

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA AKIBAT HUKUM AGUNAN DILELANG TANPA SEPENGETAHUAN DEBITUR

A. Tinjauan Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Secara umum perjanjian adalah kesepakatan para pihak tentang sesuatu hal yang melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila tidak dijalankan sebagai mana yang diperjanjikan akan ada sanksi. Suatu kesepakatan berupa perjanjian pada intinya adalah mengikat, bahkan sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pembuatan suatu perjanjian hendaklah memperhatikan hal-hal penting, antara lain syarat-syarat sahnya perjanjian, asas-asas perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, struktur dan anatomi pembuatan perjanjian, penyelesaian perselisihan dan berakhirnya perjanjian (Yunanda et al., 2023).

Menurut Siti Malikhatun Badriyah, tujuan dari perjanjian adalah untuk mencapai keseimbangan kepentingan antara para pihak. Sehingga keseimbangan menjadi hal yang sangat penting, bahkan menjadi titik sentral sejak awal, yaitu sejak dimulai dari tahap pra kontraktual (tahap penawaran), kemudian pada saat muncul kesepakatan yang menimbulkan perikatan antara para pihak (tahap kontraktual), sampai kepada tahap pelaksanaan perjanjian yang mengikat para pihak (Maya et al., 2020).

Hukum kontrak atau perjanjian di Indonesia masih menggunakan peraturan pemerintah kolonial Belanda yang terdapat dalam Buku III Burgerlijk Wetboek. Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perata menganut sistem terbuka (open system), artinya bahwa para pihak bebas mengadakan kontrak dengan siapa pun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, maupun bentuk

kontraknya baik secara tertulis maupun lisan. Di samping itu, diperkenankan membuat kontrak, baik yang telah dikenal dalam KUH Perdata maupun di luar KUH Perdata. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi : “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan kata lain, memberi kebebasan kepada para pihak untuk: Membuat atau tidak membuat perjanjian; Mengadakan perjanjian dengan siapa pun; Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya dan; Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan (Azura Pulungan, 2023).

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam perancangan atau pembuatan kontrak hal penting yang harus diperhatikan oleh para pihak adalah syarat sahnya perjanjian atau kontrak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang pada intinya mengatur tentang:

- a. Sepakat para pihak
- b. Kecakapan para pihak
- c. Objek tertentu
- d. Sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek pembuat kontrak. Akibat hukum tidak dipenuhinya syarat subyektif maka kontrak dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), artinya akan dibatalkan atau tidak, terserah pihak yang berkepentingan. Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek kontrak. Akibat hukum jika tidak dipenuhi syarat obyektif maka kontrak itu batal demi hukum, artinya kontrak itu sejak semula dianggap tidak pernah ada. Juga perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum (Istiawati, 2021).

3. Jenis – jenis Perjanjian

Adapun Jenis-jenis perjanjian yang ada di Indonesia :

- a. Perjanjian Obligatoir. Adalah suatu perjanjian yang mengharuskan atau mewajibkan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu. Misalnya:
 - 1) Penyewa wajib membayar sewa;
 - 2) Penjual wajib menyerahkan barangnya;
 - 3) Majikan yang harus membayar upah
- b. Perjanjian Sepihak. Adalah perjanjian yang hanya ada kewajiban pada satu pihak dan hanya ada hak pada pihak lain. Misalnya : perjanjian hibah, perjanjian pinjam- pakai.
- c. Perjanjian Bernama. Adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian - perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Burgerlijk Wetboek (BW).
- d. Perjanjian Tidak Bernama (*Onbepaalde Overeenkomst*). Adalah perjanjian- perjanjian yang tidak diatur dalam BW, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya.
- e. Perjanjian timbal balik. Adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak dan sebaliknya. Misalnya : perjanjian kerja sama, perjanjian sewa menyewa, perjanjian jual beli perjanjian tukar menukar (Santosa, 2012).
- f. Perjanjian konsensual. Adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan atau konsensus dari kedua belah pihak. Jadi, perjanjian tercipta sejak

detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak (Santosa, 2012).

- g. Perjanjian riil. Adalah perjanjian yang mengikat jika disertai dengan perbuatan atau tindakan nyata. Jadi, dengan adanya kata sepakat saja, perjanjian tersebut belum mengikat kedua belah pihak. Misalnya : perjanjian pinjam pakai (Santosa, 2012).
- h. Perjanjian campuran. Adalah perjanjian yang mengandung berbagai unsur dari berbagai perjanjian. Perjanjian ini tidak diatur dalam KUHPerdara maupun KUH Dagang. Misalnya : perjanjian sewa beli atau leasing yakni gabungan sewa menyewa dan jual beli (Santosa, 2012).
- i. Perjanjian non obligatoir. Adalah perjanjian yang tidak mengharuskan seseorang membayar atau menyerahkan sesuatu. Perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Jadi, objek perjanjian di sini adalah hak, misalnya : balik nama hak atas tanah (Santosa, 2012).
- j. Perjanjian Tambahan (*Addendum*). Perkembangan hukum perjanjian dimasyarakat dikenal adanya istilah perjanjian pokok dan perjanjian tambahan. Dapat dipahami bahwa perjanjian pokok mengacu pada jenis jenis perjanjian sebagaimana diuraikan di atas, sedangkan perjanjian tambahan merupakan perjanjian yang baru ada atau dibuat kemudian setelah adanya perjanjian pokok (Niru & Sinaga, 2019).

4. Asas – asas Perjanjian

Selain syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dalam pelaksanaannya perjanjian juga harus memperhatikan dan menerapkan asas-asas dalam hukum perjanjian

(Istiwati, 2021). Di dalam hukum perjanjian dikenal asas-asas hukum perjanjian, yaitu:

- a. Asas Konsensualisme,
- b. Asas Kebebasan Berkontrak,
- c. Asas Kekuatan Mengikat Perjanjian (*pacta sunt servanda*),
- d. Asas Itikad Baik (*good faith*),
- e. Asas Kepercayaan,
- f. Asas Personalitas,
- g. Asas Persamaan Hukum,
- h. Asas Keseimbangan,
- i. Asas Kepastian Hukum,
- j. Asas Moral,
- k. Asas Kepatutan,
- l. Asas Kebiasaan dan
- m. Asas Perlindungan.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan bagi para pihak dalam menentukan dan membuat suatu perjanjian dalam kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian, keseluruhan asas tersebut di atas merupakan hal yang penting dan mutlak harus diperhatikan bagi para pembuat perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh para pihak.

5. Istilah dalam Perjanjian

Ada beberapa istilah yang ada dalam perjanjian. Berikut merupakan beberapa istilah yang sering muncul dalam suatu perjanjian (Irayadi, 2021).

- a. Prestasi merupakan hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perikatan. Pemenuhan prestasi merupakan hakikat dari suatu perikatan;
- b. Wanprestasi artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak- pihak

tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang; dan

- c. Somasi diatur dalam Pasal 1238 dan 1243 KUH Perdata. Somasi adalah teguran dari si berpiutang (kreditur) kepada si berutang (debitur) agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya. Ada tiga cara terjadinya somasi itu, yaitu:
 - 1) Debitur melaksanakan prestasi yang keliru, misalnya kreditor menerima sekeranjang jambu seharusnya sekeranjang apel;
 - 2) Debitur tidak memenuhi prestasi pada hari yang telah dijanjikan; dan
 - 3) Prestasi yang dilakukan oleh debitur tidak lagi berguna bagi kreditor setelah lewat waktu yang dijanjikan;
- d. Ganti rugi. Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam buku III KUH Perdata. Sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
- e. Keadaan memaksa. Keadaan memaksa adalah suatu keadaan di mana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditor, yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya. Misalnya, karena adanya gempa bumi, banjir bandang, lahar, dan lain- lain; dan resiko lainnya.

6. Tahap – tahap Pembuatan Perjanjian

Adapun dalam pembuatan suatu perjanjian atau kontrak ada beberapa hal yang minimal harus dicantumkan dalam kontrak tersebut:

- a. Adanya para pihak (disebutkan kedudukan masing-masing);
- b. Obyek perjanjian (hal apa yang menjadi dasar kerja sama);
- c. Hak dan kewajiban para pihak;
- d. Jangka waktu perjanjian atau kapan perjanjian dikatakan berakhir;
- e. Ketentuan tentang ingkar janji dan akibatnya;
- f. Ketentuan tentang keadaan memaksa atau hal-hal diluar dugaan (*overmacht*);
- g. Ketentuan penyelesaian perselisihan,
- h. Tandatangan para pihak (Lie et al., 2023).

Adapun mengenai anatomi suatu perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh para pihak secara strukturnya adalah sebagai berikut:

- a. Judul kontrak, di mana dalam suatu kontrak judul harus dibuat dengan singkat, padat, jelas dan sebaiknya memberikan gambaran yang dituangkan dalam perjanjian tersebut. Contohnya Perjanjian Jual-Beli, Perjanjian Sewa menyewa
- b. Awal kontrak, dalam awal kontrak dibuat secara ringkas dan banyak digunakan. Misalnya :”Yang bertanda tangan di bawah ini” atau pada hari Senin, tanggal satu bulan Februari, tahun 2015, telah terjadi perjanjian jual-beli”.
- c. Para pihak yang membuat kontrak, di bagian ini disebutkan para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut. Penyebutan para pihak mencakup nama, pekerjaan, usia, jabatan, alamat, serta bertindak untuk siapa.
- d. Premis (*Recital*) merupakan penjelasan mengenai latar belakang dibuatnya suatu perjanjian. Pada bagian ini diuraikan secara ringkas tentang latar belakang terjadinya kesepakatan.
- e. Isi kontrak, dalam isi perjanjian biasa diwakili dalam

pasal-pasal dan dalam setiap pasal diberi judul. Isi suatu perjanjian biasanya meliputi 3 unsur yaitu: *essensalia*, *naturalia*, *accidentalia* dan ketiga unsur tersebut harus ada pada setiap perjanjian.

- f. Akhir kontrak (penutup), pada bagian akhir perjanjian berisi pengesahan kedua belah pihak dan saksi-saksi sebagai alat bukti dan tujuan dari perjanjian (Noor, 2015).

B. Tinjauan Tentang Kredit

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan menjelaskan bahwa perbankan dalam kegiatan usahanya dalam memenuhi kebutuhan masyarakat pada kegiatan usahanya yang berbentuk pinjaman berupa kredit. Pengertian kredit sendiri ialah kegiatan menyediakan uang ataupun tagihan atau hal lain serupa yang berdasar pada perjanjian ataupun kesepakatan dari untuk melaksanakan pinjaman yang dilaksanakan antar bank dengan pihak lainnya yang memberikan kewajiban bagi pihak yang melaksanakan pinjaman untuk melaksanakan pelunasan hutang dengan jangka waktu yang sudah disepakati (Hermansyah, 2005).

Dalam Undang - Undang Nomor 10 tahun 1998 Pasal 1 butir 11 menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan kredit yakni kegiatan menyediakan uang ataupun tagihan yang dapat dipersamakan dengan istilah tersebut dengan dasar adanya persetujuan ataupun kesepakatan pinjam meminjam yang dilaksanakan bank dengan berbagai pihak lainnya yang memberikan kewajiban bagi pihak yang meminjam untuk melaksanakan pelunasan hutang usai ditetapkannya jangka waktu pemberian bunga (Nuralisha & Mahmudah, 2023).

Kreditur atau dalam hal ini bank memberikan kredit kepada nasabah dengan jangka waktu yang telah disepakati dan akan dibayar secara lunas. Perjanjian antara bank dengan nasabah akan menimbulkan adanya hubungan hutang piutang. Yang mana debitur mempunyai kewajiban untuk melunasi segala hutang-hutangnya yang telah

disepakati oleh kreditur berdasarkan syarat ketentuan yang telah disepakati kedua belah pihak. Perjanjian kredit ini memiliki fungsi sebagai perjanjian pokok, yakni perjanjian tersebut dapat membuat batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya. Selain itu, perjanjian ini digunakan sebagai alat bukti mengenai batasan hak serta kewajiban antara kreditur dan debitur (Jannah & Badriyah, 2023). Perjanjian kredit adalah perjanjian yang sering dilakukan nasabah selaku kreditur yang melakukan perjanjian dengan perbankan. Makna kredit berasal dari bahasa latin yakni “credere” yang memiliki arti percaya. Dapat disimpulkan bahwa kreditur ialah pihak yang memberi kredit dan dalam hubungan perkreditan dengan debitur atau penerima kredit. Dengan berkembangnya zaman, terjadinya perjanjian kredit yang dilakukan oleh perseorangan disebabkan karena kebutuhan dana bagi seseorang yang setiap hari kian bertambah, ataupun dalam bidang bisnis (Arafat, 2022).

Dalam perjanjian kredit dijelaskan mengenai kurun waktu, jaminan serta jenis-jenis kredit yang diberikan oleh bank. Namun, pada praktiknya nasabah yang telah mendapatkan pinjaman kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan dengan jangka waktu yang di perjanjikan. Dengan adanya permasalahan nasabah telah cidera janji, dan tidak memenuhi kewajiban sebagai debitur terhadap kreditur hal ini dinamakan wanprestasi atau ingkar janji (Putra, 2016).

Unsur-unsur dalam perjanjian kredit yang pertama ialah adanya persediaan uang ataupun tagihan serupa dengan ketersediaan uang. Penyediaan uang ataupun tagihan yang mana dapat disamanya dengan kegiatan menyediakan uang yang

dilaksanakan oleh bank. Unsur kedua meliputi persetujuan atau terjadinya kesepakatan pinjam meminjam yang dilakukan oleh bank dengan para pihak lainnya. Yang mana adanya persetujuan ini dibuat dengan adanya pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit. Unsur yang ketiga adanya kewajiban melunasi hutang, peminjam wajib untuk melunasi pinjaman yang telah di dapatkan dari kreditur

dengan mengikuti perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak, debitur wajib untuk melakukan pembayaran serta pelunasan kredit sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Unsur keempat adalah adanya jangka waktu tertentu, jangka waktu ini telah ditetapkan dalam perjanjian kredit yang disepakati oleh kedua belah pihak. Unsur yang kelima adalah adanya pemberian bunga kredit yang mana merupakan salah satu bentuk pinjaman uang yang ditetapkan dalam pemberian bunga (Karmila & Jabaruddin, 2022).

Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu :

1. Dari segi lembaga pemberi – penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, maka jenis kredit terdiri dari: Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi, Kredit likuiditas dan Kredit langsung,
2. Dari segi tujuan penggunaan kredit, jenis kredit terdiri dari Kredit konsumtif, Kredit produktif dan perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif.
3. Dari segi dokumen Kredit ekspor, dan Kredit impor.
4. Dari segi besar kecilnya aktivitas perputaran usaha adalah Kredit kecil dan kredit menengah.
5. Dari segi jangka waktu Kredit jangka pendek, Kredit jangka menengah dan Kredit jangka panjang.
6. Dari segi jaminannya Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanko, Kredit dengan jaminan.

C. Tinjauan Umum Tentang Debitur

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), debitur adalah orang atau Lembaga yang berutang kepada orang atau lembaga lain. Dalam kebanyakan kasus, debitur haru membayar bunga utang Bersama dengan utang pokok. Debitur umumnya dikenal sebagai peminjam.

Debitur adalah orang atau badan yang berutang kepada orang lain, yang dapat berupa individu atau lembaga (termasuk pemerintah).

Hubungan debitur dengan kreditur, mengingat kreditur adakah pihak (perorangan, organisasi, perusahaan atau pemerintah) yang memberi pinjaman kepada debitur (Yunanda et al., 2023). Sebagai seseorang debitur, terdapat hak- hak yang harus terpenuhi diantaranya:

1. Memperoleh informasi mengenai produk dan/atau layanan pinjaman yang akurat, jujur, jelas, dan tidak menyesatkan memperoleh informasi terbaru yang mudah diakses.
2. Mendapatkan penjelasan bila alasan pengajuan pembiayaannya ditolak.
3. Mendapatkan penjelasan mengenai hak dan kewajiban konsumen
4. Mendapatkan penjelasan tentang biaya- biaya yang mungkin timbul
5. Mendapatkan kesepakatan untuk memilih jika ditawarkan produk pinjaman dalam bentuk paket.

D. Tinjauan Umum Hukum Jaminan dan Objek Jaminan

Pengertian Hukum Jaminan, Jaminan mempunyai fungsi yang sangat penting dalam kegiatan ekonomi pada umumnya karena dalam pemberian pinjaman modal dari lembaga keuangan (baik bank maupun bukan bank) mensyaratkan adanya suatu jaminan, yang harus dipenuhi para pencari modal kalau ia ingin mendapatkan pinjaman/tambahan modal (berupa kredit) tersebut baik untuk jangka panjang maupun jangka pendek.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *Zekerheid* atau *cauti*. *Zekerheid* atau *Cauti* mencakup secara umum cara- cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, di samping tanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Istilah jaminan juga dikenal dengan agunan, yang dapat dijumpai dalam pasal 1131 dan pasal 1132 KUHPerdata, dan penjelasan pasal 1 angka 23 Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang - Undang Nomor & Tahun 1992 Tentang Perbankan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, jaminan maupun agunan memiliki persamaan makna yakni

“Tanggungan” (Damayanti et al., 2022).

Pengertian Jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia Nomor 23/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 yaitu “Suatu Keyakinan kreditur bank atas

kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan”. Definisi di atas hampir sama dengan definisi yang dikemukakan oleh M.Bahsan yang berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.

Sehingga hukum jaminan adalah bagian dari hukum perdata yang mengatur tentang perjanjian atau kesepakatan di mana satu pihak memberikan jaminan kepada pihak lain sebagai bentuk kepastian atau keamanan bahwa suatu kewajiban atau hutang akan dipenuhi. Hukum jaminan bertujuan untuk melindungi hak-hak kreditur (pihak yang memberi pinjaman) dengan memberikan sarana untuk mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan jika debitur (pihak yang meminjam) gagal memenuhi kewajibannya (Asril, 2020)

Tempat dan Sumber Pengaturan Hukum Jaminan Pengaturan hukum jaminan di Indonesia diatur dalam berbagai undang-undang dan peraturan yang mengatur berbagai jenis jaminan dan aspeknya. Menurut HS Salim diikuti dari (Lubis & Harahap, 2023a) berikut adalah tempat dan sumber utama pengaturan hukum jaminan di Indonesia:

Di dalam Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

1. Buku II Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tentang Kebendaan
2. Bab XIX tentang Piutang-Piutang yang Diistimewakan (Pasal 1131 sampai Pasal 1149);
3. Bab XX tentang Gadai (Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1160);
4. Bab XXI tentang Hipotik (Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232).
5. Buku III Kitab Undang - Undang Hukum Perdata tentang

Perikatan:

- a. Perikatan Tanggung - Menanggung (Tanggung-Rentang) dalam Pasal 1278 sampai dengan Pasal 1295 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b. Perjanjian Garansi sebagaimana diatur dalam Pasal 1316 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

Di Luar Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

1. Kitab Undang - Undang Hukum Dagang (KUHD) Ketentuan dalam Pasal - Pasal Kitab Undang - Undang Hukum Dagang yang berkaitan dengan hukum jaminan, dalam hal pembebanan hipotek atas kapal laut;
2. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda - Benda yang Berkaitan Dengan Tanah;
3. Undang - Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
4. Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (H. Salim H.S., 2005:8).

Asas – asas Hukum Jaminan adalah prinsip-prinsip dasar yang menjadi landasan dalam pembentukan, pelaksanaan, dan penegakan hukum jaminan. Menurut H. Salim HS dikutip dari (M. Akbar & Purnomo, 2014) terdapat 5 (lima) asas-asas hukum jaminan, yaitu sebagai berikut :

1. Asas *Publicitet*, yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan. Pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten atau Kota, pendaftaran fidusia dilakukan di

Kantor Pendaftaran Fidusia pada Kantor Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia, sedangkan pendaftaran hipotek kapal laut dilakukan di depan pejabat pendaftar dan pencatat balik nama, yaitu syahbandar;

2. Asas *Specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;
3. Asas tak dapat dibagi-bagi, yaitu asas yang dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian;
4. Asas *inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) berada pada penerima gadai;
5. Asas horizontal, yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan.

Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah Negara maupun tanah hak milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan, tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan hak pakai (H. Salim HS, 2005:9-10).

Kegunaan jaminan adalah untuk ;

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang – barang jaminan tersebut.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya
3. Memberikan dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat – syarat yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah

dijaminkan kepada bank (Baiq ermayanti, 2023).

Sifat dan bentuk perjanjian jaminan yaitu:

1. Perjanjian yang bersifat *accessoir*.
2. Sifat hak jaminan dalam praktik perbankan di Indonesia yaitu bersifat hak kebendaan dan hak perorangan.
3. Bentuk perjanjian jaminan secara tertulis (Nuralisha & Mahmudah, 2023).

Jaminan Kredit, adalah hak dan kekuasaan atas barang jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada pihak bank guna menjamin pelunasan utangnya apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang di perjanjikan dalam perjanjian kredit atau adendumnya. Menurut Prof.Soebekti, jaminan yang ideal (baik) tersebut terlihat dari : Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa yaitu bila perlu mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si debitur (Niru & Sinaga, 2019).

E. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Tanggungan merupakan barang yang dijadikan jaminan guna pelunasan hutang dari Debitur. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda - Benda yang berkaitan dengan tanah adalah : “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada

kreditur-kreditur lain” (Rizki et al., 2015).

Dalam Pasal 51 UUPA, yang menyebutkan, "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang". Pasal ini mengandung 3 (tiga) dasar pokok berkenaan dengan peraturan hak-hak jaminan atas tanah di Indonesia (PUTRA SUWANDI, 2018).

Sehingga dapat disimpulkan bahwa Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada tanah berikut atau tidak termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu,

yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan diatur dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU Hak Tanggungan).

2. Sifat dan Ciri Hak Tanggungan

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

- a. Lembaga hak jaminan untuk pelunasan utang tertentu;
 - b. Pembebanannya pada hak atas tanah;
 - c. Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;
 - d. Memberikan kedudukan yang preferent kepada kreditornya
- (Lubis & Harahap, 2023)

3. Subjek dan Objek Jaminan Hak Tanggungan

Subjek Hak Tanggungan di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a. Pemberi Hak Tanggungan, dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk

melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan;

- b. Pemegang Hak Tanggungan, terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat-syarat :

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
 - b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
 - c. Mempunyai sifat dapat dipindah tangankan, karena apabila cidera janji benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual di muka umum;
 - d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang
- Jenis hak atas tanah yang dapat dijaminkan dengan Hak Tanggungan, yaitu :
- 1) Hak Milik;
 - 2) Hak Guna Usaha;
 - 3) Hak Guna Bangunan;
 - 4) Hak Pakai, baik hak milik maupun hak atas Negara;
 - 5) Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

4. Dasar Hukum dan Asas Hak Tanggungan

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

- a. Ketentuan Umum (Pasal 1 sampai dengan Pasal 3 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Objek Hak Tanggungan (Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- c. Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan (Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996)
- d. Tata Cara Pemberian, Pendaftaran, Peralihan dan Hapusnya Hak Tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Pasal 19 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Eksekusi Hak Tanggungan (Pasal 20 sampai dengan Pasal 21 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Sanksi Administrasi (Pasal 23 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Ketentuan Peralihan (Pasal 24 sampai dengan Pasal 26 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Ketentuan Penutup (Pasal 27 sampai dengan Pasal 31 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996) (H. Salim HS, 2005:102).

Kemudian asas-asas Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah :

- a. Mempunyai kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan (Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- b. Tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);

- c. Hanya dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada (Pasal 2 ayat (2) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- d. Dapat dibebankan selain tanah juga berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut (Pasal 4 ayat (4) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- e. Dapat dibebankan atas benda lain yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari (Pasal 4 ayat (4) Undang -Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- f. Sifat perjanjiannya adalah tambahan (accessoir) (Pasal 10 ayat (1), Pasal 18 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- g. Dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada (Pasal 3 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- h. Dapat menjamin lebih dari satu utang (Pasal 3 ayat (2) Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- i. Mengikuti objek dalam tangan siapa pun objek itu berada (Pasal 7 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- j. Tidak dapat diletakkan sita oleh Pengadilan;
- k. Hanya dapat dibebankan ats tanah tertentu (Pasal 8, Pasal 11 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- l. Wajib didaftarkan (Pasal 13 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- m. Pelaksanaan eksekusi mudah dan pasti;
- n. Dapat dibebankan dengan disertai janji-janji tertentu (Pasal 11 ayat (2) Undang - Undang Nomor 4 Tahun

1996) (H. Salim HS, 2005:103).

5. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan

Didalam Penjelasan Undang - Undang Hak Tanggungan angka 7, pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu :

(1) Tahap pemberian Hak Tanggungan ; dan (2) Tahap pendaftaran Hak Tanggungan.

Prosedur pemberian Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 10 Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996, dilakukan dengan cara :

- a. Didahului janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang merupakan yak terpisahkan dari perjanjian utang piutang;
- b. Dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Objek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berada dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan, akan tetapi belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Pendaftaran Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 13 sampai dengan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yaitu :
 - 1) Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan;
 - 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah ditandatangani pemberian hak tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan serta berkas yang diperlukan.
 - 3) Kantor Pertanahan membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah

hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;

- 4) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya, apabila hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya;
- 5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan dibuatkan (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996);
- 6) Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Menurut H. Salim HS, bahwa hapusnya Hak Tanggungan disebabkan oleh 4 (empat) hal, yaitu:
 - a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan;
 - b. Dilepaskan 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

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa terdapat 6 (enam) cara berakhirnya atau hapusnya hak tanggungan, yaitu :

 - a) Dilunasinya hutang atau dipenuhinya prestasi secara sukarela oleh debitur;\
 - b) Debitur tidak memenuhi tepat waktu,

yang berakibat debitur akan ditegur oleh pihak kreditur untuk memenuhi prestasinya;

- c) Debitur cidera janji, dengan adanya cidera janji tersebut maka kreditur dapat mengadakan parate eksekusi dengan menjual lelang barang yang dijaminakan tanpa melibatkan pengadilan. Utang dilunasi dari hasil penjualan lelang tersebut. Dengan demikian, perjanjian utang piutang berakhir;
- d) Debitur cidera janji, maka kreditur dapat mengajukan sertifikat hak tanggungan ke pengadilan untuk dieksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR yang diikuti pelelangan umum. Dengan dilunasi utang dari hasil penjualan lelang, maka perjanjian utang piutang berakhir.
- e) Debitur cidera janji dan tetap tidak mau memenuhi prestasi, maka kreditur dapat menggugat debitur, yang kemudian diikuti oleh putusan pengadilan yang memenagkan kreditur.
- f) Debitur tidak mau melaksanakan putusan pengadilan yang mengalahkannya dan menghukum melunasi utangnya maka putusan pengadilan dieksekusi secara paksa

dengan pelelangan umum yang hasilnya digunakan untuk melunasi hutang debitur, dan mengakibatkan perjanjian utang-piutang berakhir (Sudikno Mertokusumo dalam Buku H. Salim HS, 2005:187-188).

6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Pemanfaatan hak atas tanah sebagai jaminan merupakan praktik yang sudah mapan pada masa kini. Hak atas tanah dijadikan sebagai jaminan untuk menjamin pelunasan utang oleh debitur. Keadaan saat ini memerlukan pembangunan lembaga yang kuat yang dapat secara efektif menangani dan memenuhi persyaratan dan kebutuhan saat ini. Ketentuan - ketentuan mengenai Hak Tanggungan mulai terbentuk setelah disahkan pada tanggal 9 April 1996, yaitu dengan diundangkannya Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda - Benda Yang Berhubungan Dengan Tanah (sehingga disebut UUHT) (Risa, 2017).

Perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor juga diatur dalam Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda - benda sejenisnya. Undang - undang ini bertujuan untuk memastikan bahwa kepentingan debitur dan kreditor dilindungi dengan baik oleh pemerintah. Tujuan utama di balik penerapan undang - undang hipotek khusus ini adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada kreditor jika debitur melanggar hukum karena gagal bayar (Anwar, 2014).

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditor melalui Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda – Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang telah berlaku sejak tanggal 9 April 1996. Berikut Pasal dalam Undang - Undang Hak Tanggungan yang memberikan

perlindungan hukum kepada kreditur:

Pasal 1 angka 1: Memberikan memberikan definisi dari hak tanggungan “ Hak Tanggungan atas tanah beserta benda - benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak atas tanah Sebagaimana dimaksud dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda - benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain”.

Ketentuan pasal ini berarti bahwa jika debitur tidak membayar, kreditur selaku penerima hipotek berhak melelang di muka umum benda yang dijamin untuk pelunasan piutang-piutang itu dalam kerangka ketentuan undang - undang. hak tanggungan, yang menjadi haknya di hadapan kreditur lain, jika kedudukan yang didahulukan tidak mengurangi prioritas piutang negara menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Dalam salah satu pasalnya, yaitu pada pasal 1131 KUH Perdata, disebutkan hak - hak eksternal kreditur, yaitu:

- a. Kreditur mempunyai wewenang untuk menagih pengembalian dari debitur, termasuk sebagian dari harta debitur.
 - b. Seluruh kekayaan debitur berpotensi dilikuidasi untuk melunasi utang - utangnya kepada kreditur.
 - c. Hak kreditur atas hak tagih semata - mata dijamin dengan harta kekayaan debitur, bukan dengan tanggung jawab pribadi debitur (Satrio, 2007).
- 1) Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) : tentang Eksekusi Hak Tanggungan.

Salah satu ciri penting dari hak tanggungan adalah pendiriannya sebagai lembaga kuat yang menjamin

perlindungan hak atas tanah dengan cara yang lugas dan dapat diandalkan. Menurut Penjelasan Umum Pasal 9 Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996, walaupun ketentuan umum pelaksanaannya diatur dalam hukum acara perdata yang bersangkutan, namun dipandang penting untuk memasukkan Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur ketentuan - ketentuan khusus mengenai pelaksanaan hak tanggungan. Undang- undang ini mengatur kewenangan lembaga eksekutif parate yang dituangkan dalam Pasal 224 KUH Perdata dan Pasal 256 KUHAP.

- 2) Pasal 11 ayat (2) : tentang kesepakatan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak semua perjanjian yang diuraikan dalam pasal ini memberikan perlindungan hukum yang tegas kepada kreditor; sebaliknya, hanya perjanjian - perjanjian tertentu yang memberikan perlindungan kepada kreditor jika debitur gagal bayar. Aturan yang dituangkan dalam Pasal 11 ayat (2) UU tersebut mencakup berbagai unsur, salah satunya berkaitan dengan pencantuman suatu perjanjian dalam Akta Hak Tanggungan (APHT). Perjanjian ini berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum bagi pemberi hipotek, khususnya dalam situasi ketika terjadi wanprestasi atau pelanggaran komitmen di pihak pemberi. Yang dimaksud dengan “hipotek” adalah suatu perjanjian hukum dimana peminjam memperoleh pinjaman. Perlindungan hukum diberikan melalui perjanjian yang memberikan pembatasan terhadap perbuatan debitur sehingga dapat menjaga kepentingan kreditor. Selain itu, perlindungan hukum juga dapat dilakukan melalui perjanjian yang dilakukan jika debitur mengalami wanprestasi, serta melalui ketentuan kontrak yang memberikan kewenangan khusus kepada pemberi pinjaman.

- 3) Pasal 7 : Asas *Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun objek itu berada). Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi : "Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada". Asas ini merupakan salah satu ciri dari Hak Tanggungan, artinya hipotek selalu mengikuti suatu benda yang dijaminakan di tangan orang yang memegang objeknya.

Menurut penjelasan Pasal 7 Undang – Undang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa jenis jaminan ini merupakan salah satu jaminan khusus untuk kepentingan si pemberi jaminan, bahwa meskipun hak tanggungan telah dialihkan kepada orang lain, kreditur tetap dapat terus menggunakan haknya untuk melaksanakan haknya jika debitur wanprestasi (Sitompul, 2022).

Pengaturan mengenai penegakan hak eksekusi hak tanggungan dilakukan secara sistematis dan terpadu sebagaimana diatur dalam UUHT. Di dalam ketentuan tersebut, diatur tiga jenis eksekusi Hak Tanggungan, yaitu eksekusi parate (eksekusi langsung), eksekusi dengan bantuan Hakim dan eksekusi penjualan di bawah tangan.

a. Eksekusi Parate (eksekusi langsung)

Eksekusi parate diatur dalam Pasal 120 ayat (1) a UUHT Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) e UUHT. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) a jo. Pasal UUHT, apabila debitur wanprestasi maka kreditur sebagai pemegang hak tanggungan yang pertama memiliki hak untuk menjual objek jaminan Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum yang dilakukan untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan itu. Tata cara eksekusi parate yang

dimaksud oleh Pasal 20 ayat (1) a UUHT jo. Pasal 6 UUHT mewajibkan adanya kesepakatan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual atas kuasa diri sendiri terhadap objek Hak tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi (C. Akbar, 2024).

b. Eksekusi Dengan Bantuan Hakim

Perbuatan melakukan eksekusi dengan bantuan hakim diatur dengan ketentuan yang tertuang dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b KUHAP (UUHT) juncto Pasal 14 ayat (2) dan (3).) dengan kode yang sama. Proses eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT melibatkan keterlibatan hakim. Hal ini mengharuskan kreditur mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan melanjutkan eksekusi dengan mengandalkan putusan hakim biasa yang mempunyai kewenangan menyimpulkan (C. Akbar, 2024)

c. Eksekusi Penjualan Di bawah Tangan

Ketentuan mengenai pelaksanaan jual beli di bawah tanah dapat dilihat pada Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Proses melakukan penjualan pribadi dapat dilakukan dengan syarat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3). Syarat tersebut mengatur bahwa harus dicapai kesepakatan bersama antara pemberi pinjaman hipotek dan peminjam hipotek, memastikan bahwa penjualan aset yang dijaminakan menghasilkan harga semaksimal mungkin yang menguntungkan semua pihak yang terlibat. Dengan kata lain, penjualan di

bawah tangan dilakukan apabila ditentukan bahwa lelang atau penjualan umum, baik melalui eksekusi tersendiri maupun dengan bantuan hakim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT, tidak mungkin terjadi. mencapai harga maksimal (Nuralisha & Mahmudah, 2023)

Penjualan di bawah tangan hanya diperbolehkan apabila telah lewat jangka waktu sekurang - kurangnya satu bulan setelah kreditur dan/atau debitur memberikan pemberitahuan tertulis kepada yang bersangkutan, serta memberitahukan sekurang - kurangnya pada dua surat kabar daerah dan/atau media lokal. Penting untuk dicatat bahwa eksekusi hanya dapat dilanjutkan jika tidak ada pihak yang mengajukan keberatan selama jangka waktu tersebut.

F. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman (Noviandi et al., 2023).

Kesimpulan dari hal tersebut di atas, bahwa perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun

tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketenteraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah tidak hanya diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

2. Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandas pada Pancasila sebagai dasar ideologi dan dasar falsafah Negara. Prinsip-prinsip yang mendasari perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan Pancasila adalah

- a. Prinsip-prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber pada konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia.
- b. Prinsip Negara Hukum. Prinsip kedua yang melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar falsafah Negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen pertama dan utama karena Pancasila, yang pada akhirnya mengarah pada usaha tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan (Philipus M. Hadjon, 1987:19-20).

3. Bentuk – Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan suatu perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum yang bersifat orang perorangan (person) maupun yang bersifat badan hukum (*recht persoon*), yang memiliki tujuan agar subyek hukum merasa aman dan

nyaman serta berkepastian hukum. Perlindungan hukum diberikan agar dapat mengatasi jika terjadinya tindakan yang dilakukan secara sewenang-wenang. Ada 2 (dua) macam bentuk Perlindungan Hukum yaitu sebagai berikut:

- a. Perlindungan Hukum Preventif berarti debitur mendapat kesempatan untuk mengajukan suatu keluhan dan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat definitif. Perlindungan Hukum Preventif adalah suatu bentuk perlindungan hukum yang ditujukan untuk pihak debitur agar bisa meresapi isi dari klausula perjanjian baku, sebelum menandatangani perjanjian tersebut, sehingga dapat menghindari adanya sengketa di kemudian hari.
- b. Perlindungan Hukum Refresif merupakan kebalikan dari perlindungan hukum preventif, yaitu suatu upaya dalam menyelesaikan masalah ketika terjadinya suatu sengketa. Dalam hal ini, pihak debitur dapat mengajukan pengaduan serta keluhan yang dialaminya kepada Otoritas Jasa Keuangan (OJK) apabila merasa dirugikan dengan adanya isi klausula dalam perjanjian baku tersebut.

Perlindungan hukum bagi nasabah bank memiliki signifikansi dengan perlindungan konsumen, hal ini disebabkan karena kinerja yang dihasilkan oleh legislatif mampu memberi perlindungan hukum dan mendapat perlindungan dari pemerintah melalui pembentukan hukum. Masyarakat Indonesia notabene sebagai konsumen, yang di mana dalam mengkonsumsi atau menggunakan barang dan jasa tidak seoptimal seperti yang diharapkan, maka diciptakan suatu perlindungan hukum bagi konsumen atau nasabah agar mereka bisa mendapatkan hak yang dimilikinya (Munsir et al., 2023).