yang selalu memberi ilmu dan keceriaan, Eko Prasetya, kang ikhil, Ulil Fuad, Muhammad Fuad Khudlori, Muhammad Kendar Sholihin, Iwan dkk;
6. Teman seperjuangan Ilmu Hukum 2011 dan sahabat-sahabat terbaik yang selalu ada disekeliling saya selama menjalani masa kuliah Norman Wicaksono, Nur Huda Oktaditama, Fajar Muhammad Nasih, Muhammad Ariyanto, Muhammad Fathurosyad, Mugi Hartana, Zulkifli Koho, Miftah Darussalam Udin, Edwin Prasetyo, B. Uthbek Mubarak, Rahmantio Aryo Damar, Hani Lisdiyani, Marga Tramuna Kahfi, ,, Hary Budianto, Grezylia Bela Pertiwi, Ayu Kesuma Ningrum, Siti Fatimah, Mufti Sari Rohmah, Yovita Eka A, Zindi Setia yang selalu memberi keceriaan di kampus;
7. Bapak Iswantoro S.H., M. H. selaku Pembimbing I, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini;
8. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M. Hum. selaku Pembimbing II, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini;
9. Teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2011.



**Motto**

**“Tekene Tekan Tekun”**

**(Muhammad Sahlan)**



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan berkah, rahmat, dan hidayah dan inayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Salawat dan salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada baginda rasulullah Muhammad SAW, yang selalu penulis tunggu syafaatnya yang karenanya penulis mampu menyelesaikan tugas skripsi ini. Untuk keluarga, para sahabat, dan semua yang mengenal penulis, terimakasih. Penulis merasa bahwa skripsi dengan judul “Pemberian Jaminan Hak Milik Atas Tanah Sebagai Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit” ini bukan merupakan hasil karya penulis seorang, akan tetapi juga merupakan hasil dari bimbingan dan dukungan dari beberapa pihak.

Penulis merasa bahwa dalam skripsi ini terdapat banyak kekurangan, oleh karenanya saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan. Selanjutnya penulis haturkan banyak terimakasih kepada semua pihak atas segala bantuan dan bimbingannya, sehingga tugas skripsi penulis dapat terselesaikan. Sebagai rasa syukur, penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Machasin, M.A., selaku Pgs. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta beserta stafnya, kami ucapkan terimakasih atas fasilitas yang ada selama penulis menempuh pendidikan di UIN Sunankalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah, S.Ag., M.Ag., Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, beserta seluruh stafnya, yang telah banyak membantu dan berbagi pengalaman kepada penulis selama menempuh studi di Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta;
3. Bapak Ahmad Bahiej, S.H, M.Hum. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;

4. Bapak Iswanto S.H., M.H., selaku pembimbing I Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
5. Bapak Faisal Luqman Hakim S.H., M.Hum., selaku pembimbing II Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
6. Bapak/Ibu Dosen Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang sudah menularkan ilmunya kepada penulis dan teman-teman lainnya;
7. Bapak/Ibu Tata Usaha Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang sudah membantu penulis dan teman-teman lainnya dalam penyelesaian administrasi bidang kemahasiswaan;
8. Ayah Ibu, Ngaliman dan Tri Haryani, yang sudah ikut berjuang melalui doa dan dukungan sekuat tenaga dalam perolehan gelar sarjana hukum ini;
9. Sahabat-sahabat saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu sudah memberikan kesenangan, mengajarkan kebersamaan, dan memberikan kenyamanan dalam hal kebaikan dan keakraban.

Mudah mudahan semua yang saya sebutkan di atas dapat memperoleh kebaikan-kebaikan yang lain dan dapat memperoleh perlindungan dari Allah SWT dalam setiap langkah yang mereka inginkan. Tak ada sedikitpun hal yang dapat penyusun hadiahkan kepada mereka, kecuali rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya dan rasa syukur yang tak terhingga dapat mengenal dan memiliki semua yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Akhir kata terimakasih hanya dapat memberikan ucapan terimakasih.

Yogyakarta, 20 November 2015

Muhammad Sahlan

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN ABSTRAKSI.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN. ....	vii
HALAMAN MOTO .....	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xi
<b>BAB I</b>	
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>6</b>
<b>C. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>7</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>7</b>
<b>E. Telaah Pustaka.....</b>	<b>8</b>
<b>F. Kerangka Teoritik.....</b>	<b>12</b>
<b>G. Metode Penelitian.....</b>	<b>24</b>
<b>H. Analisis Data.....</b>	<b>28</b>
<b>I. Sistematika penulisan.....</b>	<b>28</b>
<b>BAB II</b>	
<b>TINJAUAN UMUM</b>	
<b>TENTANG PEMBERIAN KREDIT MENGGUNAKAN HAK TANGGUNGAN . ....</b>	<b>30</b>
<b>A. Hubungan Hukum Nasabah dengan BMT.....</b>	<b>30</b>
<b>1. Pengertian Kredit.....</b>	<b>30</b>
<b>2. Pemberian Kredit Bank             Berdasarkan Pedoman Perkreditan Bank.....</b>	<b>32</b>
<b>3. Pengertian Kredit Bermasalah.....</b>	<b>34</b>

<b>B. Hak-Hak Atas Tanah .....</b>	<b>35</b>
1. Pengertian Hak Milik . .....	35
2. Pengertian Tanah .....	37
3. Pembebanan Hak Milik dengan Hak Tanggungan . .....	38
4. Hapusnya Hak Milik .....	39
5. Kepastian Hukum	
Hak Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah .....	40
<b>C. Hukum Jaminan .....</b>	<b>43</b>
1. Pengertian Hukum Jaminan . .....	43
2. Fungsi Jaminan . .....	45
3. Jenis-Jenis Jaminan . .....	46
<b>D. Hak Tanggungan.....</b>	<b>48</b>
1. Pengertian Hak Tanggungan . .....	48
2. Objek Hukum Hak Tanggungan . .....	50
3. Subjek Hukum dalam Hak Tanggungan . .....	53
4. Asas Hak Tanggungan .....	54
5. Kedudukan Istimewa	
Kreditur Pemegang Hak Tanggungan.....	57
6. Proses Terjadinya Hak Tanggungan .....	60
7. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan .....	65
8. Eksekusi Objek hak Tanggungan .....	71
 <b>BAB III</b>	
<b>GAMBARAN UMUM BMT DAN PEMBERIAN KREDIT</b>	
<b>DI BMT TAMZIS CABANG BANTUL</b>	
<b>YOGYAKARTA .....</b>	<b>74</b>
 <b>A. Sejarah ...</b>	<b>74</b>
1. Lembaga Keuangan di Indonesia .....	74

2. BMT Tamzis .....	79
B. Letak Geograis .....	81
C. Visi dan Misi .....	81
D. Produk dari BMT Tamzis .....	82
E. Pelaksanaan Pemberian Kredit	
Menggunakan Hak Milik Atas Tanah	
Sebagai Hak Tanggungan di BMT Tamzis Cabang Bantul .....	94
F. Pembuatan Akta Pemberi Hak Tanggungan (APHT) .....	99
G. Pendaftaran Akta Pemberi Hak Tanggungan .....	99

#### **BAB IV**

##### **ANALISA**

A. Penyelesaian Kredit Macet Jika Debitur Yang Melakukan Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit di BMT Tamzis Cabang Bantul . .....	109
B. Kendala-kendaladalampenyelesaiankreditmacet . .....	126

#### **BAB V PENUTUP..... 129**

A. Kesimpulan .....	129
B. Saran .....	130

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam perbincangan sehari-hari, bank dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatannya menerima simpanan. Kemudian bank dikenal juga sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Fenomena yang terjadi di kehidupan masyarakat Indonesia, yang ketergantungan kepada kredit bank sangat besar bagaikan dua sisi mata uang yang berbeda bagi bank. Hal tersebut dikarenakan selain kredit yang disalurkan dapat memberikan keuntungan bagi bank melalui bunga yang didapat dari penyaluran kredit tersebut, namun juga dapat menghadirkan resiko jika kredit tersebut mengalami *Non Performing Loan* atau kredit macet, sementara itu pembangunan nasional yang bertujuan mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang 1945 meskipun belum sepenuhnya tercapai namun telah terwujud dengan berbagai program yang dicanangkan, dalam hal ini adalah program mengenai perkreditan bank.

Dalam Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 memberikan pengertian bahwa “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”. Melalui Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 yang telah dirubah menjadi

Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 pada Pasal 3 dijelaskan bahwa “fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.”<sup>1</sup>

Dalam utang piutang atau kredit bank dalam hal ini sering kita temui istilah jaminan di dalam pemberian kredit bank yang bertujuan mengikat debitur agar mengembalikan kredit bank tersebut. Di dalam kredit dan jaminan juga terdapat kontrak/perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, namun dalam hal kontrak/perjanjian kredit bank biasanya digunakan kontrak/perjanjian baku.

Adapun sifat dan hak-hak jaminan itu dalam praktek perbankan ada yang bersifat hak kebendaan dan ada yang bersifat hak perorangan. Tergolong jaminan yang bersifat hak kebendaan ialah: hipotik, creditverband, gadai, fidusia. Ini merupakan lembaga-lembaga jaminan yang praktek perbankan telah dilembagakan sebagai jaminan yang bersifat kebendaan. Sedang jaminan yang bersifat perorangan ialah: borgtocht (perjanjian penggunaan), perutusan tanggung-menanggung, perjanjian garansi dan lain-lain.<sup>2</sup>

Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu. Oleh karena itu, kalau menyalurkan kredit bank tersebut meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya. Berarti mengamankan dana masyarakat yang ditempatkan di bank. Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Yang Telah Dirubah Menjadi Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Tentang Perbankan.

<sup>2</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty Offset, 2007), hlm. 38.

membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Walaupun di dalam Pasal 1331 KUH Perdata dikatakan bahwa segala kebendaan orang yang berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum. Oleh karena itu, bank perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian apabila debitur tidak menepati janjinya, bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditur lainnya untuk mendapatkan pelunasan piutangnya.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya, mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.<sup>3</sup>

Menurut UUHT, hak-hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah: Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna

---

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.14-15.



Bangunan (UU No 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat 1), dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (UU No 4 Tahun 1996 Pasal 4 ayat 2).<sup>4</sup>

Hak milik dalam Pasal 20 UUPA adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah artinya untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang paling kuat dan terpenuhi.<sup>5</sup>

Hak Guna Usaha menurut Pasal 28 UUPA ayat (1) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. PP No. 40 Tahun 1996 menambahkan guna perusahaan perkebunan.<sup>6</sup>

Hak Guna Bangunan disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (2) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai HGB diatur dalam peraturan perundangan. Perundangan disini adalah PP No. 40 Tahun 1996, secara khusus diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 38.

Hak Guna Bangunan menurut Pasal 35 UUPA adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri,

---

<sup>4</sup>[http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu\\_4\\_96.htm](http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_4_96.htm), 3 Desember 2014, 23:30 WIB.

<sup>5</sup><http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt516c051e56cc3/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun>, 3 Desember 2014, 23:40 WIB.

<sup>6</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm.99.

dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.<sup>7</sup>

Hak Pakai menurut Pasal 41 UUPA adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.<sup>8</sup>

Untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai penerima kredit sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama oleh bank dan nasabah yang oleh bank dan nasabah yang bersangkutan di dalam perjanjian kredit.<sup>9</sup>

Di dalam hal ini, Bapak Ari Budi Santoso rela menjaminkan sebidang tanahnya untuk mendapatkan pembiayaan sebesar Rp. 30.000.000 (Tiga Puluh Jura Rupiah) kepada BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta dengan tujuan supaya usaha jualan tasnya semakin maju dan banyak pendapatan yang masuk.

---

<sup>7</sup>*Ibid*, hlm. 105-106.

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 114.

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm.12-13.

Pada tanggal 14 Mei 2013 Bapak R. Ari Budi Santoso melalui akad mudharobah diterima sebagai anggota dalam pembiayaan tersebut. Mengenai sistem dari akad mudharobah adalah adanya sistem bagi hasil bagi kedua belah pihak, yaitu 25% untuk Tamzis dan 75% untuk anggota dengan total angsuran Rp 1.771.000 perbulan dengan rincian yaitu angsuran pokok Rp 833.333, bagi hasil Rp 937.500 dan cadangan Rp 167 .

Di dalam akad mudharobah telah disebutkan bahwa jangka waktu dalam pembiayaan tersebut adalah 36 bulan terhitung sejak tanggal 15 mei 2013 sampai dengan 15 Mei 2016. Di dalam prakteknya, Bapak Ari Budi Santoso tidak dapat menyelesaikan kewajibannya pada 15 Mei 2013 hingga 15 November 2014 dengan total angsuran sebesar Rp 26.849.984.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dan menyusunnya menjadi sebuah skripsi dengan judul “PEMBERIAN JAMINAN HAK MILIK ATAS TANAH SEBAGAI HAK TANGGUNGAN DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK” (Studi Kasus Di BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta).

## **B. Rumusan Masalah**

Untuk mempermudah dan membatasi permasalahan ketika dilaksanakannya penelitian maka disusunlah rumusan masalah, dan berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis akan merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses penyelesaian pembiayaan/kredit macet jika debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit?

2. Apa kendala-kendala yang di hadapi BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta dalam penyelesaian pembiayaan/kredit macet?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana proses penyelesaian pembiayaan/kredit macet jika debitur melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit di BMT Tamzis Cabang bantul Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui apa saja kendala-kendala yang dihadapi BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta dalam penyelesaian pembiayaan/kredit macet.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah maka penulis dapat mengambil manfaat dari proses dan hasil dari penelitian yang akan dilakukan berhubungan dengan pemberian jaminan hak milik atas tanah sebagai hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank di BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta. Manfaat tersebut yaitu:

1. Manfaat teoritis
  - a. Melatih kemampuan untuk melakukan penelitian secara ilmiah, menganalisa hasil-hasil penelitian dan merumuskannya untuk disusun ke dalam bentuk tulisan.
  - b. Menerapkan teori yang didapat didalam kelas pada waktu kuliah dan mengkorelasikannya dengan praktek yang ada di lapangan.
  - c. Untuk lebih memahami ilmu pengetahuan tentang hukum perbankan yang diterima di kuliah dengan mendalaminya secara praktek di lapangan.

## 2. Manfaat praktis

- a. Secara umum hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pembandingan dan pertimbangan dalam penelitian yang sejenis di masa mendatang.
- b. Secara khusus hasil penelitian ini dapat memberikan saran dan masukan bagi BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta dalam mengelola kredit atau menerapkan kebijakan kepada masyarakat yang berniat ingin mengajukan kredit.

## E. Telaah Pustaka

Untuk melakukan penelitian ini di antara penelitian yang telah dilakukan, dan agar lebih fokus dan terarah, dirasa perlu untuk melakukan telaah pustaka. Untuk melakukan penelitian ini, penulis mengadakan pengamatan, mengkaji terhadap beberapa pustaka terdahulu yang relevan dengan topik yang akan diteliti dan yang berhubungan dengan penelitian penulis. Di antaranya sebagai berikut.

Di dalam hasil penelitian skripsi milik Anindya Tria Kusuma, yang berjudul Tinjauan Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Perusahaan Daerah BPR BKK Tulung Kabupaten Klaten), Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2011, dapat disimpulkan hal – hal sebagai berikut : 1) PD BPR BKK Tulung dalam menentukan wanprestasi, karena dalam jangka waktu yang telah ditentukan debitur tidak dapat melunasinya, sehingga debitur dinyatakan lalai; 2) PD BPR BKK Tulung mempunyai pendapatan dari bunga kredit yang diberikan kepada para peminjam (Kreditur), sehingga dalam pemberian kredit mensyaratkan jaminan dalam pengamanan pemberian kredit. PD BPR BKK Tulung tidak

melakukan Perjanjian Kredit menggunakan Hak Tanggungan, tetapi menggunakan Hak Kuasa Menjual, dalam Perjanjian Kredit. Terkadang para kreditur melakukan kredit macet sehingga mengakibatkan terjadinya wanprestasi;

3) Dalam pelaksanaan perjanjian kredit di PD BPR BKK Tulung dapat ditemukan beberapa permasalahan yang timbul dalam perjanjian kredit menggunakan Hak Tanggungan yang menimbulkan wanprestasi di PD BPR BKK Tulung, antara lain: a) Pihak pemegang Hak Tanggungan kesulitan mengawasi penggunaan barang jaminan yang dititipkan pemberi Hak Tanggungan, karena meskipun pemberi Hak tanggungan berkewajiban memelihara, namun kadang ada pemberi Hak Tanggungan yang beritikad kurang baik, sehingga mempergunakan barang jaminannya seenaknya sehingga akan menurunkan nilai barang; b) Pihak pemegang Hak Tanggungan cukup kesulitan untuk melakukan pengawasan secara langsung akan penggunaan kredit yang dicairkan. Hal tersebut disebabkan banyaknya pemberi Hak Tanggungan yang harus di awasi, karena penyalahgunaan kredit akan dapat menimbulkan masalah tersendiri bagi pemberi Hak Tanggungan, sehingga pada akhirnya pemberi Hak Tanggungan akan kesulitan melunasinya; c) Pihak pemberi Hak Tanggungan biasanya mempersulit untuk menyerahkan barang jaminannya, apabila adanya penarikan terhadap barang jaminan atau penyitaan oleh pihak PD BPR BKK Tulung. Misalnya saja, barang jaminan tersebut ternyata digadaikan ke saudara si pemberi Hak Tanggungan atau si pemberi Hak Tanggungan tersebut pergi menghindar agar tidak bertemu oleh pihak penyitaan, dan masih banyak yang lain.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>Anindya Tria Kusuma, yang berjudul “Tinjauan Tentang Penyelesaian Wanprestasi

Di dalam hasil penelitian skripsi milik Susanti, yang berjudul *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di BRI Cabang Temanggung Unit Kandangan)*, Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014, dapat disimpulkan bahwa upaya perlindungan hukum dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan di BRI Cabang Temanggung Unit Kandangan saat terjadi kredit macet sebagai mana kredit macet yang terjadi pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2005, yang mewajibkan kepada bank sebagai pemberi kredit untuk membuat perjanjian secara tertulis yaitu dalam bentuk perjanjian akta otentik dan perjanjian di bawah tangan (akta di bawah tangan), dijelaskan pada pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Adapun mekanisme penyelesaian terhadap kredit macet adalah sebagai berikut: pertama melalui restrukturisasi, kedua damai dalam artian pihak bank membantu mencari solusi terbaik untuk pemecahan tersebut, jika jalan damai tidak direspon oleh debitur, langkah terakhir yang dilakukan yakni dengan pengajuan lelang.<sup>11</sup>

Di dalam hasil penelitian skripsi milik Anamul Aniq Izzaussafiq, dengan judul *Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank Di Pengadilan Negeri Jepara*, Fakultas Hukum, Universitas Muria Kudus, 2012, dapat diambil kesimpulan

---

Dalam *Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Perusahaan Daerah BPR BKK Tulung Kabupaten Klaten)*, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2011.

<sup>11</sup>Susanti, yang berjudul *“Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di BRI Cabang Temanggung Unit Kandangan)”*, Fakultas Syari'ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.

bahwa Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan menjual seluruh atau sebagian harta kekayaan Debitur yang merupakan jaminan melalui lelang, dan hasil lelang sebagian atau sepenuhnya akan diambil untuk membayar lunas utang kepada Kreditur setelah dikurangi biaya eksekusi dan biaya lelang.<sup>12</sup>

Di dalam hasil penelitian tesis milik Nugraha Adi Prasetya S.H, dengan judul *Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NO.1369K/Pdt/2009,NO.2209K/Pdt/20052209K/Pdt/2005, NO.610PK/Pdt/2002)*, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Depok, Universitas Indonesia, 2012, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Kredit kepada Bank merupakan praktek yang umum dilakukan oleh debitur untuk memperoleh kredit yang dibutuhkannya. Dalam prakteknya, perjanjian ini menggunakan jaminan hak tanggungan dimana format dan bentuknya telah ditentukan dalam perjanjian kredit tersebut. Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) diberlakukan dalam hal debitur tidak bisa datang langsung dan sebagai syarat agar dapat segera ditindak lanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). SKMHT pada prinsipnya diberikan untuk jangka waktu tertentu. Tujuan ini diberlakukan dalam rangka mencegah berlarut-larutnya waktu pelaksanaan SKMHT. Namun dalam praktek kadangkala penggunaan SKMHT menemui berbagai permasalahan yang mengakibatkan posisi kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dirugikan. Permasalahan yang timbul terutama akibat adanya pembatasan jangka waktu SKMHT dibahas dalam penelitian ini terutama

---

<sup>12</sup>Anamul Aniq Izzaussafiq, dengan judul “Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank Di Pengadilan Negeri Jepara”, Fakultas Hukum, Universitas Muria Kudus, 2012.



dalam hal resiko yang dihadapi kreditur bank bilamana terjadi cedera janji (wanprestasi) debitur dan upaya-upaya yang dilakukan untuk dapat melindungi kreditur bank dalam penggunaan SKMHT.<sup>13</sup>

## **F. Kerangka Teori**

### **1. Teori Kontrak/Perjanjian Dalam KUHPerduta**

Pengertian perjanjian atau kontrak diatur Pasal 1313 KUHPerduta. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi: “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>14</sup>

Dalam hukum Eropa Kontinental, syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta atau Pasal 1365 Buku IV NBW (BW Baru) Belanda. Pasal 1320 KUHPerduta menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- 1) Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
- 2) Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
- 3) Adanya objek, dan
- 4) Adanya kuasa yang halal.<sup>15</sup>

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat

---

<sup>13</sup>Nugraha Adi Prasetya S.H, dengan judul “Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung NO.1369K/Pdt/2009, NO.2209K/Pdt/2005, NO.2209K/Pdt/2005, NO.610PK/Pdt/2002)”, Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Depok, Universitas Indonesia, 2012.

<sup>14</sup>Salim HS, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hlm.25.

<sup>15</sup>*Ibid*, hlm. 33.

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan, dan
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.<sup>16</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Tidak dapat disangkal bahwa putusan atas kasus *Henningsen v Bloomfield* dan tindakan organ administrasi dalam memberi bantuan korban bencana alam telah meremehkan ketentuan hukum yang ada. Di dalam hukum kontrak terdapat satu prinsip bahwa perjanjian yang dibuat dengan iktikad baik mengikat para pembuatnya sebagaimana undang-undang. Apabila hal ini disimpangi oleh pengadilan berarti pengadilan telah menyimpangi sesuatu yang telah disepakati para pihak sehingga mengancam kepastian hukum. Demikian pula halnya, dengan penyimpangan terhadap aturan yang dibuat oleh mereka yang berwenang membuat aturan menyebabkan adanya ketidakpastian hukum.

Merupakan suatu kenyataan bahwa dalam hidup bermasyarakat diperlukan aturan-aturan yang bersifat umum. Betapa pun setiap kepentingan yang ada di dalam masyarakat dipertimbangkan untuk

---

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm. 9.

dituangkan di dalam aturan yang bersifat umum agar kepentingan-kepentingan itu dilindungi dan sedemokratis apa pun kehidupan bernegara dan bermasyarakat suatu bangsa, tidaklah mungkin aturan-aturan itu dapat mengakomodasi semua kepentingan tersebut. Begitu pula dalam kehidupan nyata kasus-kasus yang unik jarang terjadi. Hal itupun perlu dituangkan di dalam aturan yang bersifat umum juga. Pada masyarakat modern, aturan yang bersifat umum tempat dituangkannya perlindungan kepentingan-kepentingan itu adalah undang-undang.

Aturan-aturan baik berupa undang-undang maupun hukum tidak tertulis, dengan demikian, berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam kehidupan bermasyarakat, baik dalam hubungan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Dengan demikian, kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya

konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.

Oleh Roscoe Pound dikatakan bahwa adanya kepastian hukum memungkinkan adanya “predictability”. Apa yang dikemukakan oleh Pound ini oleh Van Apeldorn dianggap sejalan dengan apa yang diketengahkan oleh Oliver Wendell Holmes dengan pandangan Realismenya. Holmes mengatakan “*The prophecies of what the Courts will do in fact and nothing more pretentious are what I mean by law*”. Oleh Apeldoorn dikatakan bahwa pandangan tersebut kurang tepat karena pada kenyataannya hakim juga dapat memberi putusan yang lain dari apa yang diduga oleh pencari hukum.

Akan tetapi pendapat Van Apeldoorn atas pandangan yang dikemukakan oleh Holmes juga mempunyai kelemahan. Memang benar hakim mempunyai kebebasan untuk menafsirkan peraturan hukum, memiliki diskresi bahkan bilamana perlu membuat hukum. Namun demikian, adanya peraturan untuk masalah-masalah yang konkret dapatlah dijadikan acuan dalam menyelesaikan perkara yang dihadapkan kepadanya. Bahkan putusan hakim yang dibuat bukan atas dasar peraturan, melainkan atas dasar nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat dapat dijadikan landasan bagi hakim berikutnya dalam menghadapi kasus-kasus serupa.

Di negara-negara penganut *common law system*, dikenal doktrin *stare decisis* atau biasanya disebut asas preseden. Menurut doktrin ini,

hakim yang kemudian wajib mengikuti putusan hakim terdahulu dalam perkara serupa. Kewajiban semacam itu tidak dikenal di negara-negara penganut *civil law system*. Dengan perkataan lain, negara-negara *civil law* tidak menganut doktrin *stare decisis*. Namun demikian, bukan berarti bahwa di negara-negara *civil law* tersebut tidak dikenal adanya preseden. Sebaliknya, di negara-negara tersebut tidak tertutup kemungkinan bagi para hakim untuk menggunakan preseden. Hanya saja digunakannya preseden tersebut bukan merupakan kewajiban.

Dalam menjaga kepastian hukum, peran pemerintah dan pengadilan sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakal. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Yang lebih parah lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas.

Hal yang sama dapat juga terjadi pada pengadilan. Meskipun suatu negara bukan penganut doktrin *stare decisis*, dalam mengadili kasus serupa dengan kasus yang telah diputus oleh pengadilan sebelumnya, pengadilan perlu meneladani putusan hakim terdahulu. Jika untuk kasus serupa terjadi perbedaan yang besar antara putusan pengadilan di kota tertentu dan putusan pengadilan di kota lainnya dalam kurun waktu yang tidak terlalu berbeda tetapi yang satu telah memiliki kekuatan yang tetap, hal itu akan menimbulkan ketidakpastian hukum sebab masyarakat tidak tahu mana yang harus dirujuk manakala mereka berurusan dengan pengadilan. Apalagi kalau beberapa putusan Mahkamah Agung suatu negara berbeda satu terhadap lainnya secara antagonis, baik dalam pertimbangan dan diktumnya untuk perkara serupa, hal itu membuat hukum tidak mempunyai kepastian dan daya prediktibilitas dan lebih jauh lagi masyarakat tidak mempercayai lembaga pengadilan sebagai penerap hukum.

Akan tetapi baik di negara-negara *common law* maupun *civil law*, apabila hukum lebih mengarah kepada kepastian hukum, artinya itu semakin tegas dan tajam peraturan hukum, semakin terdesaklah keadilan. Akhirnya, bukan tidak mungkin terjadi *summum ius summa iniura* yang kalau diterjemahkan secara bebas berarti keadilan tertinggi adalah

ketidakadilan tertinggi. Dengan demikian, terdapat antinomi antara tuntutan keadilan dan tuntutan kepastian hukum.<sup>17</sup>

### 3. Teori Hak Tanggungan

Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 disebutkan pengertian hak tanggungan. Yang dimaksud dengan hak tanggungan 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 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.”<sup>18</sup>

Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, adalah meliputi:

1. Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
2. Objek Hak Tanggungan (Pasal 3 sampai dengan pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
3. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);

---

<sup>17</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta : Kencana , 2008), hlm.156-160.

<sup>18</sup>Salim, HS. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2008), hlm.95.

4. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan, dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
5. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
6. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
7. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
8. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
9. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

Keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengakhiri dualisme hukum yang berlaku dalam pembebanan hak atas tanah. Secara formal pembebanan hak atas tanah berlaku ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam UUPA, tetapi secara materiil berlaku ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata dan *Credietverband*.<sup>19</sup>

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

---

<sup>19</sup>*Ibid, hlm, 102.*



- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan (*preferent*) kepada krediturnya. Hal ini berarti bahwa kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas piutangnya daripada kreditur-kreditur lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut.
- 2) Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada. Artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapa pun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.
- 3) Memenuhi asas spesialitas dan publisitas. Asas spesialitas maksudnya benda yang dibebani hak tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Adapun asas publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pembebanan Hak Tanggungan harus didaftarkan.
- 4) Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 55.

#### 4. Teori Hak-Hak Atas Tanah

Pasal-pasal UUPA yang menyebutkan adanya dan macamnya hak-hak atas tanah adalah Pasal 4 ayat (1), (2), Pasal 16 ayat (1), dan Pasal 53. Pasal 4 ayat (1) dan (2) bunyinya sebagai berikut:

- (1) *Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.*
- (2) *Hak-hak atas tanah yang dimaksud ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.*

Pasal 16 ayat (1) bunyinya sebagai berikut:

- (1) *Hak-hak atas tanah sebagai dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah:*
  - a. *Hak milik,*
  - b. *Hak guna usaha,*
  - c. *Hak guna bangunan,*
  - d. *Hak pakai,*
  - e. *Hak sewa,*

- f. Hak membuka tanah,*
- g. Hak memungut hasil hutan,*
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.*

Hak-hak atas tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.*
- (2) Ketentuan dalam Pasal 53 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.<sup>21</sup>*

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu “Atas dasar hak menguasai dari negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia

---

<sup>21</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm.283-284.

maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Menurut Soedikno Mertokusumo, wewenang yang dipunyai oleh pemegang hak atas tanah terhadap tanahnya dibagi menjadi 2, yaitu:

1. Wewenang umum

Wewenang yang bersifat umum yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya, termasuk juga tubuh bumi dan air ruang yang ada di atasnya sekadar diperlukan untuk keperluan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Pasal 4 ayat (2) UUPA).

2. Wewenang khusus

Wewenang yang bersifat khusus yaitu pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam hak atas tanahnya, misalnya wewenang pada tanah Hak Milik adalah dapat untuk kepentingan pertanian dan atau mendirikan bangunan, wewenang pada tanah Hak Guna Bangunan adalah menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan hak miliknya, wewenang pada Hak Guna

Usaha adalah menggunakan tanah hanya untuk kepentingan perusahaan di bidang pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan.<sup>22</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) adalah termasuk penelitian yang dilakukan langsung di lapangan, dimaksudkan agar peneliti dapat memperoleh informasi dan data sedekat mungkin dengan dunia nyata, sehingga diharapkan pengguna hasil penelitian dapat memformulasikan atau memanfaatkan hasil dengan sebaik mungkin dan memperoleh data atau informasi yang selalu terkini.<sup>23</sup>

#### **1. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, yakni data yang diperoleh seperti hasil pengamatan, hasil wawancara, hasil pemotretan, analisis dokumen, dan catatan lapangan tersebut akan diolah yang menghasilkan analisis data berupa pemaparan mengenai situasi yang diteliti yang disajikan dalam bentuk uraian naratif.

#### **2. Subyek dan Objek Penelitian**

Subjek penelitian adalah sesuatu yang diteliti baik orang, benda, ataupun lembaga. Subyek penelitian pada dasarnya adalah yang akan dikenai kesimpulan hasil penelitian. Maka yang menjadi subyek penelitian dalam penelitian ini adalah

---

<sup>22</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2007), hlm.87-88.

<sup>23</sup> Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm.52.

- a. Kepala Bagian Pembiayaan BMT Tamzis
- b. Bagian Manager Marketing BMT Tamzis

Dengan menggunakan jenis penelitian kualitatif, maka peneliti di dalam menentukan informasinya tidak menetapkan berapa jumlah informasi yang akan dimintai data dan informasi, akan tetapi jumlahnya dapat bertambah maupun berkurang sesuai dengan yang dirasakan pada saat melaksanakan penelitian. Jika data dianggap sudah mencukupi maka tidak perlu menambah data dan informasi dari informasi yang baru.

Obyek penelitian adalah sifat dari suatu keadaan dari suatu benda, orang atau yang menjadi pusat perhatian dan sasaran penelitian.

### 3. Sumber Data

#### a. Sumber Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari sumber berupa hasil penelitian lapangan yang dilaksanakan dengan mengadakan observasi dan wawancara pada subyek penelitian.

#### b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini yang diperoleh tidak secara langsung melainkan melalui perantara berupa data dan informasi yang terdapat didalam buku-buku literatur, hasil penelitian terdahulu, jurnal dan sebagainya yang dilakukan dengan teknik studi pustaka sebagai referensi untuk mendapatkan data dan informasi yang dibutuhkan.

## 1. Sumber Hukum Primer

- a. UUD Tahun 1945
- b. UU No 1 Tahun 1998 tentang perubahan UU No 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- c. UUPA
- d. KUH Perdata

## 2. Sumber Hukum Sekunder

Bahan yang dapat menunjang sumber hukum primer dan dapat membantu penulis dalam memahami sumber hukum primer yang berupa literatur, Peraturan Perundang-Undangan, buku-buku, makalah, tulisan lepas, artikel dan lain-lain.

## 4. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan, penulis mengambil lokasi penelitian di BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini antar lain:

### a. Studi Pustaka

Sebelum dilakukannya penelitian langsung dilapangan terlebih dahulu dilakukan pengumpulan data dan informasi untuk mencari permasalahan dalam hal prosedur pemberian pembiayaan di BMT Tamzis. Setelah ditemukan permasalahan selanjutnya dilakukan pengumpulan

berbagai literatur, baik berupa buku maupun karya ilmiah yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.

b. Observasi

Setelah melaksanakan studi pustaka, maka peneliti dilanjutkan dengan pengamatan terhadap kegiatan yang dilaksanakan di BMT Tamzis khususnya kegiatan penyaluran BMT kepada anggota atau nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan. Observasi lapangan ini dilakukan untuk mendapatkan gambaran yang lebih jauh tentang proses dan prosedur pemberian jaminan dalam akad pembiayaan BMT Tamzis.

c. Wawancara

Peneliti melakukan wawancara secara langsung kepada sumber informan yang telah ditetapkan sebagai subyek penelitian guna mendapatkan data dan informasi sebanyak mungkin dengan keakurasian yang tinggi untuk dijadikan bahan analisis.

d. Dokumentasi

Selain ketiga teknik diatas, pengumpulan data juga dilakukan dengan teknik dokumentasi, yaitu dengan cara mengumpulkan data tertulis tentang pembiayaan di BMT Tamzis guna memperoleh data yang berkaitan dengan prosedur pemberian pembiayaan, *Non Performing Loan*, kredit macet atau wanprestasi yang dilakukan oleh debitur nasabah beserta upaya-upaya yang dilakukan jika terjadi hal tersebut.



## **H. Analisis Data**

Analisis data adalah proses penghimpunan atau pengumpulan, pemodelan dan transformasi data dengan tujuan untuk menyortir dan memperoleh informasi yang bermanfaat, memberikan saran, kesimpulan dan mendukung pembuatan keputusan.<sup>24</sup>

Setelah seluruh data berhasil dikumpulkan dan lengkap, tahap selanjutnya ialah melakukan analisis data. Dalam menarik kesimpulan menggunakan analisis deduktif-kualitatif demi mendapatkan kesimpulan yang bersifat khusus berdasarkan fakta-fakta yang bersifat umum tanpa menggunakan perhitungan angka, melainkan menggunakan sumber informasi yang relevan hasil dari observasi dan wawancara dengan beberapa sumber informan yang terkait dalam penelitian.

## **I. Sistematika Penulisan**

Untuk memberikan gambaran yang jelas tentang arah dan tujuan penulisan hasil penelitian ini, maka garis besar dapat digunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan pendahuluan yang terdiri dari sub bab- sub bab berupa latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, merupakan tinjauan teoritik terkait pemberian jaminan hak milik atas tanah sebagai hak tanggungan dalam perjanjian kredit bank dalam ranah Hukum Perdata dan Peraturan Hukum yang terkait dengan dunia perbankan

---

<sup>24</sup> Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm.253.

meliputi sistem kerja bank tersebut dalam penyaluran kredit kepada debitur atau nasabah serta penyelesaian kredit bermasalah berupa *Non Performing Loan*, kredit macet atau wanprestasi.

Bab ketiga, merupakan tinjauan umum lapangan yang akan menguraikan hasil penelitian yang akan membahas tentang gambaran umum mengenai pemberian kredit di BMT Tamzis.

Bab keempat, di dalamnya menjelaskan pembahasan dan analisa yang dikemukakan tentang bagaimana penyelesaiannya jika terjadi kredit bermasalah berupa *Non Performing Loan*, kredit macet atau wanprestasi dan kendala dalam penyelesaiannya.

Bab kelima, adalah penutupan yang berisi tentang kesimpulan dari keseluruhan pembahasan yang diuraikan mulai dari bab pertama hingga bab keempat dan yang terakhir ialah saran dan masukan.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

##### **A. Proses Penyelesaian Pembiayaan Macet Jika Anggota Melakukan Wanprestasi Terhadap Akad Mudharabah di BMT Tamzis Cabang Bantul**

Di dalam menyelesaikan kredit macet, BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta menggunakan cara yaitu penyelesaian secara damai/ diluar pengadilan (non litigasi) yang berpedoman berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP Tanggal 29 Mei 1993 dengan tahap rescheduling, reconditioning, restructuring dengan melalui pendekatan secara lisan. BMT Tamzis Cabang Bantul secara internal memanggil dan/atau mendatangi debitur agar menyelesaikan kewajibannya. BMT Tamzis Cabang Bantul memberikan surat tagihan tertulis I, II, sampai ke III dengan cara mendatangi rumah debitur yang bertujuan untuk mengupayakan debitur agar melaksanakan kewajibannya. Apabila dengan surat tagihan I, II, dan ke III masih saja debitur tidak mau melaksanakan kewajibannya, maka sesuai dengan undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pihak BMT Tamzis Cabang Bantul Yogyakarta akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur yang telah wanprestasi dengan melakukan penjualan jaminan secara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara

dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### **B. Kendala-kendala yang di hadapi BMT Tamzis Cabang Bantul dalam Penyelesaian Pembiayaan macet**

Kendala yang sering di hadapi BMT Tamzis Cabang Bantul dalam menyelesaikan kredit macet adalah adanya debitur yang beretiked tidak baik, dimana dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan kreditnya juga ketika datang Surat Peringatan I, II, dan III baik secara lisan maupun tertulis, debitur tetap tidak meresponnya. Selain debitur tidak merespon dengan adanya Surat Peringatan I, II, dan III.

### **B. Saran**

1. Untuk BMT Tamzis, Sumber Daya Manusia (SDM) BMT Tamzis harus memiliki kompetensi dalam penyelesaian kredit macet/wanprestasi, hal tersebut bisa didapat dengan memberikan diklat atau kursus penyelesaian kredit macet/wanprestasi kepada pegawai BMT Tamzis.
2. Untuk BMT Tamzis, pada saat menyusun surat perjanjian/akad mudharobah harus memperhatikan penggunaan kata dalam penyusunan kalimatnya agar tegas dan jelas dan juga dalam penyusunan surat perjanjian/akad mudharobah harus memperbanyak

pasal khususnya dalam jaminan agar lebih mengikat dan meminimalisir adanya cedera janji/wanprestasi.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan perUndang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

### B. Buku :

Arifin, Johan, *Perlindungan Hukum Nasabah Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah*, Jakarta: Pusat Penelitian IAIN Walisongo, 2010.

Gazali, Djoni S., Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.

HS, Salim, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2008.

Kartiko, Restu Widi, *Asas Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.

Melantik, A Rompegading, *Telaah Kritis Perlindungan Hukum Hak Tanggungan Dalam kepailitan Debitur*, Yogyakarta: Kreasi total Media, 2007.

Mahmud, Peter Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana Prenada Group, 2008.

Poesoko, Herowati, *Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo, 2008.

Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Tanah*, Jakarta: Kencana, 2005.

Sjahdeini, Remi, *Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, 1999.

- Soedewi, Sri Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, 2007.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Subekti, R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 2008.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Soeroso, R., *Perjanjian Di Bawah Tangan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Sutedi , Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Usman, Khotibul, *Trend Pembentukan Bank Umum Syariah*, Yogyakarta: BPFE, 2009.
- Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Widjaja, Gunawan, *Alternatif Penelesaian Sengketa*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001.

### **C. Lain-lain**

- Anamul Aniq Izzaussafiq, 2012, “Eksekusi Hak Tanggungan Kredit Bank Di Pengadilan Negeri Jepara”, Fakultas Hukum, Universitas Muria Kudus.
- Anindya Tria Kusuma, 2011, “Tinjauan Tentang Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Kasus di Perusahaan Daerah BPR BKK Tulung Kabupaten Klaten)”, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Susanti, 2014, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan (Studi Di BRI Cabang Temanggung Unit Kandangan)”, Fakultas Syari’ah Dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Nugraha Adi Prasetya, 2012, “Perlindungan Kreditur Sebagai Pemegang Hak Tanggungan Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 136K/Pdt/2009, No. 2209/K/Pdt/20052209K/Pdt/2005, No. 610PK/Pdt/2002)” Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Depok, Universitas Indonesia.

Wawancara dengan Ibu Rina Ratnaningrum, S.H., Sebagai Manager Marketing Cabang Bantul, Tanggal 12 Juni 2015.

Wawancara dengan Ibu Rina Ratnaningrum, S.H., Sebagai Manager Marketing Cabang Bantul, Tanggal 16 Desember 2015.

Wawancara dengan Ibu Rina Ratnaningrum, S.H., Sebagai Manager Marketing Cabang Bantul, Tanggal 21 Desember 2015.

[http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu\\_4\\_96.htm](http://hukum.unsrat.ac.id/uu/uu_4_96.htm), 3 Desember 2014, 23:30 WIB.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt516c051e56cc3/perbedaan-hak-milik-atas-tanah-dengan-rumah-susun>, 3 Desember 2014, 23:40 WIB.





Happy Life, Happy Syariah

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

### FORM PENGAJUAN PEMBIAYAAN

- 1. Nama :
  - 2. No. anggota :
  - 3. Alamat :
  - 4. Pekerjaan :
  - 5. Sejarah Pembiayaan : a. Belum pernah b. Pernah .....kali
  - 6. Keperluan Pembiayaan :
  - 7. Besarnya Pengajuan :
  - 8. Jangka Waktu :
  - 9. Pola Pengembalian : Harian/Pasaran/Mingguan/Bulanan/Tunai\*
- Atas pengajuan pembiayaan ini, saya bersedia menyerahkan jaminan/agunan berupa :

- ( Foto copy surat-surat terlampir )
- Bersedia menyerahkan Foto copy data diri dan surat-surat yang diperlukan.

Persetujuan Suami/Istri

Pemohon

( ..... )

( ..... )

#### Form di bawah ini diisi oleh marketing

- Rencana realisasi jumlah pencairan : Rp. ....
- Saldo simpanan : Rp. ....
- Pembiayaan terakhir : Rp. ....
- Lain-lain : .....

Marketing

MMC

( ..... )

( ..... )

Bantul, 14 Mei 2013

Nomor : 011/TMZ\_BTL/351/V/2013  
Lampiran : -  
Perihal : Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)

Kepada yang kami hormati,  
Bapak/Ibu/Sdr/i :  
Di  
Bantul Yogyakarta

**Bismillaahirrahmaanirrahiim**

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Menunjuk aplikasi permohonan pembiayaan tertanggal 02 Mei 2013 nama Bapak R. Ari Budi Santoso (selanjutnya disebut Anggota), dengan ini kami (KJKS Baituttamwil Tamzis-selanjutnya disebut Tamzis) sampaikan bahwa permohonan pembiayaan tersebut di atas dapat **disetujui**, dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Plafond Pembiayaan : Rp 30.000.000 ( Tiga puluh Juta Rupiah )
2. Peruntukan : Tambahan Modal Usaha Dagang Tas
3. Akad pembiayaan : Mudharabah
  - a. Nisbah Bagi Hasil : 25% Tamzis : 75% Anggota
  - b. HB Pokok : Rp
  - c. Profit Margin : Rp
  - d. Ujrah : Rp -
  - e. Jangka Waktu : 36 ( tiga puluh enam) bulan, terhitung sejak ditandatanganinya akad
  - f. Jenis Angsuran : Bulanan  
(apabila jatuh pada hari libur, maka dilaksanakan hari pertama sejak dimulainya hari kerja).
  - g. Jumlah Angsuran : **Rp 1.771.000**
    - Mudharabah : Pokok : Rp 833.333  
Bagi hasil : Rp 937.500  
Cadangan : Rp 167
    - Murabahah : Rp
    - Ijarah : Rp
4. Jaminan dan pengikatan : Guna lebih menjamin ketertiban pengembalian fasilitas pembiayaan, Anggota memberikan jaminan yang jenis dan pengikatannya sebagai berikut :

**Sebidang tanah pertanian sawah yang dibuktikan dengan Surat Hak**

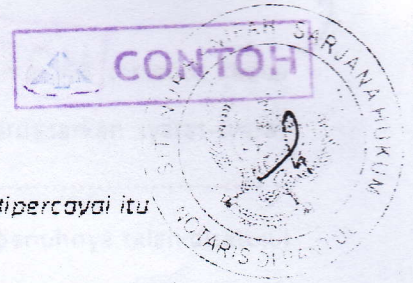
Milik	(SHM)	Nomor	Surat	Ukur	Nomor
-------	-------	-------	-------	------	-------

**Area Yogyakarta**

- Jl. Kemasari No. 77 Kotagede, Yogyakarta, Telp. (0274) 383100, Fax. 4436286
- Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 7 Yogyakarta, Telp. (0274) 377601
- Jl. Godean km 9,5 Sido Agung Godean Yogyakarta, Telp./Fax. (0274) 6496460
- Jl. Jend. Sudirman Plaza A-6 Bantul, Telp. (0274) 6461024
- Jl. Yogya-Solo, Kebondalem, Prambanan, Klaten, Telp. (0274) 7418584

Luas Tanah . M<sup>2</sup>, sebidang tanah  
 pertanian sawah ini terletak, Desa , Kecamatan  
 Kabupaten Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama

5. Persyaratan Realisasi : Penarikan dana hanya dapat dilakukan setelah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
- a. Melengkapi syarat-syarat administrasi sebagaimana dalam Prosedur Pengajuan Pembiayaan di Tamzis;
  - b. Anggota telah menerima, menandatangani dan menyelesaikan akad wakalah untuk pembelian Obyek Perjanjian;
  - c. Anggota telah menandatangani akad Murobahah
  - d. Telah ditandatangani akta-akta pengikatan jaminan
  - e. Menyampaikan segala surat dan atau Surat Pengalihan tagihan yang menjadi hak Anggota di ----- kepada Tamzis;
  - f. Terhadap setiap penarikan dana fasilitas pembiayaan, Anggota berkewajiban membuat dan menandatangani tanda bukti penerimaan uang dan menyerahkan kepada Tamzis.
6. Biaya Fasilitas : Biaya-biaya yang timbul dari fasilitas pembiayaan ini menjadi beban Anggota, yang diatur lebih lengkap dalam akad pembiayaan.
7. Syarat-syarat akad : Penandatanganan akad Murobahah hanya dapat dilakukan setelah terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
- a. Telah menandatangani dan mengembalikan SP3 sebagai bukti persetujuan mengenai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam SP3 tersebut;
  - b. Telah menyediakan dana sejumlah beban biaya diantaranya biaya notaris, biaya materai dan biaya Penjaminan (asuransi) dari Tamzis;
  - c. Telah menyerahkan asli SHM dan atau dokumen-dokumen lain yang menjadi jaminan dan telah dilakuakn clearance oleh Notaris mitra Tamzis atas tanah dimaksud di BPN dengan hasil konfermasi tidak bermasalah.
8. Hak-hak Tamzis : a. Memperoleh pengembalian dana Tamzis dari Anggota sesuai jangka waktu yang disepakati.
- b. Menerima Profit bagi hasil/margin/jasa dari keuntungan usaha sesuai jumlah yang telah disepakati.
  - c. Menagih dana Tamzis dan Profit bagi hasil/margin/jasa yang menjadi hak Tamzis.
  - d. Memutuskan perjanjian ini secara sepihak apabila Anggota dalam menjalankan usahanya telah lalai, tidak jujur, atau melanggar ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, karena dianggap sebagai telah terjadi wanprestasi.
  - e. Menerima pengembalian dana dan Profit bagi hasil/margin/jasa yang menjadi hak Tamzis dari hasil penjualan/eksekusi barang jaminan dalam hal Anggota wanprestasi.
9. Pembatasan kepada Anggota : Selama masa pembiayaan, maka Anggota tidak diperkenankan untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :
- a. Menyelenggarakan usaha tidak berdasarkan prinsip syariah;
  - b. Menggunakan dana fasilitas dan keuntungan usaha untuk kepentingan diluar perusahaan;



"...Maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanahnya dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah Tuhannya..."

(QS. Al Baqarah [2] 283;

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukorela diantaramu..."

( QS An Nisa' [4] 29)

**AKAD MUDHAROBAH**

No : 0001189/Bantul/MDA/0106/V/2013

Pada hari ini, Rabu, tanggal 15 Mei 2013, kami yang bertanda tangan dibawah ini,

1. *[Redacted Name]*, tahun *[Redacted]*, KJKS Baituttamwil Tamzis Yogyakarta beralamat di *[Redacted]* dengan nomor KTP *[Redacted]* Dalam hal ini bertindak mewakili KJKS Baituttamwil Tamzis, suatu jasa keuangan syariah yang berkedudukan di Jalan S. Parman No.46 Wonosobo. Untuk itu selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **Shahibul Maal**.

2. Nama *[Redacted]*

- Umur/ tempat/ tgl lahir *[Redacted]*
- Pekerjaan *[Redacted]*
- Alamat Rumah *[Redacted]*
- Alamat Pekerjaan *[Redacted]*
- Nomor KTP *[Redacted]*

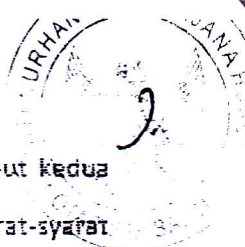
Dalam hal ini dibantu, disampingi dan telah mendapat persetujuan dari istri satu-satunya :

- Nama *[Redacted]*
- Umur/ tempat/ tgl lahir *[Redacted]*
- Pekerjaan *[Redacted]*
- Alamat Rumah *[Redacted]*
- Nomor KTP *[Redacted]*

Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **MUDHARIS**.

- Sahwa MUDHARIS membutuhkan sejumlah dana untuk mengembangkan usahanya dan untuk memenuhi hal tersebut, SHAHIBUL MAAI setuju untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada MUDHARIS dengan menggunakan Akad Mudharabah

*[Handwritten signatures of the parties involved in the agreement]*



CONTOH

..... setuju bahwa untuk makud-makud tersebut kedua  
belah pihak akan menandatangani dan melaksanakan suatu perjanjian berdasarkan syarat-syarat  
dan ketentuan yang termaktub di bawah ini -----

- Atas pertimbangan diatas dan pertimbangan-pertimbangan lainnya yang sepenuhnya telah disetujui oleh kedua belah pihak, dengan ini MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL menyetujui untuk menandatangani Akad Mucharabah ini berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut :---

**Pasal 1**



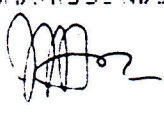
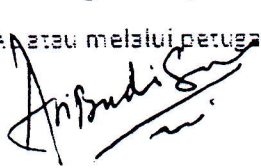
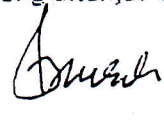
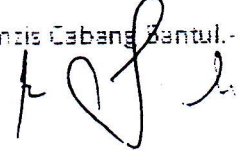
**Jumlah dan Kegunaan**

- 1.1 SHAHIBUL MAAL dengan ini telah sepakat dan setuju untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada MUDHARIB sejumlah Rp 30.000.000 ( tiga puluh juta rupiah ).-----
- 1.2 MUDHARIB menyatakan bahwa pembiayaan tersebut benar-benar hanya akan digunakan sebagai modal usaha berupa usaha dagang tas -----
- 1.3 MUDHARIB dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah telah menerima pembiayaan dari SHAHIBUL MAAL atau pihak lain sebagaimana disebutkan diatas.-----

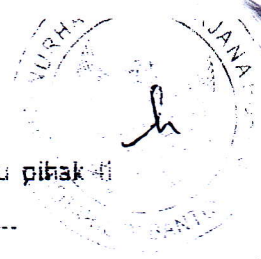
**Pasal 2**

**Jangka Waktu dan Pembayaran Kembali**

- 2.1 Pembiayaan ini digunakan untuk jangka waktu 36 ( tiga puluh enam ) bulan, terhitung sejak tanggal 15 Mei 2015 sampai dengan jatuh tempo tanggal 15 Mei 2016-----
- 2.2 Sistem pembayarannya adalah setoran bulanan, bahwa MUDHARIB akan memberikan setoran untuk pokok sebesar Rp 833.333 (delapan ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) beserta titipan untuk bagi hasil sesuai dengan kesepakatan nisbah bagi hasil yang diatur dalam Pasal 5 di akad perjanjian ini.-----
- 2.3 SHAHIBUL MAAL dan MUDHARIB setuju dan sepakat bahwa setiap terjadi keterlambatan pembayaran bagi hasil yang menjadi hak SHAHIBUL MAAL, maka bagi hasil tersebut akan diakumulasikan oleh SHAHIBUL MAAL sebagai bagian dan satu kesatuan kewajiban MUDHARIB kepada SHAHIBUL MAAL yang tidak terpisahkan satu dengan lainnya.-----
- 2.4 Pembayaran setoran pokok berikut bagi hasilnya akan dilakukan sendiri oleh MUDHARIB setiap bulannya kepada SHAHIBUL MAAL atau melalui petugas yang ditunjuk di Tamzis Cabang Bantul.---

CONTOH



2.5 Akad ini berlaku sejak tanggal ditandatangani dan berakhir pada saat MUDHARIB atau pihak di menunaikan seluruh kewajibannya

Pasal 3

Biaya-biaya

3.1 Biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan Akad Mucharabah ini merupakan beban yang harus dibayar oleh MUDHARIB kepada SHAHIBUL MAAL langsung setelah penandatanganan akad ini adalah berikut:

Biaya Penjaminan	Rp 395.800
Biaya Materai ( 4 lbr )	Rp 28.000
Biaya Administrasi	Rp 100.000
<u>Biaya Notaris</u>	<u>Rp 750.000</u>
<b>Total Biaya</b>	<b>: Rp 1.271.800</b>

Pasal 4

Pengelolaan Usaha dan Pengawasan

- 4.1 Penggunaan pembiayaan sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh MUDHARIB bahwa pembiayaan ini semata-mata akan dipergunakan untuk usaha dagang tas tanpa keikutsertaan SHAHIBUL MAAL dalam manajemen kecuali dalam hal melakukan pembinaan dan pengawasan-----
- 4.2 MUDHARIB berjanji akan memberikan laporan atas usahanya selama masa pembiayaan kepada SHAHIBUL MAAL secara jujur dan benar -----
- 4.3 SHAHIBUL MAAL berhak untuk melakukan pengawasan dan atau pemeriksaan atas pembukuan, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya.-----
- 4.4 Sebagai konsekuensi dari akad Mucharabah, maka SHAHIBUL MAAL hanya menanggung kerugian yang benar-benar dibuktikan karena resiko usaha.-----
- 4.5 Apabila terjadi kerugian dalam usaha sebagaimana tersebut dalam Pasal 4 ayat 1, disebabkan karena kelalaian/kesalahan MUDHARIB dalam mengelola, dan atau karena kecerobohan, dan atau karena menyalahi akad, sepenuhnya menjadi tanggung jawab MUDHARIB, sedangkan SHAHIBUL MAAL hanya sebatas tidak menerima bagi hasil.-----

Handwritten signatures of the parties at the bottom of the document.

Pasal 5



h

Kesepakatan Bagi Hasil

- 5.1 Berdasarkan pengalaman MUDHARIB dalam mengelola usahanya ini, MUDHARIB menyatakan bahwa dengan modal Rp 30.000.000 ( tiga puluh juta rupiah ) akan menghasilkan pendapatan kotor rata-rata sebesar Rp 3.750.000 ( tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan. Jumlah tersebut selanjutnya disepakati sebagai acuan proyeksi bagi hasil. ....
- 5.2 Berdasarkan pada proyeksi bagi hasil yang disampaikan oleh MUDHARIB tersebut diatas, kedua belah pihak sepakat untuk berbagi hasil berdasarkan pendapatan kotor (*revenue sharing*) dengan nisbah 25% untuk *Shahibul Maal* dan 75% untuk *Mudharib*. ....
- 5.3 Jika dalam perkembangan usahanya pendapatan MUDHARIB lebih kecil dari pendapatan minimal yang dijsdikan proyeksi, dan MUDHARIB menunjukan bukti-buktinya maka pendapatan tersebut digunakan sebagai acuan untuk menghitung bagi hasil. ....
- 5.4 Jika dalam perkembangan usahanya pendapatan MUDHARIB lebih besar dari pendapatan minimal yang dijsdikan proyeksi, maka penghitungan bagi hasil tetap berdasarkan pendapatan proyeksi. Selisih lebih pendapatan tersebut merupakan hibah SHAHIBUL MAAL kepada MUDHARIB. ....

Pasal 6

Agunan

6.1 Guna lebih menjamin ketertiban pengambilan dana pembiayaan dalam akad Mudharabah ini, maka MUDHARIB memberikan agunan sebagai berikut

Sebidang tanah pertanian sawah yang dibuktikan dengan Surat Hak Milik (SHM) Nomor  
 Surat Ukur Nomor : Luas Tanah , sebidang tanah pertanian  
 sawah ini terletak, Desa Kecamatan Kabupaten ropinsi Daerah  
 Istimewa Yogyakarta atas nama

6.2 Sebagai dasar pengikatan agunan oleh SHAHIBUL MAAL, maka MUDHARIB menyerahkan bukti pemilikan barang-barang agunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal 6 ini kepada SHAHIBUL MAAL. ....

6.3 Setelah pembiayaan ini dinyatakan lunas oleh SHAHIBUL MAAL atau berdasarkan pertimbangan SHAHIBUL MAAL barang-barang agunan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 Pasal 6 ini dapat tidak



diperlukan lagi sebagai agunan, SHAHIBUL MAAL wajib mengembalikan bukti-bukti pemilikan barang-barang agunan tersebut kepada MUDHARIB atau kepada pemilik barang agunan tersebut. -

6.4 Apabila telah jatuh tempo MUDHARIB tidak mampu memenuhi kewajibannya sebagaimana maksud Pasal 2, maka MUDHARIB melepaskan hak agunan tersebut dalam ayat 1 Pasal 6 kepada SHAHIBUL MAAL dan SHAHIBUL MAAL berhak untuk menjual barang agunan tersebut untuk memenuhi kewajiban MUDHARIB. ....

**Pasal 7**

**Pernyataan dan Jaminan MUDHARIB**

MUDHARIB dengan ini menyatakan dan menjamin mengenai kebenaran hal-hal sebagai berikut :

- 7.1 Semua dokumen, data dan keterangan yang telah diberikan oleh MUDHARIB adalah lengkap dan benar. ....
- 7.2 Badan usaha yang dikelola oleh MUDHARIB adalah sah menurut syariah dan hukum Indonesia. ....
- 7.3 MUDHARIB pada waktu ini tidak tersangkut dalam perkara dan sengketa berupa apapun juga yang dapat mengancam harta kekayaan MUDHARIB. ....
- 7.4 MUDHARIB pada saat membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan ini telah memenuhi syarat-syarat serta ketentuan yang ada. ....

**Pasal 8**

**Cidera Janji dan Pelanggaran**

- 8.1 MUDHARIB dianggap telah cidera janji jika melanggar dan atau menyimpang salah satu peristiwa berdasarkan Akad Pembiayaan ini jika
  - a. MUDHARIB tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada SHAHIBUL MAAL sesuai dengan waktu yang ditetapkan dalam Pasal 2. ....
  - b. Dokumen atau surat bukti kepemilikan barang yang dijadikan Agunan, sebagaimana tersebut pada Pasal 6 Akad ini ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau MUDHARIB melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan syariah dan perundang-undangan. ....
  - c. MUDHARIB menggunakan pembiayaan yang diberikan SHAHIBUL MAAL di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapatkan persetujuan tertulis dari SHAHIBUL MAAL. ....
  - d. Mendak dan atau menghalang-halangi SHAHIBUL MAAL dalam melakukan pengawasan dan atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam pasal 4 Akad ini. ....

*SHAHIBUL MAAL*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*





NIFAH SARJANA  
Su

Pasal 11


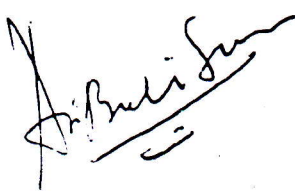
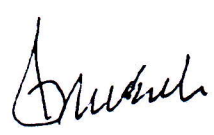


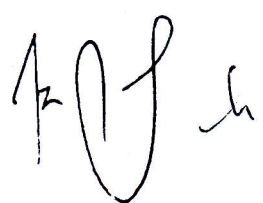
Penyelesaian Perselisihan

- 11.1 Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Akad ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat. ....
- 11.2 Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh kedua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikatkan diri untuk menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional menurut prosedur beracara yang berlaku di dalam Badan Arbitrase tersebut. ....
- 11.3 Para pihak sepakat, dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain bahwa pendapat hukum (legal opinion) dan atau putusan yang ditetapkan oleh Badan Arbitrase Syariah tersebut bersifat final dan mengikat (*final and binding*). ....

Pasal 12

Pemberitahuan

- 12.1 Alamat para pihak sebagaimana yang tercantum pada kalimat-kalimat awal Surat Perjanjian ini merupakan alamat tetap dan tidak berubah bagi masing-masing pihak yang bersangkutan, dan ke alamat-alamat itu pula secara sah segala surat-menyurat atau komunikasi di antara kedua pihak akan dilakukan. ....
- 12.2 Apabila dalam pelaksanaan perjanjian ini terjadi perubahan alamat, maka pihak yang berubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya dengan surat tercatat atau surat tertulis yang disertai tanda bukti penerimaan alamat barunya. ....
- 12.3 Selama tidak ada perubahan alamat sebagaimana dimaksud pada ayat 2 pasal ini, maka surat-menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal Surat Perjanjian dianggap sah menurut hukum. ....

**Pasal 13**


**Addendum**

- 13.1 Apabila ada hal-hal yang belum diatur dalam akad ini, maka MUDHARIB dan SHAHIBUL MAAL akan mengaturnya secara bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu kesepakatan lain.-----
- 13.2 Tiap kesepakatan dalam akad ini maupun diluar akad ini yang masih dalam hal perjanjian ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.-----

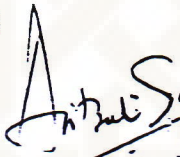
**Pasal 14**

**Penutup**

Akad pembiayaan ini ditandatangani di Bantul pada tanggal 15 Mei 2013 dibuat dalam rangkap 2 (dua) diantaranya masing-masing bermeterai cukup dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sama.



MUDHARIB





SHAHIBUL MAAL



**Saksi-saksi :**

Saksi 1



Saksi 2



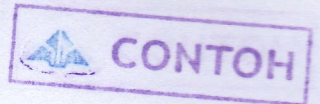
Saksi 3



Saksi 4



PERJANJIAN PENGIKATAN JAMINAN



*[Handwritten signature]*

Dengan senantiasa memohon petunjuk dan ridho Allah SWT, maka pada hari ini, Rabu, 15 Mei 2013, kami yang bertanda tangan dibawah ini, bersepakat mengadakan perjanjian pengikatan jaminan.

1. Nama : \_\_\_\_\_  
Umur/Tempat/Tgl Lahir : \_\_\_\_\_  
Alamat Rumah : \_\_\_\_\_  
Nomor KTP : \_\_\_\_\_  
Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama KJS Baituttamwil TAMZIS dan untuk selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.

2. Nama : \_\_\_\_\_  
Umur/tempat/ tgl lahir : \_\_\_\_\_  
Pekerjaan : \_\_\_\_\_  
Alamat Rumah : \_\_\_\_\_  
Alamat Pekerjaan : \_\_\_\_\_  
Nomor KTP : \_\_\_\_\_  
Dalam hal ini dibantu, didampingi dan telah mendapat persetujuan dari istri satu-satunya.

Nama : \_\_\_\_\_  
Umur/tempat/ tgl lahir : \_\_\_\_\_  
Pekerjaan : \_\_\_\_\_  
Alamat Rumah : \_\_\_\_\_  
Nomor KTP : \_\_\_\_\_

3. Nama : \_\_\_\_\_  
Umur/tempat/ tgl lahir : \_\_\_\_\_  
Pekerjaan : \_\_\_\_\_  
Alamat Rumah : \_\_\_\_\_  
Nomor KTP : \_\_\_\_\_  
Dalam hal ini dibantu, didampingi dan telah mendapat persetujuan dari istri satu-satunya.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Nama

Umur/tempat/tgl lahir

Pekerjaan

Alamat Rumah

Nomor KTP



Yang selanjutnya dalam perjanjian ini bertindak atas nama sendiri dan disebut Pihak Kedua atau pemilik jaminan/agunan.

Para pihak masing-masing bertindak sebagaimana tersebut diatas dengan ini menerangkan

a. Bahwa Pihak Kedua adalah pemilik/yang berhak atas


Sebidang tanah pertanian sawah yang dibuktikan dengan Surat Hak Milik (SHM) Nomor                      Surat Ukur

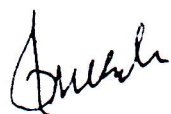
Nomor                      Luas Tanah                      sebidang tanah pertanian sawah ini terletak, Desa

(                      Kecamatan                      Kabupaten                      Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama

b. Bahwa Pihak Kedua berjanji dan dengan ini mengikat diri untuk menjaminkan sebidang tanah pertanian sawah tersebut diatas kepada Pihak Pertama dengan nilai penjaminan sebesar Rp. 30.000.000 ( Tiga Puluh Juta Rupiah) atas pembiayaan Muharabah dengan nomor rekening 0304.8311.61 dengan ketentuan sebagai berikut:

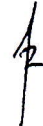
1. Pihak Kedua telah menyerahkan jaminan/agunan kepada Pihak Pertama untuk menjamin pembiayaan atas nama Pihak Kedua dan selanjutnya Pihak Pertama menyetujui untuk menerima jaminan/agunan sebagaimana disebut di atas.
2. Dalam pengikatan jaminan/agunan ini, Pihak Kedua memberikan kuasa sepenuhnya kepada Pihak Pertama yang tidak dapat ditarik kembali, untuk mencairkan Simpanan Ijabah dan menjual sebidang tanah pertanian sawah tersebut diatas apabila Pihak Kedua lalai terhadap kewajibannya kepada Pihak Pertama.
3. Dengan telah dilaksanakannya pengikatan ini, maka tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama, Pihak Kedua tidak berhak lagi untuk menjadikannya sebagai jaminan, menyewakan, atau menjual dengan cara apapun juga mengalihkan hak atas semua jaminan tersebut kepada pihak lain sampai pada selesainya perjanjian pembiayaan Pihak Pertama dengan Pihak Kedua.













...dengan ditandatangani surat perjanjian ini maka kedua belah pihak menyatakan kesepakatannya dan apabila terjadi hal-hal yang belum diatur dalam ketentuan di atas akan ditetapkan kemudian dengan kesepakatan kedua belah pihak yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari akad perjanjian ini

**SURAT KUASA MENUNJUK**

Bantul, 15 Mei 2013

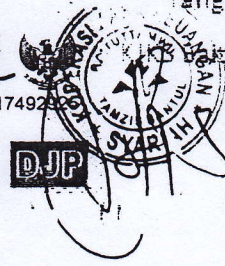
Yang menyerahkan

Yang menerima

*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

METERAI TEMPEL  
PALEMBANG  
6000  
668214BF417492



...suttamwil TAMZIS

Saksi I

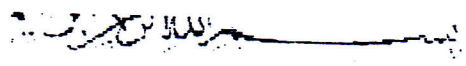
*[Handwritten signature]*

Saksi II

*[Handwritten signature]*



*[Vertical handwritten notes on the left margin]*



**SURAT KUASA MENJUAL**

yang bertanda tangan di bawah ini

- 1. Nama : \_\_\_\_\_
- Umur/ tempat/ tgl lahir : \_\_\_\_\_
- Pekerjaan : \_\_\_\_\_
- Alamat Rumah : \_\_\_\_\_
- Alamat Pekerjaan : \_\_\_\_\_
- Nomor KTP : \_\_\_\_\_

Dalam hal ini dibantu, didampingi dan telah mendapat persetujuan dari istri satu-satunya

- Nama : \_\_\_\_\_
- Umur/ tempat/ tgl lahir : \_\_\_\_\_
- Pekerjaan : \_\_\_\_\_
- Alamat Rumah : \_\_\_\_\_
- Nomor KTP : \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

- 2. Nama : \_\_\_\_\_
- Umur/ tempat/ tgl lahir : \_\_\_\_\_
- Pekerjaan : \_\_\_\_\_
- Alamat Rumah : \_\_\_\_\_
- Nomor KTP : \_\_\_\_\_

Dalam hal ini dibantu, didampingi dan telah mendapat persetujuan dari istri satu-satunya

- Nama : \_\_\_\_\_
- Umur/ tempat/ tgl lahir : \_\_\_\_\_
- Pekerjaan : \_\_\_\_\_
- Alamat Rumah : \_\_\_\_\_
- Nomor KTP : \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Dalam surat ini disebut

----- Pemberi Kuasa -----

Pemberi kuasa dengan ini memberikannya kuasa dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali kepada :

- 3. Nama : \_\_\_\_\_
- Umur/Tempat/Tgl lahir : \_\_\_\_\_
- Alamat Rumah : \_\_\_\_\_
- Nomor KTP : \_\_\_\_\_

dalam surat ini disebut

*[Handwritten signature]*

Penerima Kuasa

KHUSUS

CONTOH

Menjual dan menyerahkan :

Sebidang tanah pertanian sawah yang dibuktikan dengan Surat Hak Milik (SHM) Nomor ... Surat Ukur Nomor ( ... , Luas Tanah ... , sebidang tanah pertanian sawah ini terletak, Desa ... Kecamatan ... Kabupaten ... Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama /

Menghadap kepada Instansi/ Pejabat yang berwenang, yaitu Notaris dan PPAT, atau kepada siapapun juga yang dikehendaki oleh penerima kuasa dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagaimana dianggap baik oleh penerima kuasa dan selaras dengan peraturan hukum yang berlaku, guna keperluan diatas, penerima kuasa berhak menerima uang harga penjualan dan memberikan tanda penerimaan yang sah, dan menyuruh membuat akta-akta / surat-surat, memberikan keterangan-keterangan untuk menyelesaikan dan menandatangani akta jual beli dan apa yang dijual tersebut kepada pembeli yang bersangkutan dan selanjutnya melakukan segala sesuatu yang baik dan perlu untuk terjdinya jual beli.

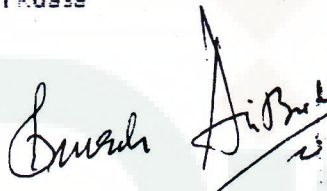
Melegalisasi (Wsaarmerken) Surat Kuasa Menjual ini, kepada Notaris dan siapapun yang ditunjuk oleh penerima kuasa ini.

Surat Kuasa ini, berlaku secara sah per tanggal 15 Mei 2013.

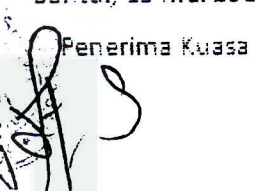
Pemberi Kuasa

Bantul, 15 Mei 2013









Saksi I



Saksi II





KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS

KOPERASI INDONESIA



Nomor :  
Perihal : Surat Tagihan I  
Lamp : 1

CONTOH

Kepada yang kami Hormati :

Bpk

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Puji Syukur kehadiran Alloh SWT, sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW, keluarga, sahabat serta umatnya. Salam sehat dan sejahtera untuk kita semua.

Sehubungan dengan tidak ditunaikannya kewajiban Bapak sesuai dengan Akad Perjanjian Mudharabah berupa pembayaran Pokok dan Bagi Hasil yang sedianya akan dibayarkan setiap tanggal 15 (lima belas) per bulan dan telah menjadi kesepakatan bersama dengan KJKS Baituttamwil Tamzis Cabang

Berikut kami sampaikan Surat Tagihan I (selanjutnya disebut ST-1), mengenai jumlah kewajiban yang harus Bapak penuhi terhitung mulai tanggal 15 Mei 2013 sampai dengan tanggal 15 November 2014 dengan rincian sebagaimana di bawah ini:

Pokok	: 16 bulan x Rp 833.333	= Rp 13.333.328
	(dikurangi ang. Pokok yg sudah masuk)	
Bagi Hasil	: Dihitung proporsional hingga November 2014	= Rp 13.516.565,-

Total = Rp 26.849.984,-

pemenuhan kewajiban tersebut kami tunggu sampai dengan tanggal 05 November 2014.

Demikian yang dapat kami sampaikan, atas kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Bantu.



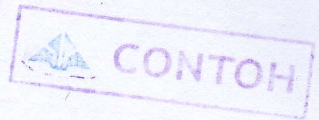
**BUKTI TANDA TERIMA PENYERAHAN SURAT TAGIHAN**

**KJKS BAITUTTAMWIL TAMZIS CABANG BANTUL**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : .....

Alamat : .....



Telah menerima 1 lembar surat tagihan dari Baituttamwil Tamzis Cabang Bantul karena angsuran pembiayaan saya yang belum disetorkan pada jadwalnya.

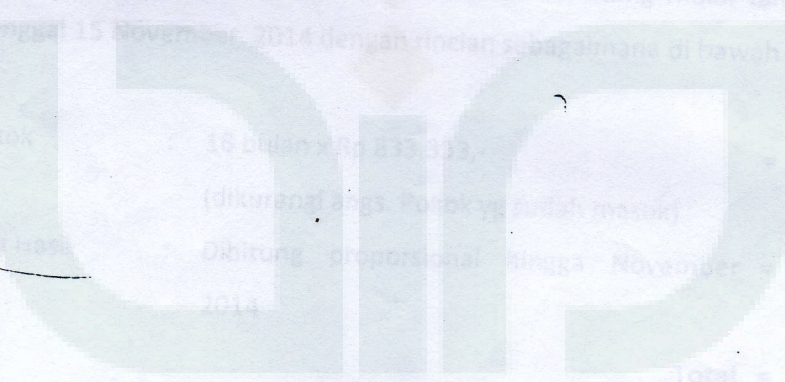
....., 1 November .....2014

Yang Menerima

Yang Menyerahkan

( ..... )

( ..... )



pemenuhan kewajiban tersebut kami tunggu sampai dengan tanggal 15 November 2014.

Demikian yang dapat kami sampaikan, atas perjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Bantul, 07 November 2014



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS



Nomor :  
Perihal : Surat Tagihan II  
Lamp : 1 lembar

CONTOH

Kepada yang kami Hormati :  
Bpk

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Puji Syukur kehadiran Alloh SWT, sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW, keluarga, sahabat serta umatnya. Salam sehat dan sejahtera untuk kita semua.

Sehubungan dengan Surat Tagihan I (selanjutnya disebut ST-I) tertanggal 01 November 2014 yang tidak dipenuhi oleh Bapak, untuk itu kami sampaikan Surat Tagihan II (selanjutnya disebut ST-II) dengan harapan Bapak akan memenuhi kewajibannya.

Berikut jumlah kewajiban yang harus Bapak penuhi terhitung mulai tanggal 15 Mei 2013 sampai dengan tanggal 15 November 2014 dengan rincian sebagaimana di bawah ini:

Pokok	: 16 bulan x Rp 833.333,-	= Rp 13.333.328,-
	(dikurangi angs. Pokok yg sudah masuk)	
Bagi Hasil	: Dihitung proporsional hingga November 2014	= Rp 13.516.565,-
		<b>Total = <u>Rp 26.849.984,-</u></b>

pemenuhan kewajiban tersebut kami tunggu sampai dengan tanggal **15 November 2014**.

Demikian yang dapat kami sampaikan, atas kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.  
Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Bantul, 07 November 2014



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS

KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH



Nomor :

Perihal : Surat Tagihan III

Lamp : 1 Lembar

Kepada yang kami Hormati :

Bpk :

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Puji Syukur kehadirat Alloh SWT, sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW, keuarga, sahabat serta umatnya. Saiaim sehat dan sejahtera untuk kita semua.

Sehubungan dengan Surat Tagihan II (selanjutnya disebut ST-II) tertanggal 07 November 2014 yang tidak dipenuhi oleh Bapak, untuk itu kami sampaikan Surat Tagihan III (selanjutnya disebut ST-III) dengan harapan Bapak akan memenuhi kewajibannya.

Apabila ST-III ini tidak juga dapat dipenuhi sampai dengan tanggal 30 november 2014, maka sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Akad Mudharabah antara TAMZIS dengan ANGGOTA, sebagai pemenuhan kewajiban tersebut akan menggunakan barang yang dijadikan Agunan dengan cara dijual menurut harga yang wajar atau menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berikut jumlah kewajiban yang harus Bapak penuhi terhitung mulai tanggal 15 Mei 2013 sampai dengan tanggal 15 November 2014 dengan rincian sebagaimana di bawah ini:

Pokok	: 16 bulan x Rp 833.333,-	= Rp 13.333.328,-
	(dikurangi angk. Pokok yg sudah masuk)	
Bagi Hasil	: Dihitung proporsional	hingga = Rp 13.516.565,-
	November 2014	
		<b>Total = <u>Rp 26.849.984,-</u></b>

Demikian yang dapat kami sampaikan, atas kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

Bantui, 19 November 2014



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS

KOPERASI INDONESIA



Nomor :  
Perihal : Surat Pemberitahuan  
Lamp :-

CONTOH

Kepada yang kami Hormati :

BAPAK :

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Puji Syukur kehadiran Allah SWT, sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW, keluarga, sahabat serta umatnya. Salam sehat dan sejahtera untuk kita semua.

Menindak Lanjuti Surat Tagihan III (selanjutnya disebut ST-III) tertanggal 19 NOVEMBER 2014 yang tidak dipenuhi oleh Bapak, untuk itu kami memberi waktu sampai tanggal 10 Februari 2015 untuk menyelesaikan kewajiban bapak, jika sampai tanggal 10 Februari 2015 tidak ada Kesepakatan untuk menyelesaikan Kewajiban bapak maka kami akan mendaftarkan Jaminan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk menyelesaikan pembiayaan Bapak yang ada Di TAMZIS BANTUL.

Demikian yang dapat kami sampaikan, atas kerjasamanya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.

BANTUL, 03 Februari 2015

MMC



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS

KOPERASI INDONESIA



NO :  
SIFAT : SEGERA  
HAL : SURAT PERMOHONAN LELANG

## SURAT PERMOHONAN LELANG

Kepada  
Yang Kami Hormati  
Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta  
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikumWr.Wb.

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Sholawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW. Kami dari Koperasi Jasa Keuangan Syariah ( KJKS ) Baituttamwil Tamzis Kantor Cabang Bantul, bersama kantor pusat yang berkedudukan di Wonosobo, dengan ini mohon untuk dilaksanakan lelang atas;

Sebidang tanah pertanian sawah dibuktikan dengan sertifikat Hak Milik I yang terletak di Desa  
Kecamatan Kabupaten Surat Ukur tertanggal  
dengan luas terdaftar atas nama

Demikian yang dapat kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas kerja samanya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikumWr.Wb.

Bantul, 05 Maret 2015

Manajer Marketing Cabang  
KJKS BaituttamwilTamzis



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS

KOPERASI INDONESIA



## DAFTAR OBJEK LELANG

Berikut kami sampaikan daftar objek lelang;

Spesifikasi	:	Tanah Pertanian Sawah		
Luas	:	:		
Surat Ukur	:	- Tanggal - No. - NIB.		
Letak	:	Desa :	Kecamatan :	Kabupaten :
Bukti Kepemilikan	:	SHM No.		
Atas Nama	:			
Harga Limit	:	Rp :		

Demikian yang dapat kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Bantul, 05 Maret 2015

Manajer Marketing Cabang  
KJKS Baituttamwil Tamzis



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS

KOPERASI INDONESIA



## SURAT PERNYATAAN



Kami yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama :  
Alamat :  
Jabatan : Manager Marketing Cabang

Dengan ini menyatakan :

1. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Akta pengakuan hutang berikut Perubahan dan lampiran-lampirannya serta undang-undang no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, KJKS Baituttamwil TAMZIS akan mengupayakan penyelesaian kredit debitur yang telah wan prestasi, dengan melakukan penjualan jaminan secara lelang melalui **Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)** Sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku
2. Bahwa debitur atas nama \_\_\_\_\_ benar-benar telah melakukan wan prestasi.
3. Bahwa objek yang akan di lelang tidak dalam sengketa dan saat ini sebagai jaminan kredit di KJKS Baituttamwil TAMZIS
4. Bahwa KJKS Baituttamwil TAMZIS Bertanggung Jawab Terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul sebagai akibat pelelangan barang-barang yang disebutkan dan di uraikan secara terperinci serta dilampirkan serta dilampirkan dalam surat pernyataan ini

Demikian yang dapat kami sampaikan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Bantul, 05 Maret 2015

**Manajer Marketing Cabang  
KJKS Baituttamwil Tamzis**



KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS

KOPERASI INDONESIA



CONTOH

Bantul, 05 Maret 2015

Nomer :  
Perihal : Permohonan Sektor Hasil Bersih Lelang

KepadaYth.  
**Kepala Kantor KPKNL Yogyakarta**  
**Jl. Kusumanegara No.11 Yogyakarta 55166**

Menunjuk Surat Permohonan Lelang Nomer **001/A/TMZ\_BTL/C.001/III/2015** Tanggal 05 Maret 2015 atas Jaminan Kredit di KJKS Baituttamwil TAMZIS Dengan ini mengajukan permohonan agar hasil Bersih lelang atas asset Debitur yang terjual dapat di setorkan ke rekening sebagai berikut :

Nama Debitur	Unit	Rekening Tujuan	Berita Penerima
KJKS BaituttamwilTamzis	Bantul	( : :	Hasil Bersih Lelang Debitur

Demikian yang dapat kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas kerja samanya diucapkan terimakasih.

Bantul, 05 Maret 2015  
Manager Marketing Cabang  
KJKS BaituttamwilTamzis





KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH  
BAITUTTAMWIL TAMZIS

KOPERASI INDONESIA



No  
Hal : Lelang

**SURAT KETERANGAN  
DEBITUR WANPRESTASI**

Kami yang bertanda tangan di bawah ini ;

Nama :  
Alamat :  
Jabatan : Manager Administrasi Cabang

menerangkan bahwa Debitur atas nama \_\_\_\_\_ beralamat di \_\_\_\_\_ telah cidera janji/wanprestasi dibuktikan dengan hal-hal sebagai berikut;

1. Debitur tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan Akad Pembiayaan Mudharobah Nomor 0001189/Bantul/MDA/0106/V/2013, dapat dilihat dari Lampiran Print Out Pembiayaan atas nama \_\_\_\_\_
2. Setelah diperingatkan dengan Surat Tagihan I s/d Surat Tagihan III Debitur tidak juga melaksanakan kewajibannya.

Demikian Surat Keterangan ini kami sampaikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Bantul, 05 Maret 2015

**Manajer Administrasi Cabang  
KJKS Baituttamwil Tamzis**

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 4 TAHUN 1996**  
**TENTANG**  
**HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
- b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
- c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia;
- d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;
- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Dengan Persetujuan:

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kotamadya, atau wilayah administratif lain yang setingkat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

**Pasal 2**

1. Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
2. Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

**Pasal 3**

- (1). Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2). Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

## **BAB II**

### **OBJEK HAK TANGGUNGAN**

#### **Pasal 4**

- (1). Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2). Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan.
- (3). Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- (4). Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5). Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

#### **Pasal 5**

- (1). Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.
- (2). Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3). Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

#### **Pasal 6**

Apabila debitor 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.

#### **Pasal 7**

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

### **BAB III**

#### **PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN**

#### **Pasal 8**

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

#### **Pasal 9**

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

### **BAB IV**

#### **TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN, DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN**

#### **Pasal 10**

- (1). Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2). Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3). Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

#### **Pasal 11**

- (1). Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
  - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
  - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
  - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal

3 dan Pasal 10 ayat (1);

- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

(2). Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain:

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- j. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- k. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

### **Pasal 12**

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

### **Pasal 13**

- (1). Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2). Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak

Tanggungannya yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

- (3). Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4). Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5). Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

#### **Pasal 14**

- (1). Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan per- undang-undangan yang berlaku.
- (2). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3). Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4). Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5). Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

#### **Pasal 15**

- (1). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan;
  - b. tidak memuat kuasa substitusi;
  - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2). Kuasa Untuk Membebankan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (3). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
- (4). Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
- (5). Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (6). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

#### **Pasal 16**

- (1). Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2). Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3). Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4). Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5). Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4)

#### **Pasal 17**

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

#### **Pasal 18**

- (1). Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
  - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2). Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3). Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4). Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang di beban Hak Tanggungan tidak



menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

### **Pasal 19**

- (1). Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2). Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3). Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4). Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebani sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

## **BAB V**

### **EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

### **Pasal 20**

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

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

### **Pasal 21**

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.

## **BAB VI**

### **PENCORETAN HAK TANGGUNGAN**

### **Pasal 22**

- (1). Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2). Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3). Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- (4). Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5). Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- (6). Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7). Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8). Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9). Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan dicatat pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya.

## **BAB VII**

## SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 23

- (1). Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif, berupa:
  - a. teguran lisan;
  - b. teguran tertulis;
  - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
  - d. pemberhentian dari jabatan.
- (2). Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3). Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4). Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

## BAB VIII

### KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 24

- (1). Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.
- (2). Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (3). Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

### Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkannya peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.

### **Pasal 26**

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

## **BAB IX KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 27**

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

### **Pasal 28**

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-Undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 29**

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190 jo. Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

### **Pasal 30**

Undang-Undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

### **Pasal 31**

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 9 April 1996  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.  
SOEHARTO

Diundangkan Di Jakarta,  
Pada Tanggal 9 April 1996  
MENTERI NEGARA/SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,  
Ttd.  
MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR 42



**PENJELASAN**  
**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 4 TAHUN 1996**  
**TENTANG**  
**HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH**

**I. UMUM**

1. 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 1945.

Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.

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 oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagaimana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak

jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri:

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
  - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
  - c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
  - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-undang ini, maka kita akan maju selangkah dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria.

Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat di atas. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam Undang-Undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai yang disebutkan di atas. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-Undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinannya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

6. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagaimana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya.

Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.

Oleh sebab itu Undang-undang ini diberi judul: Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:
  - a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan



perjanjian utang-piutang yang dijamin;

- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-Undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula, bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya.

Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak

Tanggungannya tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus.

Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus.

Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tatacara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

9. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu: penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.
11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para

pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.

12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi:
- a. obyek Hak Tanggungan;
  - b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
  - c. tatacara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
  - d. eksekusi Hak Tanggungan;
  - e. pencoretan Hak Tanggungan;
  - f. sanksi, administratif;

dan dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal.

Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ayat (2)

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asas yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### Pasal 3

#### Ayat (1)

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentukan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

#### Ayat (2)

Seringkali terjadi debitur berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan.

Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitur dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitur sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

### Pasal 4

#### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan di atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah:

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan

sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu, hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

**Ayat (2)**

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam keputusan pemberiannya.

Walaupun di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat Penjelasan Umum angka 5.

**Ayat (3)**

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu ini belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebaskan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

**Ayat (4)**

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

**Ayat (5)**

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemilikinya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

## **Pasal 5**

**Ayat (1)**

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

**Ayat (2)**

Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4).

Ayat (3)

Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberiannya. Hal ini dimungkinkan karena pembuatan beberapa Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

#### **Pasal 6**

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

#### **Pasal 7**

Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.

#### **Pasal 8**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Lihat Penjelasan Umum angka 7.

#### **Pasal 9**

Cukup jelas.

#### **Pasal 10**

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur

materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum besertifikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

## Pasal 11

Ayat (1)

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Huruf a

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

Huruf b

Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

Huruf c

Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

#### Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

#### Huruf a dan b

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

#### Huruf c

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

#### Huruf d

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

#### Huruf e

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

#### Huruf f

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

#### Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

#### Huruf h

Yang dimaksud pada huruf ini adalah pelepasan hak secara sukarela, atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### Huruf i

Cukup jelas.



Huruf j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

Huruf k

Tanpa dicantulkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

### **Pasal 12**

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

### **Pasal 13**

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ayat (2)

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak Tanggungan.

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

### **Pasal 14**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

## Pasal 15

Ayat (1)

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir dihadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak, Tanggungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Huruf a

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Huruf c

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum terdaftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertifikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertifikat, tetapi belum didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum didaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlari-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan baru.

## Pasal 16

Ayat (1)

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor.

Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

#### **Pasal 17**

Cukup jelas.

#### **Pasal 18**

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

#### **Pasal 19**

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5.

Ayat (4)

Cukup jelas.

## Pasal 20

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

#### **Pasal 21**

Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

#### **Pasal 22**

Ayat (1)

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

#### **Pasal 23**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat pada ayat ini adalah PPAT dan notaris yang disebut di dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Pemberian sanksi kepada pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat (4). Jenis-jenis hukumannya disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

#### **Pasal 24**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penyesuaian buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan.

Sebelum buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, eksekusi dan pencoretannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebelum Undang-Undang ini diundangkan.

Ayat (3)

Termasuk dalam pengertian surat kuasa membebankan hipotik yang dimaksud pada ayat ini adalah surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

#### **Pasal 25**

Cukup jelas.

#### **Pasal 26**

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertifikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

#### **Pasal 27**

Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

**Pasal 28**

Peraturan pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai jabatan PPAT.

Lihat Penjelasan Umum angka 12.

**Pasal 29**

Dengan berlakunya Undang-undang ini, ketentuan mengenai Credietverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan Hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

**Pasal 30**

Cukup jelas.

**Pasal 31**

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3632