

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

##### **1. Bank Pembiayaan Rakyat**

Umumnya pendirian bank bertujuan untuk menghimpun simpanan dana dan memfasilitasi pinjaman uang. Peran serta bank saat ini sangat dibutuhkan pada perputaran roda ekonomi warga negara Indonesia secara umum, dalam kegiatan sehari-hari masyarakat hampir tidak dapat dilepaskan dari keikutsertaan bank ataupun lembaga keuangan selain bank. Kegiatan bank pada umumnya, bank memberi penawaran berbagai produk dan jasa yang berisi layanan untuk mendukung aktivitas ekonomi yang dijalankan masyarakat, mulai dari layanan simpanan uang masyarakat, pengiriman uang, pinjaman uang, dan jasa-jasa lain pada pokoknya dapat memudahkan masyarakat dalam melakukan aktifitas usaha dan transaksi perekonomian sehari-hari.

Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) adalah badan usaha yang menjalankan aktivitas usaha secara konvensional ataupun syariah yang dalam kegiatannya BPR tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Disimpulkan bahwa layanan yang diberikan BPR memang lebih terbatas jika disamakan dengan layanan atau jasa bank-bank umum. Lebih lanjut Bank Pembiayaan Rakyat

adalah lembaga keuangan bank yang menerima simpanan dalam bentuk tabungan, deposito berjangka dan bentuk lain yang dipersamakan dengan itu dan memberikan pendanaan dalam bentuk kredit atau pembiayaan. Dengan tujuan meningkatkan taraf hidup warga Indonesia, BPR dapat melaksanakan kegiatan usahanya melalui prinsip konvensional ataupun berdasarkan prinsip syariah Islam.<sup>11</sup>

Target pasar Bank Pembiayaan Rakyat adalah untuk melayani kebutuhan pedagang, nelayan, petani, pelaku UMKM, karyawan, dan para pensiunan karena target pasar ini belum dijangkau oleh bank umum, di sisi lain bertujuan untuk meratakan layanan perbankan, pemerataan pendapatan, agar mereka tidak jatuh ke tangan para pelepas uang. Rata-rata bank umum tertarik bergabung dan menguasai dari target BPR, tetapi kebanyakan dari mereka tidak siap dengan kondisi sumber daya manusia dan sistem kerjanya.

Perwujudan kegiatan utama BPR adalah dapat melakukan usaha berikut :

- a. Penghimpunan uang yang diterima dari masyarakat dalam simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;

---

<sup>11</sup> S Sakdiyah. 2018. "Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat (Bpr) Ingin Jaya Lambaro Aceh Besar," *Jurnal Sain Ekonomi dan Edukasi (JSEE)* VI, no. I : 28–35.

- b. Menyalurkan pembiayaan;
- c. Menyalurkan pembiayaan bagi debitur berdasarkan prinsip jual beli atau bagi hasil sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Menempatkan dana dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito, dan/atau tabungan pada bank lain.

## **2. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang sesudah adanya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK) diganti menjadi Bank Perekonomian Rakyat Syariah. Dalam UU P2SK diterangkan bahwa Bank Perekonomian Rakyat Syariah adalah jenis badan usaha berbentuk bank syariah yang dalam tugasnya tidak dapat memberikan jasa dalam lalu lintas giral secara langsung. Sedangkan pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menerangkan BPR merupakan badan usaha berupa bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariat islam. Bank Perekonomian Rakyat Syariah pada aktivitas usahanya akan bersentuhan langsung dengan masyarakat. Bank Perekonomian Rakyat Syariah dalam hal ini berperan sangat penting sebagai alat pembangunan perekonomian

dengan tujuan mengembangkan sektor rill di golongan-golongan masyarakat menengah kebawah terkhusus untuk pelayanan kebutuhan transaksi perbankan dapat sebagai penghimpun uang ataupun dalam pelaksanaan pembiayaan menggunakan prinsip syariat islam.

Pelaksanaan Bank Perekonomian Rakyat yang melakukan kegiatan usaha menggunakan prinsip syariat islam selanjutnya diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/17/PBI/2004 tentang Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan Prinsip Syariah.

### **3. Dasar Beroperasinya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

Berdirinya BPRS di Indonesia selain didasari oleh tuntutan bermuamalah secara Islam yang menjadi kebutuhan dari mayoritas warga muslim di Indonesia, juga menjadi tindakan aktif bertujuan untuk pembangunan sektor ekonomi di Indonesia yang dijadikan dalam berbagai kebijakan dan peraturan keuangan,perbankan secara umum. Spesifiknya adalah menempati kesempatan dalam peraturan-peraturan yang membebaskan bank dalam menggunakan sistem bunga, dengan adanya bank syariah maka disebut dengan bank tanpa adanya bunga.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Warkum Sumitro. 2001. *Asas-Asas Perbankan Islam Dan Lembaga-Lembaga Terkait*. PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta).

#### 4. Tujuan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah

Didirikannya Bank Pembiayaan Rakyat Syariah bertujuan, antara lain :

- a. Menyejahterakan ekonomi warga muslim, terkhusus untuk masyarakat golongan ekonomi menengah kebawah yang rata-rata tinggal di daerah pedesaan.
- b. Membuka lowongan pekerjaan, terkhusus pada tingkat daerah yang bertujuan untuk mengurangi arus perpindahan penduduk.
- c. Membina semangat ukhuwah islamiyah dengan aktivitas ekonomi dengan tujuan meningkatkan pendapatan perkapita menuju kondisi ekonomi yang stabil.
- d. Mewujudkan percepatan perputaran roda perekonomian di Indonesia.

Dalam pembiayaan syariah (BPRS) terdapat larangan-larangan yakni :

- a. Melaksanakan kegiatan usaha yang tidak sesuai dan dilarang sesuai pada syariat islam.
- b. Menghimpun simpanan berbentuk giro dan memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- c. Melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing, kecuali penukaran uang asing dengan izin Bank Indonesia.

- d. Menjalankan kegiatan usaha dalam bidang asuransi, kecuali hanya menjadi perantara pemasaran produk asuransi syariah.
- e. Melakukan penyertaan modal, kecuali pada lembaga yang dibentuk yang bertujuan menanggulangi kesulitan likuiditas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- f. Melakukan aktivitas yang melanggar ketentuan perundang-undangan.

### **5. Kegiatan Usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah**

BPRS selaku badan usaha keuangan syariah pada hakikatnya dapat memberikan pelayanan keuangan yang sama dengan bank-bank umum syariah lainnya. Tetapi, dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan membatasi kegiatan usahanya, BPRS hanya dapat melaksanakan usaha-usahanya sebagai berikut :<sup>13</sup>

- a. Menyimpan uang dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan atau bentuk lain yang sama.
- b. Menyalurkan pembiayaan.

---

<sup>13</sup> Zulkifli Rusby. 2015. *Lembaga Keuangan Syariah*. Pekanbaru. Pusat Kajian Pendidikan Islam FAI UIR,.

- c. Menyalurkan fasilitas pembiayaan dan penempatan dana berdasarkan prinsip syariat islam selaras dengan peraturan yang diatur Bank Indonesia.
- d. Meletakkan dana dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia, deposito berjangka, sertifikat deposito, dan atau tabungan pada bank lain.

#### **6. Perbedaan BPR Syariah dengan BPR Konvensional**

Umumnya kegiatan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah tidak jauh berbeda dengan BPR Konvensional secara umum, perbedaan terdapat pada pemikiran dasar oprasional yang berdasarkan dengan prinsip-prinsip dalam syariat islam. Hal dasar yang membedakan BPR Syariah dengan BPR Konvensional yaitu dengan terdapat insentif bunga pada BPR Konvensional sedangkan dalam BPR Syariah adalah insentif keuntungan dan bagi hasil. Perbedaan lain terdapat pada penyaluran uang oleh BPR Konvensional ke masyarakat dinamakan kredit, dan dalam menetapkan biaya atau cara penentuan pendapatan yang didapat oleh pihak bank menggunakan sistem suku bunga. Namun lain dengan BPR Syariah, aktivitas penyaluran uang ke masyarakat dinamakan pembiayaan dan berdasarkan ketentuan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam yakni keuntungan (margin) dan bagi hasil (nisbah).

## 7. Akad Murabahah

Murabahah dapat diartikan sebagai keuntungan, sedangkan dalam istilah murabahah adalah transaksi jual beli dengan harga yang disepakati ditambah dengan margin. Sebagai pengertian murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan (margin) yang disepakati pada praktiknya penjual harus memberitahukan pengambilan untung barang kepada pihak pembeli.<sup>14</sup>

Dasar Hukum Murabahah

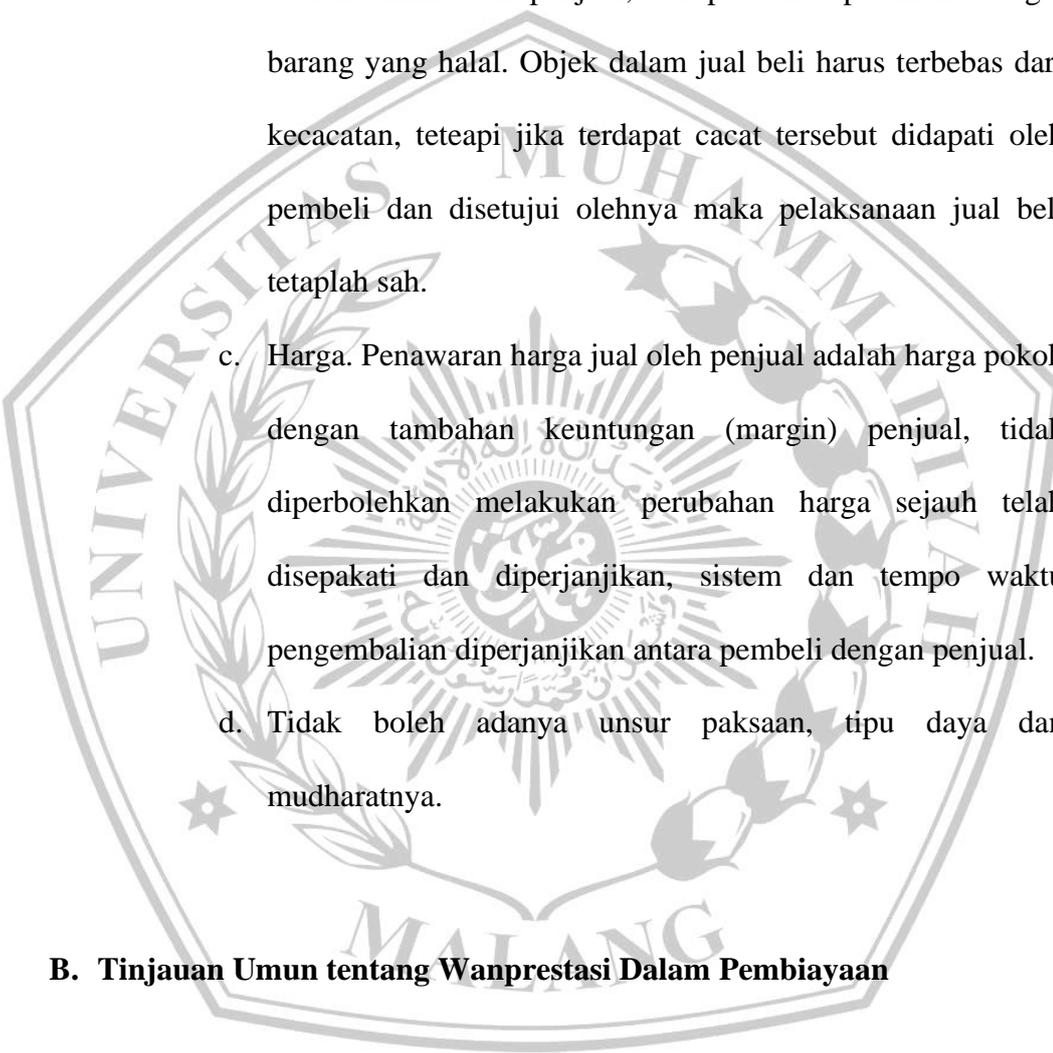
.....وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا.....

Q.S Al-Baqarah Ayat 275 Artinya : “...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....”

Dari ayat tersebut dapat diketahui bahwa Allah dengan jelas membedakan antara riba dengan jual beli secara hukum. Allah telah menghalalkan praktik jual beli dan mengharamkan adanya riba, jual beli yang halal menurut peraturan yang diakui oleh syariat, yaitu transaksi jual beli yang dilakukan dengan keinginan atau saling ikhlas di antara pihak penjual dan pembeli.

Syarat Murabahah:

<sup>14</sup> Yenti Afrida. 2016. “Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah,” *Jebi (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)* 1, no. 2: 155–166, Padang.  
<http://journal.febi.uinib.ac.id/index.php/jebi/article/view/32>.

- 
- a. Pihak yang akan melakukan akad, diharuskan ikhlas dan mampu untuk melaksanakan transaksi jual beli.
  - b. Objek dalam jual beli, adanya rasa sanggup bagi penjual untuk mengadakan barang yang diperjual belikan, objek jual beli adalah milik sah penjual, berupa dan dipastikan sebagai barang yang halal. Objek dalam jual beli harus terbebas dari kecacatan, tetapi jika terdapat cacat tersebut didapati oleh pembeli dan disetujui olehnya maka pelaksanaan jual beli tetaplah sah.
  - c. Harga. Penawaran harga jual oleh penjual adalah harga pokok dengan tambahan keuntungan (margin) penjual, tidak diperbolehkan melakukan perubahan harga sejauh telah disepakati dan diperjanjikan, sistem dan tempo waktu pengembalian diperjanjikan antara pembeli dengan penjual.
  - d. Tidak boleh adanya unsur paksaan, tipu daya dan mudharatnya.

## **B. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi Dalam Pembiayaan**

### **1. Pembiayaan**

#### **a. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan perbankan dan perjanjian ibarat “dua sisi mata uang” yaitu hal yang berbeda namun tidak dapat terpisahkan.

Pembiayaan terjadi karena suatu tindakan perdata, yaitu kesepakatan bersama antara para pihak yang berjanji dan terpenuhi syarat sah tertentu.<sup>15</sup>

Lebih spesifiknya, peraturan perjanjian pembiayaan atau kredit dijelaskan dalam Pasal 1754 KUHPerdata dan terdapat pada pasal-pasal lainnya. Pasal 1754 KUHPerdata menjelaskan *“Pinjam-meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak pertama memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan dengan jumlah yang sama dari macam barang dan keadaan yang sama pula.”*

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dijelaskan fasilitas pembiayaan adalah penyaluran dana atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian antara pihak bank dan pihak nasabah yang mengharuskan pihak nasabah untuk melunasi dana atau tagihan tersebut dengan tempo waktu yang telah disepakati ditambah dengan keuntungan atau bagi hasil.

Disebutkan dalam Undang-Undang Perbankan bahwa dalam penyaluran pembiayaan, sebagai penyalur dana harus melakukan analisa secara betul-betul terkait karakter dan kemungkinan

---

<sup>15</sup> Libertus S. Pane. 2021. *Membangun BPR Yang Tangguh : Peran Aspek Hukum Dalam Proses Mitigasi Dan Eksekusi Risiko Kredit*. Jakarta: Intersa Publishing.

pelunasan pembiayaan sesuai dengan apa yang disepakati. Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan pengertian pembiayaan yang menggunakan prinsip-prinsip syariat islam diberikan oleh bank terdapat berbagai resiko, sehingga dalam prakteknya pihak bank wajib menggunakan prinsip-prinsip pembiayaan berdasarkan prinsip syariat yang tepat. Untuk dapat meminimalisir adanya resiko dalam penyaluran pembiayaan, maka sebelum memberikan pembiayaan, pihak bank harus melakukan survei terlebih dahulu terhadap karakter, prospek usaha, kemampuan bayar, objek agunan, dan modal dari nasabahnya.

Selaras dengan paragraf di atas, yang disebut dengan perjanjian pembiayaan yakni perjanjian antara pihak bank dengan pihak nasabah selaku debitur. Pihak debitur menjaminkan barang kepada pihak bank dan selain itu pihak bank juga wajib melakukan survei dahulu mengenai keadaan calon debiturnya. Pihak debitur wajib membayarkan sejumlah uang yang telah disalurkan oleh pihak bank, dengan keuntungan atau bagi hasil yang sudah disepakati bersama dan juga perjanjian tersebut telah ditetapkan tempo waktu pengembalian pinjamannya.

#### b. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan dapat dikatakan berguna apabila secara ekonomi dan sosialnya sudah berfungsi dengan baik bagi Kreditur,

Debitur, dan juga masyarakat yang membawa pengaruh yang lebih baik, seperti naiknya tingkat kesejahteraan di masyarakat.

Pada fasilitas pembiayaan memiliki fungsi sebagai alat peningkatan daya guna uang, dengan adanya penyaluran pembiayaan dapat menaikkan daya guna uang yang berarti jika uang hanya dihimpun maka tidak dapat menjadi sesuatu yang menghasilkan, dengan diberikannya pembiayaan dana yang ada di bank akan menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa bagi penerimanya. Dalam rangka penyebaran dan peredaran uang, fasilitas pembiayaan yang disalurkan akan menyebar dari satu daerah ke daerah lain jadi dapat meratakan pada daerah yang perputaran uangnya kurang. Dengan mendapatkan pembiayaan maka daerah tersebut akan memperoleh pemerataan uang dari daerah lain. Dalam rangka peningkatan daya guna barang, pembiayaan yang diberikan oleh bank dapat dipakai penerima untuk mengolah barang yang tidak berguna menjadi bermanfaat. Meningkatkan peredaran barang, pembiayaan dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari yang beredar dari suatu wilayah ke wilayah lain, sehingga sama dengan poin sebelumnya yaitu fungsi pembiayaan secara garis besar adalah pemerataan peredaran barang antar wilayah.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Meriyati Meriyati and Amir Salim. 2020. "Sosialisasi Pengalokasian Dana Tepat Guna Dan Sasaran Dalam Kehidupan Ummat Di SMA Tri Dharma Palembang," *AKM: Aksi Kepada Masyarakat* 1, No. 1.

c. Berakhirnya Perjanjian Pembiayaan Perbankan

Perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh pihak debitur dan kreditur suatu waktu dapat selesai dan berakhir. Perjanjian pembiayaan yang berakhir adalah suatu perjanjian pembiayaan yang telah disepakati antara pihak debitur dengan kreditur menjadi selesai atau hapus oleh suatu sebab. Dalam Pasal 1381 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, berakhirnya perjanjian dapat disebabkan :

- a) Adanya pembayaran;
- b) Adanya penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan;
- c) Adanya pembebasan hutang;
- d) Karena lenyapnya barang atau yang terutang;
- e) Karena melebihi waktu (daluarsa);
- f) Adanya kebatalan atau pembatalan;
- g) Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

## 2. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Pengertian prestasi adalah pemenuhan isi perjanjian, yakni dapat dimaksud sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan/perjanjian. Dalam hukum perjanjian dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*. Kekuatan mengikat sebuah

kontrak mewajibkan para pihak untuk menjalankan apa yang telah menjadi ikatan para pihak satu sama lain pada perjanjian yang dibuat dan disepakati.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yakni “wan” dan “prestatie”. *Wan* berarti buruk sedangkan *prestatie* berarti suatu kewajiban yang harus dilaksanakan dalam sebuah perjanjian. Dapat diartikan bahwa wanprestasi artinya pemenuhan kewajiban secara tidak baik. Secara istilah menurut Subekti, wanprestasi artinya sebagai tindakan debitur yang tidak memenuhi kewajiban atau terlambat dalam memenuhi kewajibannya.<sup>17</sup>

b. Bentuk Wanprestasi

Menurut Handri Raharjo, seorang debitur dapat dinyatakan wanprestasi apabila lalai dalam melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Seorang debitur disebut wanprestasi apabila tidak mampu memenuhi atau melakukan prestasi sesuai dengan isi perjanjian karena kelalaiannya entah memang sengaja ataupun tidak disengaja. Menurut Subekti, terdapat 4 (Empat) bentuk atau keadaan wanprestasi, yaitu:

1. Tidak melaksanakan prestasi;
2. Melaksanakan prestasi tetapi terlambat;

---

<sup>17</sup> Rahman Munandir and Syufaat Syufaat. 2023. “Kritik Maqashid Syariah Terhadap Penyelesaian Nasabah Wanprestasi Pada Perbankan Syariah,” *Alhamra Jurnal Studi Islam* 4, no. 1 : 1–9.

3. Melaksanakan prestasi namun tidak sesuai dengan yang dijanjikan, atau memenuhi prestasi namun tidak secara baik;
4. Melakukan perbuatan namun dilarang dalam perjanjian.<sup>18</sup>

c. Akibat dalam Wanprestasi

Dalam hal perbankan, pihak yang sering melakukan wanprestasi adalah pihak debitur. Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak bank selaku kreditur merasa dirugikan, karena perputaran uang tidak semestinya sesuai rencana. Terdapat 4 (empat) akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut :

- a. Perikatan tetap ada;
- b. Pihak debitur wajib membayar ganti rugi kepada kreditur karena wanprestasi sesuai dengan Pasal 1243 KUHPer;
- c. Beban akibat beralih menjadi kerugian debitur, jika halangan tersebut ada setelah cidera janji, kecuali bila terjadi kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur sendiri. Oleh karenanya, tindakan pihak debitur tidak dapat dibenarkan jika beralasan adanya keadaan memaksa;
- d. Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Pembiayaan

Dalam kasus wanprestasi dalam perjanjian pembiayaan yang dilakukan debitur, debitur telah dianggap wanprestasi apabila membayar angsuran yang sudah terlambat atau juga nihil tidak ada

---

<sup>18</sup> Shidarta, Abdul Rasyid, and Ahmad Sofian. 2019. *Aspek Hukum Ekonomi Dan Bisnis* (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP).

pembayaran, dengan demikian dapat dikatakan sebagai pembiayaan bermasalah.

Apabila debitur melakukan cidera janji, konsekuensinya kreditur berhak untuk meminta haknya yang berupa :

- a. Hak untuk menuntut pemenuhan isi perjanjian.
- b. Hak untuk menuntut pemutusan perjanjian jika perjanjian itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perjanjian.
- c. Hak untuk menuntut biaya ganti rugi.
- d. Hak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian dengan ganti rugi.
- e. Hak untuk menuntut pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

## **C. Tinjauan Umum tentang Hak Tanggungan**

### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Tanah dianggap sangat penting bagi kehidupan manusia karena manusia tidak dapat sama sekali dipisahkan dari tanah. Seperti kata mutiara dari Buya Hamka yaitu manusia itu berasal dari tanah, makan hasil dari tanah, berdiri di atas tanah, dan akan kembali ke tanah, tetapi kenapa masih bersifat langit.

Tanah sebagai harta menjadi jaminan yang dipandang cukup meyakinkan karena memiliki harga jual yang cenderung meningkat pada setiap waktu, oleh karenanya hak atas tanah dapat dijadikan dan diminati pada berbagai bentuk jaminan baik lembaga keuangan atau

lembaga lainnya.<sup>19</sup> Tanah bilamana menjadi benda yang menjamin untuk pelunasan utang merupakan paling diminati oleh lembaga perbankan atau keuangan yang menyalurkan fasilitas pembiayaan, dikarenakan harga tanah secara umum tetap stabil dan terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, mudah untuk dijual, dan dapat dibebani oleh hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada pemegang hak.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pengertian hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 yaitu bahwa hak tanggungan adalah hak atas tanah yang dibebani dengan hak jaminan, beserta atau tidak beserta objek-objek lain yang menjadi satu dengan tanah, untuk pelunasan suatu utang yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu dan terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dari pengertian sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan dapat termasuk atau tidak termasuk benda lain yang berkaitan dengan tanah tersebut.

---

<sup>19</sup> Maria Stephannie Halim, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Jaminan Dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018): 96.

## 2. Sifat dan Asas Hak Tanggungan

Sesuai dengan penjelasan Angka 3 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Hak Tanggungan yang menjadi lembaga hak jaminan atas tanah mempunyai sifatnya yakni:<sup>20</sup>

- a. Menjadikan pemegangnya mendapatkan kedudukan yang di prioritaskan atau mendahului.
- b. Bersifat mengikuti objek yang dijaminan yang dijaminan pada tangan siapapun obyek tersebut dipegang.
- c. Memiliki asas spesialitas dan publisitas yang berfungsi dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkaitan.
- d. Kepastian dalam pelaksanaannya eksekusi.

Selanjutnya secara lebih rinci, asas-asas hak tanggungan yang terdapat pada beberapa pasal Undang-Undang Hak Tanggungan, yakni hak tanggungan:

- a. memberi kedudukan yang mengutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (Preferen).
- b. tidak bisa dibagi-bagi.
- c. hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah.

---

<sup>20</sup> Anak Agung Sagung Karina Prabasari and Sirtha I Nyoman. 2021. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Diikat Hak Tanggungan," *Acta Comitas* 6, No. 01.

- d. dapat dibebankan selain atas tanahnya juga dengan objek-objek yang berada di atasnya.
- e. dapat dibebankan juga atas objek-objek yang berhubungan dengan tanah yang baru akan ada di kemudian hari.
- f. juga bersifat sebagai perjanjian tambahan (accessoir).
- g. dijadikan sebagai jaminan untuk hutang yang baru akan ada.
- h. dapat menjadi jaminan lebih dari satu hutang.
- i. Di atas hak tanggungan tidak dapat dilakukan sita oleh pengadilan.
- j. dapat diberikan dengan disertai janji-janji tertentu.
- k. Obyek hak tanggungan tidak bisa diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan jika debitur wanprestasi.

### **3. Subyek dan Obyek Hak Tanggungan**

Subyek hak tanggungan terdiri dari pemberi dan pemegang hak. Pemberi hak tanggungan dapat berupa badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan ataupun dapat perseorangan. Pemegang hak tanggungan juga dapat berupa perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai kreditur (pihak yang berpiutang).

Hak tanggungan dapat dibebankan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum utang atau lebih dari satu hubungan hukum utang. Obyek dari hak tanggungan sendiri adalah hak atas tanah yang

dapat berupa : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha. Selain hak-hak atas tanah berupa hak pakai atas tanah negara yang didaftarkan dan dapat dialihkan dapat juga dibebani hak tanggungan. Pembebanan hak tanggungan terhadap hak atas tanah dapat mencakup bangunan, pendukung bangunan, dan tanaman yang telah didirikan atau akan ada dan berkaitan dengan objek hak tanggungan. Objek yang berkaitan tersebut memang milik pemegang hak yang dalam perjanjiannya dinyatakan dengan tegas. Satu obyek hak atas tanah dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan dalam rangka menjadi jaminan pelunasan lebih dari satu utang.<sup>21</sup>

#### **4. Pendaftaran Hak Tanggungan**

Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur tentang cara mendaftarkan hak tanggungan yaitu didaftarkan di kantor pertanahan dengan menerbitkan sertipikat hak tanggungan dan memberi catatan pada buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek pembebanan hak tanggungan, serta menyalin catatan tersebut di Sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.. Namun dalam perkembangan era digital pendaftaran hak tanggungan dapat dilakukan secara elektronik juga, selaras dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>21</sup> M. Khoidin. 2021. *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, Dan Eksekusi Hak Tanggungan* (Laksbang Yustitia).

Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Namun dengan adanya peraturan tersebut kreditur dan PPAT diberi pilihan dengan menggunakan sistem secara elektronik ataupun menggunakan metode pendaftaran manual.

Adapun prosedur pendaftaran hak tanggungan. Pertama, didahului dengan adanya perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang tersebut dibuat dengan akta notaris dan bisa juga hanya dengan akta dibawah tangan. Kedua, pelaksanaan pembebanan hak tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketiga, pendaftaran Hak Tanggungan dapat menggunakan metode manual ataupun dengan sistem elektronik.<sup>22</sup>

## **5. Hapusnya Hak Tanggungan**

Hak tanggungan yang kedudukannya sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*), maka selesainya hak tanggungan juga mengikuti ketentuan tentang hapusnya perjanjian secara umum sesuai dengan yang dijelaskan pada Undang-Undang Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan dengan sebab-sebab berikut :

- a. Hapusnya perjanjian utang dengan jaminan hak tanggungan.

---

<sup>22</sup> Vanny Djakarta, Hasbir Paserangi, and Sri Susyanti Nur. 2023. "Implementasi Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik," *Amsir Law Journal* Vol. 4, No. 2 : 183–193.

- b. Pembersihan hak tanggungan berdasar dengan penetapan peringkat oleh ketua Pengadilan Negeri.
- c. Pelepasan hak tanggungan oleh pemegang hak.
- d. Hapusnya objek hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Dengan terhapusnya hak tanggungan, kemudian Kantor Pertanahan mencoret catatan atau lebih dikenal sebagai “roya” mengenai pembebanan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan yang semula dijadikan sebagai jaminan.

## **6. Eksekusi Hak Tanggungan**

Salah satu ciri yang terdapat pada lembaga hak tanggungan merupakan mudahnya dalam eksekusi. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dapat dilaksanakan sepihak oleh pemegang hak dengan cara menjual objek melalui penjualan lelang secara umum tanpa adanya persetujuan eksekusi dari Pengadilan, cara demikian biasa disebut dengan *parate eksekusi*. Parate eksekusi merupakan tindakan eksekusi tanpa meminta persetujuan dari Pengadilan untuk melaksanakannya. Parate eksekusi ini diatur pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan jika debitur wanprestasi terhadap kewajibannya, maka pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek yang dipegangnya dengan menggunakan penjualan

lelang secara umum dan mengambil uang hasil pelelangan tersebut guna melunasi piutangnya.

Dalam prakteknya, eksekusi lelang hak tanggungan diatur pada Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan jika debitur cidera janji terdapat dua pilihan mekanismenya yakni : berdasarkan Pasal 6 pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri menggunakan pelelangan umum, dan sesuai dalam Pasal 14 ayat (2) dan (3) menggunakan titel eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan yang terdapat irah-irah “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dalam pasal sebelumnya adalah instrumen yuridis yang sifatnya memberikan perintah karena secara tegas dan jelas telah ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan serta dalam pelaksanaannya wajib menggunakan pelelangan secara umum melewati perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Dwi Nugrohohandini and Etty Mulyati. 2019. “Akibat Hukum Gugatan Dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan,” *Jurnal Bina Mulia Hukum* Vol. 4, No. 114: 35–52, <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/jbmh/issue/archive%0AAKIBAT>.