

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI HAK MILIK ATAS
TANAH MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI
PENYELESAIAN KREDIT MACET DI BANK**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN
HUKUM UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU
HUKUM**

OLEH:

ALFINA ZULFAREDIAN

15340031

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2019**

ABSTRAK

Kebanyakan masyarakat dalam menghadapi kekurangan dana salah satu jalan keluar yang dapat dilakukan adalah berhutang kepada pihak lain atau dalam kata lain mengajukan kredit ke lembaga perkreditan, salah satu lembaga perkreditan adalah bank. Di Indonesia terdapat dua jenis bank, yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Dengan demikian debitor pasti ada yang mengalami kesulitan mengembalikan kreditnya, sehingga memicu terjadinya kredit macet yang mengakibatkan harus dilakukan eksekusi terhadap jaminan yaitu dalam hal ini adalah Hak Milik atas tanah. Sesuai dengan pelaksanaan eksekusinya yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) dapat dilaksanakan melalui penjualan di bawah tangan apabila disepakati antara pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan. Banyak peneliti yang sebelumnya yang telah meneliti terkait eksekusi hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet. Berdasarkan penelitian sebelumnya terdapat beberapa alasan mengapa memilih eksekusi tersebut yaitu, biasanya mendapatkan harga yang lebih tinggi, mudah, cepat dan biaya ringan serta tidak banyak menimbulkan masalah. Dari data dan kesimpulan hasil penelitian sebelumnya diatas, maka peneliti tertarik untuk meneliti mengenai apakah eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

Jenis penelitian ini adalah penelitian studi pustaka dengan menggunakan metode pendekatan normatif. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif analisis. Sedangkan dalam teknik pengumpulan data menggunakan metode studi pustaka dan dokumentasi.

Dari hasil penelitian menunjukan bahwa eksekusi hak milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank ini dapat dilaksanakan. Tidak dapat dilaksanakannya eksekusi ini apabila ditemui hambatan-hambatan, yaitu sebagai berikut, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan (kreditor) tidak menghendaki eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, debitor yang tidak menghendaki eksekusi melalui penjualan di bawah tangan (tidak mempunyai itikad baik) atau telah tidak diketahui keberadaannya, dan kreditor dan debitor tidak menghendaki eksekusi melalui penjualan di bawah tangan. Meskipun demikian terdapat kekurangan UU HT sebagai hukum yang mengatur pelaksanaan eksekusi yang masih terlalu umum. Hal tersebut dikarenakan tidak ditemukannya secara langsung ketentuan yang mengatur terkait pengosongan Hak Milik atas tanah apabila dilaksanakan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan.

Kata kunci: Kredit Macet, Hak Milik atas Tanah, Penjualan di Bawah Tangan.



SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Alfina Zulfaredian

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Alfina Zulfaredian
NIM : 15340031
Judul : "Tinjauan Yuridis terhadap Eksekusi Hak Milik atas Tanah melalui Penjualan di Bawah Tangan sebagai Penyelesaian Kredit Macet di Bank"

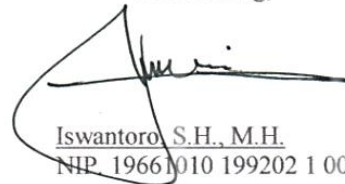
sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 29 Januari 2019 M.
23 Jumadil Awal 1440 H.

Pembimbing,



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



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: B-40/Un.02/DS/PP.00.9/02/2019

Tugas Akhir dengan judul : TINJAUAN YURIDIS TERHADAP EKSEKUSI HAK MILIK
ATAS TANAH MELALUI PENJUALAN DI BAWAH
TANGAN SEBAGAI PENYELESAIAN KREDIT MACET DI
BANK

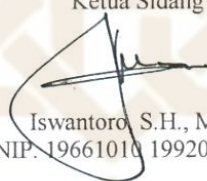
Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ALFINA ZULFAREDIAN
Nomor Induk Mahasiswa : 15340031
Telah diujikan pada : Senin, 04 Februari 2019
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

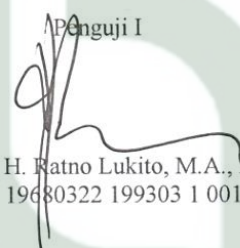
dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

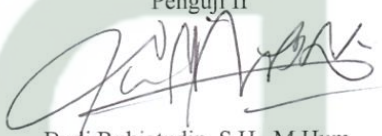
Ketua Sidang


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

Penguji I


Prof. Drs. H. Ratno Lukito, M.A., DCL.
NIP. 19680322 199303 1 001

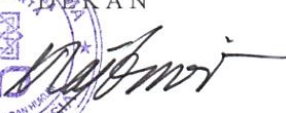
Penguji II


Budi Ruhiatudin, S.H., M.Hum.
NIP. 19730924 200003 1 001

Yogyakarta, 04 Februari 2019

UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syariah dan Hukum
DEKAN




Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Alfina Zulfaredian
NIM : 15340031
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya, dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 29 Januari 2019

Saya yang menyatakan,



Alfina Zulfaredian
NIM: 15340031

MOTTO

“Tidak ada sesuatu yang lebih menyenangkan, selain menimbulkan senyum di wajah orang lain, terutama wajah yang kita cintai.”

- Raden Ajeng Kartini -



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada

Mamaku tercinta Ery Sulistyawati, yang sudah memberikan kasih sayang, doa tiada putus dan dukungan untuk kak Fina.

Papaku Gentur Djalwedi, yang sudah memberikan kasih sayang dan doa untuk kak Fina.

Adikku Faryza Zulfy Redina, yang sudah memberikan dukungan, doa, dan keceriaan untuk kak Fina.

Keluarga besar H. Sosrosudarso dan Mulyokarto, yang sudah memberikan dukungan dan doa untuk kak Fina.

Teman spesialku Muhammad Irfan Sedana, yang sudah memberikan dukungan, doa, dan keceriaan untukku.

Teman kuliah terbaikku Anisa Laily F., Nuraini Shoffi S., Diah Restu W., Indriana R. G., dan Zannurul Iswara, yang sudah menjadi teman terbaik selama menuntut Ilmu di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Ilmu Hukum angkatan 2015, yang sudah memberikan banyak cerita.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على امور الدنيا والدين. أشهد أن لا إله إلا الله وحده

لا شريك له وأشهد أن سيدنا محمدا عبده ورسوله. اللهم صل على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه

أجمعين

Segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat, hidayah, inayah dan karunia-Nya kepada seluruh umat di dunia. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhamad SAW.

Berkat Rahmat dan Karunia-Nya penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dalam Penyusunan skripsi ini tidak luput dari berbagai hambatan. terselesaikannya skripsi ini tidak terlepas berkat dukungan, doa, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. K. H. Yudian Wahyudi, Ph. D, Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Muh. Najib, S.Ag., M.,Ag, selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Isman Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ibu Lindra Darnela, S.Ag, M.Hum, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum, selaku sekretaris Program

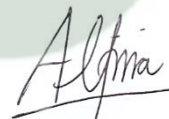
Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing Akademik.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku pembimbing skripsi.
6. Seluruh Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Segenap Karyawan TU Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
8. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dalam penyusunan skripsi ini penyusun menyadari masih banyak kekurangan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dimanfaatkan sebaik-baiknya.

Yogyakarta, 29 Januari 2019

Yang menyatakan,



Alfina Zulfaredian
NIM: 15340031

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
D. Telaah Pustaka	11
E. Kerangka Teoritik	13
F. Metode Penelitian	17
G. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB II TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN DAN WANPRESTASI	21

A. Perjanjian Kredit.....	21
1. Perjanjian.....	21
a. Pengertian Perjanjian.....	21
b. Asas-asas Perjanjian.....	22
2. Kredit.....	24
a. Pengertian Kredit.....	24
b. Prinsip Pemberian Kredit.....	26
c. Penggolongan Kredit.....	28
3. Perjanjian Kredit.....	29
a. Pengertian Perjanjian Kredit.....	29
b. Lahirnya Perjanjian Kredit.....	30
c. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	31
B. Jaminan.....	32
1. Pengertian Jaminan.....	32
2. Fungsi Jaminan.....	35
3. Macam-macam Jaminan.....	35
C. Wanprestasi.....	38
1. Pengertian Wanprestasi.....	38
2. Bentuk-bentuk Wanprestasi.....	40
3. Akibat-akibat Wanprestasi.....	41

BAB III GAMBARAN UMUM TENTANG HAK MILIK ATAS TANAH	
SEBAGAI JAMINAN KREDIT, HAK TANGGUNGAN, UPAYA	
PENYELAMATAN KREDIT DAN EKSEKUSI OBJEK HAK	
TANGGUNGAN.....	42
A. Hak Milik atas Tanah sebagai Jaminan Kredit	42
1. Pengertian Hak Milik	42
2. Subjek Hak Milik	43
3. Terjadinya Hak Milik	44
4. Pembebanan Hak Milik dengan Hak Tanggungan.....	45
5. Hapusnya Hak Milik	46
B. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit.....	47
1. Hak Tanggungan	47
a. Pengertian Hak Tanggungan	47
b. Objek Hak Tanggungan	49
c. Subjek Hak Tanggungan	51
2. Janji dalam Hak Tanggungan.....	53
3. Kedudukan Istimewa Pemegang Hak Tanggungan	55
4. Lahirnya Hak Tanggungan.....	56
5. Berakhirnya Hak Tanggungan	60
C. Upaya Penyelamatan Kredit dan Eksekusi Objek	
Hak Tanggungan	61
1. Upaya Penyelamatan Kredit.....	61

2. Eksekusi Objek Hak Tanggungan.....	64
---------------------------------------	----

BAB IV PENYELESAIAN KREDIT MACET DI BANK MELALUI

PENJUALAN DI BAWAH TANGAN TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH..... 68

A. Analisis Ekekusi Hak Milik atas Tanah melalui Penjualan di Bawah Tangan sebagai Penyelesaian Kredit Macet di Bank	68
1. Keabsahan Terkait Ekekusi Hak Milik atas Tanah melalui Penjualan di Bawah Tangan sebagai Penyelesaian Kredit Macet di Bank	71
2. Efektifitas Terkait Ekekusi Hak Milik atas Tanah melalui Penjualan di Bawah Tangan sebagai Penyelesaian Kredit Macet di Bank	79
B. Hambatan Eksekusi Hak Milik atas Tanah melalui Penjualan di Bawah Tangan sebagai Penyelesaian Kredit Macet di Bank	97

BAB V PENUTUP.....99

A. Kesimpulan	99
B. Saran-saran.....	100

DAFTAR PUSTAKA101

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada dasarnya manusia atau perusahaan setiap harinya selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Dalam menghadapi kebutuhan ini, sifat manusia pada umumnya berharap selalu ingin dapat memenuhi kebutuhannya. Manusia memiliki banyak kebutuhan yang dapat digolongkan menjadi beberapa tingkatan mulai dari kebutuhan primer, sekunder, serta tersier.¹ Kebanyakan masyarakat dalam menghadapi kekurangan dana salah satu jalan keluar yang dapat dilakukan adalah berhutang kepada pihak lain atau dalam kata lain mengajukan kredit ke lembaga perkreditan yang nanti setelah jatuh tempo akan dikembalikan kembali², salah satu lembaga perkreditan adalah bank.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan (UU Perbankan) yang dimaksud dengan bank adalah sebagai berikut:

¹ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 8.

² Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 1.

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat banyak.”³

Di Indonesia terdapat dua jenis bank, yaitu bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU Perbankan yang dimaksud dengan bank umum adalah sebagai berikut:

“Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”⁴

selanjutnya yang dimaksud dengan BPR berdasarkan Pasal 1 angka 4 UU Perbankan adalah sebagai berikut:

“Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”⁵

Berdasarkan pengertian di atas, dapat ditemukan persamaan dan perbedaan bank umum dan BPR yaitu sama-sama memberikan jasa dalam penghimpunan dana dan memberikan jasa dalam penyaluran dana kepada masyarakat (kredit), akan tetapi BPR tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.⁶

Istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*credere*) yang berarti kepercayaan (*truth* atau *faith*), maka dapat dikatakan dasar dari kredit adalah

³ Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

⁶ Neni Sri Imaniyati, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2010), hlm. 29.

kepercayaan.⁷ Meskipun demikian bank dalam memberikan kredit selalu meminta jaminan atau agunan sebagai pengamanan kredit serta kepastian hukum, dalam praktik perbankan adalah melakukan pengikatan jaminan.⁸ Sesuai dengan sifat dari benda yang yang dijaminakan tersebut, pada umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang, sehingga dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan atau dapat disebut sebagai Hak Tanggungan.⁹

Dalam perjanjian kredit terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian, untuk pihak yang memberikan pinjaman yaitu pihak yang berpiutang (kreditor), sedangkan pihak yang menerima pinjaman disebut pihak yang berhutang (debitor).¹⁰

Hak Tanggungan dalam pengertiannya berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT) sebagai berikut:

“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

⁷ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, edisi ke-4 (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2007), hlm. 12.

⁸ *Ibid.*

⁹ Ahmad Fauzi, “Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan,” *Inovatif Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 3 (8 Juni 2012), hlm. 87.

¹⁰ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, hlm. 10-11.

merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”¹¹

Perjanjian Hak Tanggungan harus terlebih dahulu dilakukan sebelum melakukan pengikatan jaminan. Dalam hal ini tidak asal ada perjanjian pokoknya saja, tetapi di dalam perjanjian harus ada klausul tentang pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan penulasan utang.¹²

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1), (2) dan (4) UU HT dijelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut:

1. Pasal 4 ayat (1)

“Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan.”¹³

2. Pasal 4 ayat (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 dibebani Hak Tanggungan.”¹⁴

3. Pasal 4 ayat (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

¹¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹² Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, hlm. 209.

¹³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

¹⁴ *Ibid.*

dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan."¹⁵

Hak Milik atas tanah berdasarkan yang telah di paparkan diatas merupakan salah satu objek Hak Tanggungan yang dapat di jadikan jaminan kredit. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UU Pokok Agraria) yang dimaksud dengan Hak Milik yaitu hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.¹⁶

Pada dasarnya, para pemilik tanah berkewajiban untuk menggunakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif, dalam UU Pokok Agraria telah mengatur bahwa Hak Milik atas tanah dapat digunakan atau diusahakan oleh bukan pemiliknya.¹⁷ Hal tersebut dipertegas pada Pasal 24 UU Pokok Agraria yang menyatakan, penggunaan tanah Hak Milik oleh bukan miliknya di batasi dan diatur dengan peraturan perundangan.¹⁸ Berikut yang merupakakan bentuk-bentuk penggunaan atau perusahaan tanah Hak Milik oleh bukan pemiliknya, yaitu:¹⁹

- “1. Hak Milik atas tanah dibebani dengan hak guna bangunan.
2. Hak Milik atas tanah dibebani dengan hak pakai.
3. Hak sewa untuk bangunan.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kanjian Komprehensif*, cet ke-1 (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, Januari 2012), hlm. 92.

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 99.

¹⁸ *Ibid.*

¹⁹ *Ibid.*

4. Hak gadai (gadai tanah).
5. Hak usaha bagi hasil (perjanjian bagihasil).
6. Hak menumpang.
7. Hak sewa tanah pertanian.”

Kehidupan tidak selalu berjalan mulus pasti selalu saja menemui pasang surut termasuk debitor pasti ada yang mengalami kesulitan untuk memenuhi prestasinya dalam bentuk membayar utang-utangnya atau mengembalikan kreditnya²⁰, sehingga dapat memicu terjadinya kredit macet. Sesuai dengan pelaksanaan eksekusinya yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UU HT yang menyatakan:

“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.”²¹

Penjualan objek Hak Tanggungan (eksekusi) melalui penjualan di bawah tangan (*Offsetting*) yang dimaksud dalam pembahasan ini yaitu penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang lain/pihak lain yang berminat, tetapi juga dapat dibantu oleh pemilik tanah dan bangunan dimaksud.²²

²⁰ Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 196.

²¹ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

²² Martina, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung),” *Fiat Justisia*, Vol. 10, No. 3 (Juli-September 2016), hlm. 532.

Eksekusi objek Hak Tanggungan dapat melalui penjualan di bawah tangan tersebut dapat dilaksanakan apabila telah memenuhi syarat yang dijelaskan pada Pasal 20 ayat (3) UU HT yaitu:

“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.”²³

Eksistensi eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet sudah tidak perlu diragukan lagi, banyak peneliti yang sebelumnya yang telah meneliti terkait eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank. Berdasarkan hal tersebut peneliti tertarik meneliti hasil penelitian sebelumnya terkait alasan-alasan mengapa bank menggunakan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan dibawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank untuk dijadikan sebagai bahan penelitian.

Berdasarkan penelitian yang dilaksanakan oleh Rizky Septiana Widyaningtyas yang berjudul Penjualan di Bawah Tangan atas Objek Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta. Alasan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta memilih

²³ Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan sebagai upaya penyelesaian kredit produktif macet sebagai berikut:²⁴

1. Bagi debitor, melalui penjualan di bawah tangan dapat diperoleh harga tertinggi serta dapat menghemat biaya-biaya yang ditimbulkan dari proses eksekusi melalui lelang.
2. Bagi kreditor BRI Cabang Cik Di Tiro yang terpenting adalah memperoleh pelunasan piutang secara cepat dan mudah, sekaligus mengurangi kekhawatiran bahwa hasil penjualan tidak mencapai nilai kredit yang terutang karena nasabah debitor pasti mengusahakan supaya objek Hak Tanggungan tersebut terjual dengan nilai di atas jumlah piutangnya.

Selanjutnya berdasarkan penelitian yang dilaksanakan oleh Diyani Indrawati yang berjudul *Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR Jateng) Semarang*. Alasan PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR Jateng) Semarang memilih eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan sebagai upaya penyelesaian kredit macet sebagai berikut:²⁵

1. Pada proses seperti ini tidak banyak timbul masalah. Begitu adanya kesepakatan maka semua akan berjalan dengan lancar.
2. Biasanya dengan penjualan seperti ini didapat harga yang lebih tinggi.

²⁴ Rizky Septiana Widyaningtyas, "Penjualan di Bawah Tangan atas Objek Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta," *Tesis Universitas Gadjah Mada Yogyakarta* (2013), hlm. 103.

²⁵ Diyani Indrawati, "Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR Jateng) Semarang," *Tesis Universitas Diponegoro Semarang* (2009), hlm. 88.

Dengan demikian dapat disimpulkan dari hasil penelitian sebelumnya yang telah dipaparkan di atas memuat beberapa alasan mengapa memilih upaya eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet yaitu:

1. Eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan biasanya mendapatkan harga yang lebih tinggi.
2. Eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan mudah, cepat, dan biaya ringan.
3. Eksekusi objek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan tidak banyak menimbulkan masalah.

Dari data dan kesimpulan hasil penelitian sebelumnya yang telah dipaparkan di atas, maka peneliti tertarik untuk meneliti mengenai “Tinjauan Yuridis terhadap Eksekusi Hak Milik atas Tanah melalui Penjualan di Bawah Tangan sebagai Penyelesaian Kredit Macet di Bank”.

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang masalah tersebut di atas maka dapat diambil permasalahan:

Apakah eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Mengetahui tentang eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank sesuai atau tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Peneliti berharap bahwa penelitian tinjauan yuridis terhadap eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank berguna sebagai tambahan literatur secara teoritis terhadap perkembangan ilmu di bidang ilmu hukum dan sebagai pedoman untuk penelitian yang selanjutnya.

b. Kegunaan Praktis

1. Penelitian ini guna memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan program strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Hasil penelitian ini diharapkan menjadi jembatan penambah wawasan pembaca agar mengetahui tentang eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan di bank sebagai penyelesaian kredit macet di bank sesuai atau tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

D. Telaah Pustaka

Guna mendukung penelitian dan membedakan dengan penelitian sebelumnya, berikut akan dibahas beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian ini.

Karya tulis pertama adalah jurnal yang ditulis oleh Mas Rara Tri Retno Herryani dan Harsono Njoto yang berjudul “Penjualan Obyek Hak Tanggungan dibawah Tangan Untuk Penyelesaian Kredit Macet di Bank”. Jurnal ini membahas tentang, bagaimana pelaksanaan penjualan dibawah tangan atas jaminan berupa hak tanggungan untuk penyelesaian kredit macet di Bank.²⁶

Perbedaan jurnal di atas dengan penelitian yang akan penulis susun yaitu penulis lebih spesifik dengan rumusan masalah apakah eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Dwi Antoro yang berjudul “Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit di Bank BRI Cabang Mlati Yogyakarta”. Skripsi ini menjelaskan tentang, pertama, bagaimana proses penyelesaian kredit macet yang terjadi pada Bank BRI Cabang Mlati Yogyakarta. Kedua, kendala yang dihadapi dalam proses penyelesaian kredit macet Bank BRI Cabang Mlati Yogyakarta.²⁷

²⁶ Mas Rara Tri Retno Herryani dan Harsono Njoto, “Penjualan Obyek Hak Tanggungan Dibawah Tangan Untuk Penyelesaian Kredit Macet Di Bank,” *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan*, (2018).

²⁷ Dwi Antoro, “Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit di Bank BRI Cabang Mlati Yogyakarta,” *Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta* (2015).

Perbedaan Skripsi di atas dengan penelitian yang akan penulis susun yaitu lebih spesifik dan jenis penelitiannya dalam penelitian ini penulis menggunakan studi pustaka tidak penelitian lapangan, dengan rumusan masalah apakah eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

Ketiga, tesis yang ditulis oleh Rizky Septiana Widyaningtyas yang berjudul “Penjualan dibawah Tangan atas Objek Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta”. Tesis ini membahas tentang, alasan mengapa PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta memilih penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan sebagai upaya penyelesaian kredit macet, kedua bagaimana penyelesaian kredit macet melalui penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan yang dilakukan pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta. Ketiga, kendala yang dihadapi oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta dalam melaksanakan penyelesaian kredit macet melalui penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan.²⁸

²⁸ Rizky Septiana Widyaningtyas, “Penjualan di Bawah Tangan atas Objek Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta,”.

Perbedaan tesis di atas dengan penelitian yang akan penulis susun yaitu, lebih spesifik dan jenis penelitiannya dalam penelitian ini penulis menggunakan studi pustaka tidak penelitian lapangan, dengan rumusan masalah apakah eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

Keempat, tesis yang ditulis oleh Diyani Indrawati yang berjudul “Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR Jateng) Semarang”. Tesis ini membahas tentang, pertama, bagaimana eksekusi Hak Tanggungan apabila terjadi kesulitan pengosongan terhadap objek Hak Tanggungan pada PT. BPR JATENG Semarang. Kedua, kendala dan penyelesaian dalam eksekusi Hak Tanggungan tersebut²⁹

Perbedaan tesis di atas dengan penelitian yang akan penulis susun yaitu lebih spesifik dan jenis penelitiannya dalam penelitian ini penulis menggunakan studi pustaka tidak penelitian lapangan, dengan rumusan masalah apakah eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia.

E. Kerangka Teoritik

1. Teori Ketaatan Hukum

²⁹ Diyani Indrawati, “Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR Jateng) Semarang,”.

Dalam berbagai literatur menjelaskan bahwa seseorang mau menaati hukum atau tidak melakukan pelanggaran disebabkan karena terdapat beberapa faktor yaitu pertama, akibat faktor jera atau takut setelah menyaksikan atau mempertimbangkan terhadap kemungkinan sanksi yang akan didapat jika ia tidak menaati hukum. Kedua, seseorang menaati hukum, karena adanya tekanan dari individu lain atau tekanan dari suatu kelompok. Jika suatu kelompok anutan menentang keras suatu tindakan yang melanggar suatu hukum, maka dapat mencegah seseorang individu memutuskan untuk menaati suatu aturan hukum karena alasan moral personalnya. Disisi lain seorang individu lainnya, dapat memutuskan tidak menaati suatu aturan hukum, juga karena alasan moral³⁰

Menurut Achmad Ali, apabila direnungkan dengan baik ternyata jika seseorang disodori dengan keharusan untuk memilih, maka seseorang akan menaati aturan hukum dan perundang-undangan, hanya jika dalam sudut pandangnya, keuntungan-keuntungan dari suatu ketaatan tersebut, ternyata melebihi biaya-biaya (pengorbanan yang dikeluarkannya). Diakui oleh Ahmad Ali bahwa pandangannya ini dipengaruhi oleh pandangan mazhab hukum ekonomi, yang memandang bahwa berbagai faktor ekonomi sangat memengaruhi suatu ketaatan seseorang, termasuk di dalamnya keputusan seseorang yang berhubungan dengan faktor “biaya” atau “pengorbanan”, serta “keuntungan” jika ia menaati hukum.³¹

³⁰ Baso Madiung, *Sosiologi Hukum: Suatu Pengantar*, Cet-1 (Makassar: CV. Sah Media Makassar, 2014) hlm. 104.

³¹ *Ibid.*, hlm, 107.

Dengan demikian kaitannya dalam hal ini seyogyanya pembuat perundang-undangan, harus peka dalam melakukan prediksi yang akurat tentang bagaimana orang-orang yang kelak akan menjadi target peraturan yang dibuatnya.³² Hal tersebut bertujuan agar hukum tersebut dapat berjalan dengan optimal dan sebagaimana mestinya.

2. Teori Kesenjangan (*das sein* dan *das sollen*)

Terdapat berbagai faktor yang menyebabkan suatu kesenjangan. Suatu hukum dapat dikatakan optimal apabila terjadi suatu keselarasan antara hukum yang mengaturnya dengan apa yang senyatanya terjadi. Dalam hal ini hukum harus bertindak sebagai *sein-sollen* yaitu hukum sebagaimana ia tampil dalam perilaku orang dalam masyarakat dunia nyata (*das sein*) berkenaan dengan ada dan berlakunya suatu kaidah-kaidah hukum positif (*das sollen*).³³

Senada dengan hal tersebut menurut Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum yaitu dimana proses pembentukan hukum yang dilakukan oleh hakim atau petugas hukum lainnya yang diberi tugas melaksanakan hukum terhadap peristiwa-peristiwa konkret. Dalam hal ini penemuan hukum merupakan konkretisasi, kristalisasi atau individualisasi peraturan hukum (*das sollen*) yang bersifat umum dengan mengingat peristiwa konkret (*das sein*). Lebih lanjut menurut Sudikno, peristiwa konkret perlu

³² *Ibid.*

³³ Krismiarsi, "Kajian Terhadap Pendekatan Ilmu Hukum Normatif dan Ilmu Hukum Empirik Sebagai Dua Sisi Pendekatan yang Saling Mengisi", *Jurnal Masalah-masalah Hukum*, Vol. 44 No. 1 (Januari 2015), hlm. 115.

dicarikan hukumnya yang bersifat umum dan abstrak. Peristiwa konkret harus dipertemukan dengan peraturan hukum. Peristiwa konkret harus dihubungkan dengan peraturan hukumnya agar dapat tercakup oleh peraturan hukum itu. Disisi lain, peraturan hukumnya harus disesuaikan dengan peristiwa konkretnya agar dapat diterapkan.³⁴

3. Teori Jaminan

Teori jaminan (*lien theory*) menyatakan bahwa titel kepemilikan dalam suatu sistem jaminan utang tetap berada pada pihak debitor, mencakup juga kekuasaan untuk menguasai dan memungut hasil dari benda objek jaminan kredit. Titel kepemilikan debitor atas benda objek jaminan utang tersebut baru akan berakhir apabila terjadi wanprestasi terhadap utang yang dijamin dan dilakukan eksekusi sebagai pelunasan utang yang sah sesuai hukum yang berlaku. Jadi, objek jaminan utang dimaksudkan bukan untuk menikmati hasilnya, melainkan hanya sebagai jaminan saja untuk berjaga-jaga atau pengaman apabila utang tersebut memang tidak terbayar nantinya. Ketika utang memang tidak terbayar, pembayarannya dapat diambil dari hasil penjualan objek jaminan utang tersebut.³⁵

Menurut Mariam Darus Badruzaman jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitor dan atau oleh pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin suatu kewajibannya dalam suatu perikatan. Adapun menurut Suyatno ahli hukum perbankan mendefinisikan

³⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5acd738a592ef/perbedaan-idas-sollen-i-dengan-idas-sein-i>, akses 07 Februari 2019.

³⁵ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hlm. 5.

jaminan adalah penyerahan kekayaan atau suatu pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.³⁶

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian studi pustaka (*Library Research*) yaitu kajian teoritis yang berkaitan dengan nilai dan norma hukum untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi objek penelitian untuk mendapatkan data terkait penelitian ini agar sesuai dengan apa yang sebenarnya terjadi pada masalah yang diteliti.

2. Metode Pendekatan

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif. Pendekatan normatif adalah penelitian yang menggunakan pengumpulan data dari berbagai literatur berupa Perundang-undangan, karya ilmiah, buku, dan internet terkait masalah yang diteliti.

3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu mengambil masalah sebagaimana adanya saat penelitian dilaksanakan, yang kemudian hasil penelitiannya diolah dan dianalisis untuk diambil kesimpulannya.

³⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, hlm. 20.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang dipakai untuk mendapatkan informasi serta fakta-fakta yang ada terkait penelitian, dalam pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan beberapa metode sebagai berikut:

a. Studi Pustaka

Studi pustaka yaitu dengan mempelajari bahan hukum primer. Setelah ditemukannya permasalahan penulis mengumpulkan berbagai literatur berupa karya ilmiah, buku, dan internet yang berkaitan dengan eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank.

b. Dokumentasi

Dokumentasi atau studi dokumentasi yaitu studi terhadap dokumen-dokumen maupun arsip-arsip yang terkait dengan eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank.

5. Sumber Data atau Bahan Hukum

a. Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan data primer, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.
- b. Data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh penelitian pustaka yang dapat berupa, Perundang-undangan, karya ilmiah, buku, kamus dan internet yang berkaitan dengan penelitian ini.
- c. Teknik Analisa Data

Setelah semua data yang diperlukan terkumpul tahap selanjutnya adalah melakukan analisa data secara analisis kualitatif, merupakan analisa yang dilakukan terkait kesesuaian antara bahan penelitian dengan hasil penelitian. Selanjutnya penulis menarik kesimpulan secara deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang bersifat khusus.

G. Sistematika Pembahasan

Untuk memberikan gambaran yang jelas tentang arah pemikiran dan tujuan penulis penelitian ini, maka garis besar dalam penyusunan sistematika penulisan sebagai berikut:

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

Bab kedua, akan memaparkan tinjauan tentang perjanjian kredit, jaminan, dan wanprestasi.

Bab ketiga, akan memaparkan gambaran umum tentang Hak Milik atas tanah sebagai jaminan kredit, Hak Tanggungan, upaya penyelamatan kredit dan eksekusi objek Hak Tanggungan.

Bab keempat, akan memaparkan tentang penyelesaian kredit macet di bank melalui penjualan di bawah tangan terhadap Hak Milik atas tanah.

Bab kelima, akan memaparkan tentang kesimpulan dari keseluruhan pembahasan yang telah diuraikan mulai dari bab pertama hingga bab keempat dan yang terakhir saran.



BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dipaparkan di atas eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank telah sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank ini dapat dilaksanakan. Tidak dapat dilaksanakannya eksekusi ini apabila ditemui hambatan-hambatan, yaitu sebagai berikut:

1. Bank sebagai pemegang Hak Tanggungan (kreditor) tidak menghendaki eksekusi melalui penjualan di bawah tangan.
2. Debitor yang tidak menghendaki eksekusi melalui penjualan di bawah tangan (tidak mempunyai itikad baik) atau telah tidak diketahui keberadaannya.
3. Kreditor dan debitor tidak menghendaki eksekusi melalui penjualan di bawah tangan.

Meskipun demikian terdapat kekurangan UU HT sebagai hukum yang mengatur pelaksanaan eksekusi yang masih terlalu umum. Hal tersebut dikarenakan tidak ditemukannya secara langsung ketentuan yang mengatur terkait pengosongan Hak Milik atas tanah apabila dilaksanakan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan.

B. SARAN-SARAN

1. Saran bagi pihak yang berwenang terkait pembuatan perundang-undangan dan atau pemerintah

Menurut pendapat penulis agar eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank dapat berjalan lebih optimal perlu adanya tambahan (kejelasan) ketentuan dalam UU HT terkait pengosongan Hak Milik atas tanah apabila eksekusi dilakukan melalui penjualan di bawah tangan. Hal tersebut dikarenakan tidak menutup kemungkinan apabila terdapat debitor yang enggan untuk meninggalkan objek Hak Tanggungan tersebut.

2. Saran bagi kreditor

Menurut pendapat penulis agar eksekusi Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet di bank dapat berjalan lebih optimal lebih terkait pengosongan lebih baik diperjanjikan di dalam APHT atau di perjanjikan secara tertulis apabila telah sepakat akan melaksanakan eksekusi objek Hak Milik atas tanah melalui penjualan di bawah tangan. Dengan demikian perjanjian tersebut dapat dijadikan sebagai pengaman (bukti otentik).

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

B. Buku

Albert Rumokoy, Donald dan Maramis, Frans, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.

Aryanti, Maya, *Manajemen Perkreditan Bank Umum: Teori, Masalah, Kebijakan dan Aplikasinya lengkap dengan Analisis Kredit*, Bandung: Alfabeta, 2009.

Fuady, Munir, *Hukum jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013.

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

Hariyani, Iswi, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, Jakarta: PT. Gramedia, 2010.

Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, cet. ke-2, Yogyakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.

Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, edisi revisi, cet. ke-11, Jakarta: Rajawali, 2013.

Madiong, Baso. *Sosiologi Hukum: Suatu Pengantar*, Cet-1 (Makassar: CV. Sah Media Makassar, 2014).

Muljadi, Kartini, *Hak Tanggungan*, Jakarta: Kencana, 2008.

- _____, Widjaja, Gunawan, *Hak-hak atas Tanah*, edisi ke-1, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2004.
- Poesoko, Herowati, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, edisi revisi, Yogyakarta: Aswaja Pressindo, 2013.
- Saija, Ronald dan F. X. V. Letsioin, Roger, *Buku Ajar Hukum Perdata*, edisi ke-1 cet. Ke-3, Deepublish: Yogyakarta 2016.
- Simanjuntak, P.N.H, *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2015.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria: Kanjian Komprehensif*, cet Ke-1, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group 2012.
- Sri Imaniyati, Neni, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Bandung: PT. Refika Aditama. 2010.
- Supardi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika: Jakarta, 2007.
- Supramono, Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, 2013.
- _____, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Suyatno, Anton, *Kepastian hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2016.
- Suyatno, Thomas, *Dasar-dasar Perkreditan*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2007.
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Zainal, Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.

C. Jurnal, Skripsi, dan Tesis

- Antoro, Dwi, "Penyelesaian Kredit Macet dalam Perjanjian Kredit di Bank BRI Cabang Mlati Yogyakarta," *Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta* (2015).

- Arifin, Zaenal "Rekonstruksi Parate Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah yang Berbasis Nilai Keadilan," *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 3. No. 2 (Mei - Agustus 2016).
- Dawarusman, "Ganti Rugi Atas Jual Beli Unit Apartemen Central Bisnis & Distrik Antara PT Surya Bumimegah Sejahtera dan Pembeli Dihubungkan dengan Buku III Hukum Perdata," *skripsi* Universitas Pasundan Bandung (2017).
- Fauzi, Ahmad, "Eksistensi Hak Tanggungan dalam Kredit Perbankan," *Inovatif Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 2, No. 3 (8 Juni 2012).
- Havania, Evie "Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan," *Jurnal Repertorium*, Vol. 4 No. 1 (Januari-Juni 2017).
- Indrawati, Diyani "Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR Jateng) Semarang," *Tesis* Universitas Diponegoro Semarang (2009).
- Krismiarsy, "Kajian Terhadap Pendekatan Ilmu Hukum Normatif dan Ilmu Hukum Empirik Sebagai Dua Sisi Pendekatan yang Saling Mengisi", *Jurnal Masalah-masalah Hukum*, Vol. 44 No. 1 (Januari 2015).
- Martina, "Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Lampung)," *Fiat Justisia*, Vol. 10, No. 3 (Juli-September 2016).
- Muhtarom, M, "Asas-asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan kontrak," *Suhuf*, Vol. 26 No. 1 (Mei 2014).
- Natsir, Muhammad, "Pengawasan Waktu Operasioanl Tempat Hiburan Umum Kota Pekanbaru (di Tinjau dari Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 3 Tahun 2002 tentang Hiburan umum,)" *Skripsi* Universitas Islam Negeri Sultan Kasim Riau Pekanbaru (2015).
- Rara Tri Retno Herryani, Mas dan Njoto, Harsono, "Penjualan Obyek Hak Tanggungan Dibawah Tangan Untuk Penyelesaian Kredit Macet Di Bank," *Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan*, (2018)
- Septiana Widyaningtyas, Rizky, "Penjualan di Bawah Tangan atas Objek

Hak Tanggungan sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Cik Di Tiro Yogyakarta,” *Tesis Universitas Gadjah Mada Yogyakarta* (2013).

Susanto, “Perjanjian Kredit yang Dibuat Secara Baku Pada Kredit Perbankan dan Permasalahan Pilihan Domisili Hukum Penyelesaian Sengketa (Studi Kasus Pada Bank Sumut Cabang Jakarta Pusat),” *Jurnal Surya Kencana Dua: Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan*, Vol. 4 No.1 (Juli 2017).

Yusuf Sutarjo, Achmad, “Akibat Hukum Debitur Wanprestasi Pada Perjanjian Pembiayaan Konsumen dengan Obyek Jaminan Fidusia yang Disita Pihak Ketiga (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3089 K/Pdt/2015),” *Privat Law*, Vol. 6 No. 1 (Januari-Juni 2018).

D. INTERNET

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt5acd738a592ef/perbedaan-idas-sollen-i-dengan-idas-sein-i>, akses 07 Februari 2019.

CURRICULUM VITAE

Data Pribadi

Nama : Alfina Zulfaredian

Tempat, tanggal lahir : Sleman, 11 April 1997

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Alamat Asal : Ds. Ngrenak Kidul RT/RW 004/022, Kel. Sidomoyo, Kec.
Godean, Kab. Sleman, Prov. Yogyakarta.

Alamat di Yogyakarta: Ds. Ngrenak Kidul RT/RW 004/022, Kel. Sidomoyo, Kec.
Godean, Kab. Sleman, Prov. Yogyakarta.

Email : alfinazulfaredian97@gmail.com

No. Hp : 087719048688



Latar Belakang Pendidikan

Formal:

2001-2003 : KB dan TK IT Ibnu 'Abbas

2003-2009 : SD Negeri Sidomoyo

2009-2012 : SMP Negeri 2 Gamping

2012-2015 : SMA Negeri 1 Gamping

Demikian *Curriculum Vitae* ini saya buat dengan sebenar-benarnya, semoga dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Hormat Saya,



Alfina Zulfaredian