

BAB II

PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK

A. Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan

1. Pengertian Jaminan

Pada dasarnya istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan.¹⁸ Pengertian jaminan dapat ditemukan dalam KUHPerdara dan dalam berbagai literature hukum jaminan yang telah ditulis oleh para pakar hukum jaminan, Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.¹⁹

Pengertian-pengertian jaminan yang telah dijelaskan sebelumnya memberikan gambaran bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, berupa benda tertentu yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari perjanjian lain yang dibuatnya. Benda tertentu itu diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang dibuatnya. Benda tertentu itu diserahkan debitur kepada kreditur sebagai tanggungan atas

¹⁸Abdul R Saliman, *et al*, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta, Prenada media Group, 2008)

¹⁹R Subekti dan R tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta, Pradnya Pratama, 2008)

pinjaman atau fasilitas kredit yang telah diberikan kreditur kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut.

Pengertian jaminan tersebut menunjukkan bahwa jaminan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditur, yaitu untuk menjamin dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur dalam suatu perikatan yang dilakukannya dengan debitur akan diterimanya kembali. Jaminan memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa debitur akan mengembalikan dana yang telah dipinjamnya itu sesuai dengan perjanjian pengikatan jaminan.²⁰

2. Pengertian Hukum Jaminan

Tidak banyak literature yang merumuskan pengertian hukum jaminan. Menurut Salim HS, hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit²¹ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan sebagaimana dikutip oleh Salim HS, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah :

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan kiranya harus dibarengi adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relative rendah.”²²

²⁰ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta, UII Press, 2017)

²¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007)

²² *ibid*, hlm.5-6.

Pengertian lain dari hukum jaminan diberikan oleh Rahmadi Usman yang menyatakan bahwa hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi pinjaman (debitur) dengan penerima pinjaman (kreditur) sebagai akibat pembebanan suatu hutang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu). Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pihak pemberi hutang saja, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak yang menerima hutang.²³ Dari pengertian hukum jaminan di atas dapat disimpulkan bahwa hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan antara pemberi jaminan dan penerima jaminan guna menjamin suatu hutang atau fasilitas kredit tertentu dengan jaminan benda atau perorangan.

Berdasar pengertian dari hukum jaminan tersebut di atas, terdapat beberapa unsure perumusan hukum jaminan, yaitu :

- a. Adanya ketentuan hukum
- b. Adanya pemberi dan penerima pinjaman
- c. Adanya benda atau orang yang dijadikan jaminan
- d. Adanya hutang atau fasilitas kredit yang dijamin

²³ Rahmadi Usman, Op.cit., hlm.1-2

3. Asas-asas Hukum Jaminan

Dalam hukum jaminan terdapat beberapa asas, asas-asas hukum yang umumnya berlaku di dalam hukum jaminan maupun kebendaan dijabarkan sebagai berikut :²⁴

- a. Asas *publicient* yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan. Hal ini dimaksud agar pihak ketiga mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.
- b. Asas *specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas orang tertentu.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. 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.

²⁴ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi Keempat, (Jakarta Granedia Pustaka Utama, 1995), hlm.9.

4. Subyek Hukum Jaminan

Subyek hukum yang dikenal dalam hukum jaminan terbagi menjadi dua yaitu :

- a. Debitur, adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar utang kepada kreditur. Dalam istilah lain sebagai pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi.²⁵
- b. Kreditur, yaitu pihak yang memiliki hak untuk menerima pembayaran (berhak menerimapemenuhan prestasi) dari debitur. Kreditur terbagi menjadi dua, yaitu :

- 1) Kreditur Biasa (*konkuren*),

Pasal 1132 KUHPerdara mengatur mengenai kreditur konkuren, yaitu kreditur yang secara bersama-sama memperoleh pelunasan(tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur. Dengan demikian, kreditur konkuren tersebut

mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan. Kreditur konkuren ini adalah semua kreditur yang tidak dan/atau yang sudah tidak memiliki jaminan kebendaan, hak istimewa maupun jaminan perorangan.

²⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum KontrakIndonesia dalam Perspektif Perbandingan*(Bagian Pertama), (Yogyakarta:FH UII Press, 2013),hlm.8.

2) Kreditur Istimewa (*Preferent*),

Pasal 1133 KUHPerdata mengatur mengenai kreditur-kreditur yang memiliki hak untuk didahulukan, yaitu kreditur-kreditur yang memiliki jaminan kebendaan dan hak istimewa (termasuk di dalamnya bagi kreditur pemilik jaminan perorangan). Kreditur yang memiliki hak untuk didahulukan ini disebut sebagai kreditur *preferent*, yaitu kreditur yang oleh undang-undang dan karena sifat piutangnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditur *konkuren*.

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²⁶

Hak Tanggungan akan lahir dan mengikat para pihak sejak dilakukannya pendaftaran dan hak tanggungan dimasukkan dalam buku tanah hak tanggungan. Oleh karena itu, tanggal lahirnya hak tanggungan adalah tanggal dicatatnya hak tanggungan dalam buku tanah hak

²⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan).

tanggungan. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketuju setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.²⁷ Dengan demikian, tanpa dilakukannya pendaftaran maka jaminan kebendaan hak tanggungan tidak akan pernah lahir dan tidak akan pernah mengikat para pihak sehingga kedudukan kreditur tetaplah sebagai kreditur konkuren dan bukan sebagai kreditur preferen.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan di dalam pelaksanaannya mempunyai beberapa asas. Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, asas-asas dalam Hak Tanggungan, yaitu :²⁸

a. Asas Publisitas, dapat diketahui dari Pasal 13 ayat(1) UUHT yang menyatakan bahwa; “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor partanahan.” Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan serta mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas spesialis, dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat(1) UUHT yang menjelaskan bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan secara lengkap mengenai subyek, obyek, dan hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, jika tidak dicantumkan maka APHT batal demi hukum.

²⁷ Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan.

²⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, 1999, *Hukum Jaminan* , Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan. Dilunasinya sebagian hutang tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Asas ini dapat disimpangi apabila diperjanjikan secara tegas dalam APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Undang-undang Hak Tanggungan juga menentukan suatu asas bahwa obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Apabila hal tersebut dicantumkan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi Undang-Undang Hak Tanggungan.

3. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT. Kedua Pasal ini menentukan bahwa yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

a. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT menyebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perubahan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Karena lahirnya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada saat pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.²⁹ Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri, bisa pihak lain, dan bisa debitur pihak lain. Pihak lain tersebut bisa memegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, tanaman dan atau hasil karya yang ikut dibebani Hak Tanggungan.³⁰

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain milik orang perseorangan atau badan hukum lain dari pada pemegang hak atas tanah, maka pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, dimana hal ini wajib disebut dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

²⁹ Purwadi Patrik dan Kashadi, *OP Cit*, hlm.132

³⁰ *Ibid*, hlm.125.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Kreditur berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan setelah dibuat APHT, namun setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggunganyang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, maka penerima Hak Tanggungan berubah menjadi pemegang Hak Tanggungan. Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, sehingga tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat(2) huruf c UUHT. Pemegang Hak Tanggungan dapat diberikan WNI atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga Negara asingatau badan hukum asing.³¹

4. Obyek Hak Tanggungan

Pada prinsipnya, obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya). Adapun

³¹ *Ibid*, hlm.126

syarat untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi syarat :³²

- a. Dapat dinilai dengan uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
- c. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan;
- d. Memerlukan penunjukan langsung oleh Undang-undang;

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Hak Guna Usaha
- 2) Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Milik
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara
- 5) Yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan
- 6) Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- 7) Diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, sebagaimana dikemukakan di atas adalah hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria(UUPA). Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat sebagai berikut :

³² *Ibid*, hlm.115

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
- b) Termasuk hak yang didaftarkan umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual ke muka umum.
- d) Memerlukan penunjukan dengan Undang-undang.

Selain hak-hak atas tanah tersebut di atas, yang dapat dijadikan objek hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada diatas maupun yang berada di bawah tanah), tanaman, dan hasil karya (misalnya candi, patung, gapura, dan relief) yang telah ada ataupun yang akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya harus dinyatakan dengan tegas di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan dua unsur dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu :

- a). Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada Kantor Pertanahan.
- b). Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan.

Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedangkan bagi Hak Pakai atas Tanah hak Milik dibuka kemungkinannya untuk kemudian hari dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan jika dipenuhi persyaratannya.

5. Isi Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Isi dari Akta Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari yang wajib dicantumkan (dimuat) dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif).

a. Isi yang wajib dicantumkan

Isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek maupun obyek utang yang dijamin. Berdasarkan Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan, isi yang wajib

dicantumkan didalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah :

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- 2) Domisili para pihak, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, maka harus dicantumkan salah satu domisili yang ada di Indonesia, dan dalam domisili pilihan itu tidak dicantumkan maka kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat

pembuatan Akte Pembebanan Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.

3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin. Penunjukan utang dan utang-utang yang dijamin meliputi nama dan identitas debitur yang bersangkutan.

4) Nilai tanggungan adalah suatu pernyataan sampai sejumlah batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

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

6) Isi yang tidak wajib dicantumkan (isi yang fakultatif)

Isi yang wajib tidak dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas untuk menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan

janji-janji ini dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada kantor pertanahan., maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak

ketiga.³³ Adapun janji-janji yang disebutkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 11 ayat (2)

Undang-undang Hak Tanggungan adalah :

³³ *Ibid*, hlm.139

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

- e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- k) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan.

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yaitu :

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan, karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan, karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena adanya permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Selanjutnya hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu dihapus, yaitu :

- 1) Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan diperpanjang sebelum berakhirnya jangka waktunya.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal.

- 3) Dicabut untuk kepentingan umum.
- 4) Dilepaskan dengan suka rela oleh pemilik hak atas tanah.
- 5) Tanahnya musnah.

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

a. Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 bahwa apabila debitur wanprestasi pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari debitur diperlukan janji dari debitur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11

ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Janji ini sifatnya Fakultatif artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta, dengan dimuatnya janji tersebut dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Mengenai pencantuman janji untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terdapat perbedaan pendapat dari kalangan praktisi hukum.

Menurut Boedi Harsono, walaupun umumnya janji tersebut bersifat Fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang disebut di dalam Pasal 11 ayat(2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi saling melengkapi, dan oleh karena itu harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Janji tersebut diperlukan sebagai persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.³⁴ Sedangkan Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan pelaksanaannya*, jilid

berlebih. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan telah menentukan sebagaimana ketentuan yang mengikat apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/kewenangan untuk dapat melakukan tindakan yang tersebut.

Pencantuman janji yang demikian di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantab (sekedar bersifat psikologis, bukan Yurudis) kepada pemegang hak Tanggungan daripada bila tidak dicantumkan.³⁵

Pelaksanaan parate eksekusi adalah cara termudah, karena tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan dan pelaksanaannya dapat dilakukan kreditur atau pemegang hak tanggungan dengan cara langsung mengajukan lelang terhadap obyek jaminan yang dijaminakan melalui pelelangan umum dalam hal ini adalah Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

- b. Eksekusi Title Eksekutorial Hak Tanggungan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2).

³⁵ Sutan Remy Sjahdani, *Persiapann Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*(Hasil Seminar) Lembaga Kajian Hukum Bisnis FH-USU Medan, (Bandung;PT. Citra Aditya, 1996), hlm.227

Pelaksanaan eksekusi dengan menggunakan title eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan pelaksanaannya harus tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR atau 258 RBg (Pasal 14 jo pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan), yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama dikarenakan harus mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu. Permohonan eksekusi dilakukan baik secara lisan maupun melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai ketentuan yang ada pada Pasal 195 ayat(1) HIR. Setelah itu Ketua pengadilan Negeri akan melakukan pemanggilan kepada debitur dan memberikan teguran agar ia memenuhi kewajibannya (*aanmaning*) dalam 8 (delapan) hari kerja sesuai Pasal 196 HIR.

Apabila waktu yang ditentukan telah lewat dan debitur belum memenuhi kewajibannya atau setelah dipanggil debitur tidak mau datang menghadap dan diberikan teguran tetap tidak mau membayar kewajibannya, maka Ketua Pengadilan Negeri akan memberi perintah kepada panitera untuk melakukan penyitaan terhadap barang jaminan. Apabila yang disita adalah barang tetap, maka harus diumumkan kepada masyarakat umum. Jika jaminan tanah yang disita sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sejak penyitaan tersebut, maka obyek jaminan yang disita tidak boleh

dipindahtanggankan kepada orang lain, menyewakan kepada orang lain. Apabila setelah disita dan debitur tidak mau membayar kuajibannya, maka, Ketua Pengadilan Negeri akan menetapkan untuk melelang obyek jaminan tersebut.

c. Eksekusi Dibawah Tangan

Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan yaitu dengan cara penjualan di bawah tangan. Eksekusi /penjualan ini bertujuan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan keduaabelah pihak. Penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan hanya dapat dilaksanakan apabila ada kesepakatan antara debitur dengan kreditur. Penjualan di bawah tangan harus sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa penjualan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bualan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi/atau pemegang hak tanggungan kepada semua pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan/setempat, serta tidak ada pihak lain yang merasa keberatan.

C. Kredit Bermasalah

1. Pengertian Kredit Bermasalah

Berdasarkan Pasal 5 PBI No. 7/2/PBI/2005, bank wajib menetapkan kualitas yang sama terhadap beberapa rekening aktiva produktif yang digunakan untuk membiayai satu debitur. Hal ini juga berlaku untuk aktiva produktif yang diberikan oleh lebih dari satu bank (termasuk penyediaan dana yang diberikan secara sindikasi).

Penerapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian (prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan membayar) dengan mempertimbangkan komponen-komponen lainnya. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan signifikansi dan materialitas dari setiap faktor penilaian dan komponen serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan. Berdasarkan penilaian tersebut, kualitas kredit ditetapkan menjadi : lancar, dalam perhatian khusus, diragukan, dan macet.

Berdasarkan SE BI No. 31/10/UPPB tanggal 12 November 1998, kualitas kredit digolongkan menjadi 4 golongan, yaitu :

a. Lancar

Adalah kredit yang tidak ada tunggakan bunga maupun angsuran pokoknya, pinjaman belum jatuh tempo dan tidak terdapat cerukan karena penarikan.

b. Kurang lancar

Adalah kredit yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan ataupun kelayakan kredit debitur. Hal ini ditandai dengan tren penurunan profit margin dan omset penjualan atau program pengembalian kredit tidak realistis atau kurang memadainya agunan, informasi kredit ataupun dokumentasi.

c. Diragukan

Adalah kredit yang pembayaran bunga dan angsuran pokoknya sudah terganggu karena perubahan yang sangat tidak menguntungkan dalam segi keuangan dan management debitur atau ekonomi politik pada umumnya atau sangat tidak memadainya agunan. Pada tahap ini belum tampak adanya gejala kerugian bank, namun kondisi ini dapat berkepanjangan dan kemungkinan semakin memburuk. Tindakan koreksi yang cepat dan tepat harus diambil untuk memperkuat posisi bank sebagai kreditur, dengan cara mengurangi *eksposure* bank dan memastikan debitur juga mengambil tindakan perbaikan yang berarti.

d. Macet

Adalah kredit yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali. Bank akan menanggung kerugian atas kredit yang sudah diberikan, dengan ketentuan :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau
- 3) Dari segi hukum maupun pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.³⁶

2. Upaya Penanganan Kredit Bermasalah

Bank melakukan upaya penanganan kredit bermasalah agar kredit yang tergolong dalam status dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet tersebut dapat menjadi lancar, sehingga debitur mampu untuk membayar kembali kepada bank bank baik pokok, bunga, dan dendanya.

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 13/26/2011 tanggal 28 Desember 2011 Pasal 1 Ayat 9 menyatakan : Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan BPR dalam rangka kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban, yang dilakukan melalui:³⁷ Penjadwalan kembali, yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban debitur atau jangka waktu, meliputi :

- a. Persyaratan kembali, yaitu perubahan sebagian atau seluruhnya persyaratan kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum plafon kredit; dan/atau

³⁶Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta, Pustaka Yutisia, 2010), hlm 114-116.

³⁷Peraturan Bank Indonesia Nomor. 13/26/PBI/2011, tanggal 22 Desember 2011

b. Penataan kembali, yaitu perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

c. Penjadwalan kembali, yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk perubahan besarnya angsuran.

Apabila upaya-upaya tersebut sudah dilakukan, akan tetapi debitur tidak lancar dalam pembayaran angsurannya, maka bank akan melakukan upaya penanganan terakhir dengan melakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan..

Apabila dalam penagihan kredit bermasalah ada kesepakatan antara bank dengan debitur (*compromised settlement*), maka proses litigasi tidak akan ditempuh pihak bank. Proses litigasi akan ditempuh, jika debitur tidak lagi mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan pinjaman.

D. Tinjauan Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Pengertian secara umum, adalah “menjalankan putusan” pengadilan, yaitu melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang kalah tidak mau

menjalankannya secara sukarela, eksekusi ini dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Istilah eksekusi dalam Bahasa Indonesia disebutkan sebagai “pelaksanaan putusan”, Eksekusi, diartikan sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara.³⁸

Suatu putusan perkara perdata tidaklah mempunyai arti bagi pihak yang dimenangkan, oleh karena itu maka setiap putusan hakim haruslah dapat dilaksanakan atau dengan kata lain harus mempunyai kekuatan eksekutorial. Adapun yang memberi kekuatan eksekutorial terhadap suatu putusan hakim ataupun pengadilan adalah adanya suatu kata-kata atau kalimat pada kepala putusan itu yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pada dasarnya ada dua (2) bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu :³⁹

- a. Eksekusi Riil, yaitu eksekusi yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau tindakan riil yang :

³⁸Victor M. Situmorang & Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*,(Elsa dan Huma, Jakarta, 1993) Hlm.119

³⁹ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005 hlm.

- 1) Telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*res judicata*);
- 2) Bersifat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad, provisionally enforceable*);
- 3) Berbentuk provisi (*interlocutory injunction*); dan Berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan.

b. Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga didasarkan atas bentuk akte tertentu yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap untuk pembayaran sejumlah uang, antara lain :

- 1) Gross akta pengakuan utang;
- 2) Gross akta hipotik;
- 3) *Credit verband*
- 4) Hak Tanggungan (HT)
- 5) Jaminan Fidusia (F)

Yahya Harahap mengidentifikasi ada 3 (tiga) perbedaan yang mendasar antara Eksekusi Riil dan Eksekusi Pembayaran Uang yaitu :

- 1) Eksekusi Riil Mudah dan Sederhana, Sedang Eksekusi Pembayaran Uang Memerlukan Tahap Sita Eksekusi dan Penjualan Eksekusi. Secara teori dalam eksekusi riil tidak diperlukan prosedur dan formalitas yang rumit, dalam arti cara eksekusinya sangat sederhana dan tinggal menjalankan keputusan pengadilan, sehingga eksekusinya tidak diatur secara terinci dalam undang-undang.

Berbeda dengan eksekusi pembayaran uang yang harus melalui berbagai tahap untuk melaksanakannya dan diperlukan syarat serta tata cara yang tertib dan terinci, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan yang merugikan para pihak. Secara garis besar pelaksanaan eksekusi pembayaran uang melalui tahap proses *executoriale beslag* dan dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan kantor lelang.

2) Eksekusi Riil Terbatas Putusan Pengadilan, Sedang Eksekusi Pembayaran Uang Meliputi Akta Yang Disamakan Dengan Putusan Pengadilan. Jika dilihat dari bentuk timbulnya eksekusi, maka eksekusi riil hanya mungkin terjadi dan ditetapkan berdasarkan putusan pengadilan, sedangkan dalam eksekusi pembayaran uang tidak hanya terbatas pada putusan pengadilan saja, tetapi dapat juga didasarkan pada bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan pengadilan.

3) Sumber Hubungan Hukum Yang Dipersengketakan

Dilihat dari sumber hubungan hukum yang disengketakan, pada umumnya eksekusi riil adalah upaya hukum yang mengikuti persengketaan hak milik atau persengketaan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian jual beli, sewa menyewa dan perjanjian melaksanakan suatu perbuatan. Adapun eksekusi pembayaran sejumlah uang, dasar hubungan hukumnya sangat terbatas sekali,

semata-mata hanya didasarkan atas persengketaan perjanjian utang piutang dan ganti rugi berdasarkan wan prestasi, dan hanya dapat diperluas berdasarkan ketentuan Pasal 225 HIR dengan nilai sejumlah uang apabila tergugat enggan menjalankan perbuatan yang dihukumkan dalam waktu tertentu.⁴⁰

2. Dasar Hukum Eksekusi

Dasar hukum eksekusi menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah diatur dalam pasal 6 yang berbunyi :

.Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjadi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut

Pasal 6 tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek

⁴⁰ Yahya Harahap, *Ibid*, hlm. 22.

Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum, maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.⁴¹ Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam penjelasan Pasal 6, UUHT, yang berbunyi :

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

Ketentuan ini memberikan kepastian bagi perbankan apabila debitur cidera janji dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224

41 Sutan remy Syahdaeni, *Op. cit. hlm. 46*

HIR dan Pasal 258 RBG.⁴² Berdasarkan ketentuan ini juga sekaligus terkandung karakter parate eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri, namun penerapannya mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG, dimana apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, penjualan lelang harus diminta kepada Ketua Pengadilan Negeri dan permintaan tersebut berdasarkan alasan cidera janji atau wan prestasi. Tetapi karena Pasal 6 UUHT tidak mengatur tentang cidera janji, maka dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian atau bisa juga merujuk secara analog pada ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara, dimana yang dikategorikan cidera janji yaitu apabila debitur tidak melunasi utang pokoknya, atau tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya.⁴³

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

⁴²Bambang Setioprodo, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, (Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan, 1996, Hlm. 63

⁴³Yahya Harahap *Op. cit*, hlm 197

Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji. Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) yang berbunyi :⁴⁴

- a. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- c. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *gross akta Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pada prinsipnya penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 20 ayat (1) :

44 Sutan Remy Syahdaeni, *Op. Cit.* hlm. 4

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat(2).

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila debitur cidera janji, kreditur berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan guna pelunasan piutangnya yang bersumber dari hasil penjualan tersebut. Karena dengan cara pelelangan umum ini diharapkan dapat memperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.

Kemudian dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut, kreditur berhak mengambil pelunasan piutangnya, dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Mengenai eksekusi riil atas obyek Hak Tanggungan yang dijual, baik dalam hal melalui PN berdasarkan Pasal 224 HIR ataupun melalui kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6, karena tidak diatur di dalam UUHT, maka pelaksanaan eksekusi riilnya tunduk kepada ketentuan umum yang digariskan Pasal 200 ayat(11) HIR yaitu jika pemberi Hak Tanggungan tidak mau atau enggan mengosongkan/meninggalkan obyek Hak Tanggungan yang telah dijual lelang kepada pembeli lelang, pemegang Hak Tanggungan semula atau pembeli lelang, dapat meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri untuk mengeluarkan atau menetbitkan surat penetapan yang berisi perintah kepada juru sita supaya melakukan eksekusi riil berupa pengosongan obyek tersebut, jika perlu dengan bantuan polisi.

Dengan demikian maka berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR, eksekusi riil untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan yang dijual lelang cukup dalam bentuk permintaan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan tidak perlu dalam bentuk gugatan perdata.

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum, apabila diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, dimungkinkan penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan dengan cara bawah tangan sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 20 ayat(2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pelaksanaan penjualan sendiri obyek hak tanggungan secara dibawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat-syarat :⁴⁵

45 Rachmadi Usman, *op Cit*, hlm 13

- a) Apakah disepakati oleh pembeli dan pemegang Hak Tanggungan;
- b) Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c) Diumumkan sedikitnya dalam 2(dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan;
- d) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan merupakan unsur kunci dalam penjualan obyek hak tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan, yaitu jika dengan cara ini akan dapat diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dengan kata lain maksud UU memberikan kewenangan penjualan di bawah tangan tersebut yaitu agar tidak ada pihak yang dirugikan.

Oleh karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Kesepakatan tersebut merupakan bentuk kebebasan yang diberikan kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dengan tujuan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dan juga untuk mengurangi beban

biaya eksekusi yang harus dipikul oleh debitur. Namun demikian kesepakatan tersebut hanya boleh dibuat setelah terjadi cidera janji, sehingga dengan demikian kesepakatan tersebut tidak boleh dibuat dan dituangkan dalam APHT terlebih dahulu.

3. Asas-Asas Eksekusi

a. **Putusan Hakim yang akan dieksekusi haruslah putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap**

Tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial dan bisa di eksekusi. Walaupun pada kasus-kasus tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan, menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Beberapa bentuk pengecualian eksekusi yang dibenarkan undang-undang tersebut meliputi : pelaksanaan putusan provisi, pelaksanaan putusan terlebih dahulu, akta perdamaian, eksekusi terhadap grose akta, dan pelaksanaan putusan terlebih dahulu.

b. **Putusan Hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*)**

Eksekusi bisa dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yaitu putusan yang amar atau diktumnya mengandung

unsur penghukuman. Adapun cirri-ciri putusan bersifat *condemnatoir* adalah dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yaitu dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut :⁴⁶

- 1) Menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang;
- 2) Menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
- 3) Menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;
- 4) Menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
- 5) Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;

c. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Dalam melaksanakan isi putusan bisa ditempuh dengan dua cara yaitu dengan jalan eksekusi dan jalan sukarela. Pada prinsipnya eksekusi adalah tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Apabila tergugat dengan sukarela memenuhi dan melaksanakan putusan pengadilan, tindakan eksekusi tidak perlu dilaksanakan oleh pengadilan.

⁴⁶ Ibid, hlm.16

d. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan yang dilaksanakan oleh Panitera dan Jurusita pengadilan yang bersangkutan

Dalam menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama. Ketentuan ini diatur di dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 Ayat (1) RBg. Menurut ketentuan Pasal 195 Ayat (1) HIR disebutkan : “hal menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperikasa oleh Pengadilan Negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu.”

Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dalam memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Kewenangan Ketua secara *ex officio meliputi* : sejak melakukan sita eksekusi dan pelaksanaan lelang, yaitu sejak dari proses pertama sampai dengan tindakan pengosongan dan penjualan barang yang dilelang kepada pembeli atau sampai penyerahan dan penguasaan barang kepada para penggugat/pemohon eksekusi pada eksekusi riil. Kewenangan secara *ex officio* dapat terdapat dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBg. Konstruksi hukum kewenangan menjalankan eksekusi dengan singkat adalah sebagai berikut :⁴⁷

- 1) Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri bernetuk surat penetapan.

⁴⁷ Ibid, hlm.21

- 2) Perintah eksekusi dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan.
- 3) Ketua pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi.
- 4) Yang diperintahkan menjalankan eksekusi adalah panitera atau juru sita Pengadilan.

e. Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan

Proses Eksekusi yang dilaksanakan oleh Panitera tidak boleh menyimpang dari amar putusan, apabila menyimpang dari amar putusan, maka pihak eksekusi dapat menolak pelaksanaannya. Kesuksesan pelaksanaan eksekusi ditentukan oleh saksi-saksi serta pihak berdasarkan gugatan yang baik, hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti terhadap bukti-bukti, kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan yang baik/semurna dapat dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang kuat.

E. Tinjauan Umum Lelang

1. Sejarah Lelang

Indonesia yang dahulu dikenal dengan Hindia Belanda merupakan bekas jajahan Belanda. Pada masa ini penduduk Hindia Belanda dibedakan menjadi tiga golongan dan masing-masing golongan berlaku Hukum Perdata yang berbeda-beda yaitu :

- a. Golongan Eropa berlaku Hukum Perdata dan Hukum dagang di Negara Belanda.
- b. Golongan Timur Asing berlaku bab-bab tertentu Hukum Perdata dan Hukum Dagang golongan eropa.
- c. Golongan Bumiputera berlaku hukum adat.

Jabatan pemerintahan dan perusahaan-perusahaan Belanda di Hindia Belanda dijabat oleh orang-orang Belanda. Bila terjadi perpindahan/mutasi pejabat Belanda tersebut timbul masalah mengenai penjualan barang-barang milik pejabat yang dimutasi. Oleh karena itu pada tahun 1908 Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan Staatsblad 1908 nomor 189 tentang Vendu Reglement. Pada masa itu, permintaan lelang eksekusi barang-barang pindahan lebih diutamakan.

Setelah keluar Staatsblad 1908 nomor 189, terbentuklah inspeksi lelang yang bertanggungjawab kepada Menteri Keuangan (Direktur Van Financier). Kemudian berdiri Direktur Jenderal Pajak yang bernama Inspeksi Keuangan, namun posisinya tidak sama dengan Inspeksi Lelang.

Di bawah Menteri Keuangan terdapat unit operasional yang disebut Kantor Lelang Negeri (Vendu Kantoren) yang antara lain berada di Batavia, Bandung, Cirebon, Semarang, Jogjakarta, Surabaya, Makassar, Banda Aceh, Medan, dan Palembang.

Selanjutnya pada tahun 1919, Gubernur Jenderal Nederlandsch Indie mengangkat pejabat lelang Kelas II untuk menjangkau daerah-daerah yang belum terdapat Kantor Lelang Negeri dan frekwensi pelaksanaan

lelang yang rendah. Pada saat itu jabatan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Notaris setempat. Kemudian seiring dengan meningkatnya permintaan lelang, jabatan tersebut ditingkatkan menjadi Kantor lelang Negeri Kelas I.

Berdirinya Unit Lelang Negara diperkirakan setelah keluarnya *Vendu Instractie Stbl 1908 No. 190*. Jumlah unit operasional di Indonesia juga tidak diketahui secara pasti. Pada masa itu, struktur organisasi di tingkat pusat adalah Inspeksi Urusan Lelang, sedang di tingkat daerah / unit operasional Kantor Lelang Negeri. Pegawainya berasal dari Departemen Keuangan, Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang dulu jabatannya dirangkap oleh Notaris. Pejabat Pemda Tingkat II (Bupati dan Walikota). Namun sejak tahun 1983, jabatan pada Kantor Lelang Negeri (KLN) seluruhnya dirangkap oleh pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak.

Selain KLN dari Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang memberikan jasa lelang, pada waktu itu terdapat Balai Lelang/Komisioner Lelang Negara yang juga memberikan pelayanan lelang. Balai lelang ini dikelola swasta dan berkedudukan di kota-kota besar tertentu di Indonesia seperti Surabaya, Makassar, Medan. Namun pada tahun 1972, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor D.15.4/D1/16-2 tanggal 2 Mei 1972, Lembaga Komisioner Lelang Negara dihapuskan.⁴⁸

48 www.djkn.go.id : *Sejarah djkn*, online internet 5 November 2019

2. Pengertian Lelang

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2000 Pasal 1, Lelang adalah penjualan barang atau jasa di muka umum yang penawarannya dilakukan secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Penjualan barang atau jasa tersebut dilakukan melalui sistim penawaran harga, calon pembeli yang menawar harga tertinggi akan mendapatkan barang atau jasa yang sedang dilelang. Dalam teori ekonomi mekanisme dan peraturan lelang mengacu pada perdagangan di pasar modal. Unsur-unsur penting dalam pelelangan adalah batas waktu, batas harga penawaran, dan peraturan khusus untuk menentukan penawaran.

Berdasarkan pengertian di atas tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur sebagai berikut :⁴⁹

- a. Lelang adalah cara penjuaaalan barng dan jasa;
- b. Prosesnya didahului dengan mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- c. Dilaksanakan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus dengan cara lisan atau tertulis dan bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akandinyatakan sebagai pemenang lelang.

Berdasarkan Pasal 5 peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dikenal adanya 3 (tiga) macam lelang yaitu :

⁴⁹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung, PT.Enreco, 1987), hlm 150

- 1) Lelang Non wajib Eksekusi;
- 2) Lelang Eksekusi;
- 3) Lelang Non Eksekusi Sukarela.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam perundang-undangan.

Lelang eksekusi terdiri dari :

- a) Lelang Eksekusi Pengadilan;
- b) Lelang Eksekusi Pajak;
- c) Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- d) Lelang Eksekusi Panitia Urusan piutang Negara;
- e) Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
- f) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
- g) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHP;
- h) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan;
- i) Lelang Eksekusi Barang Temuan;
- j) Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara;
- k) Lelang Eksekusi gadai;
- l) Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001; dan

m) Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari beberapa jenis lelang tersebut, penulis memilihn obyek penelitian pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan.

3. Dasar Hukum Lelang

Dasar hukum lelang dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu :

a. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang secara khusus, terdiri dari ;

a) “*Vendu Instructie*” (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl 1908 No. 190.

b) “*Vendu Reglement*” (Undang-undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189.

b. Ketentuan Umum

Ketentuan umum karena peraturan perundang undangannya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang.

Adapun ketentuan umum terdiri dari :

- 1) “*Herzieni Inlandsch Reglement / HIR* atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui / RIB Stbl. 1941. No. 44 a. I PUPN, Pasal 10 dan 13;

- 2) *“Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering / RBG* (Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura) Stlb. 1927 No. 227 Pasal 206-228;
- 3) *“Burgelijk Wetboek”* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 pada Pasal 389, 395, 1139 (1), dan 1149 (1);
- 4) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 35 dan 273;
- 5) Undang-undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;
- 6) Undang-undang Nomor 10 tahun 1989 tentang Perbankan;
- 7) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 8) Undang-undang Nomor 19 tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- 9) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 10) Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang;
- 11) Undang-undang Nomor 1 tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia;
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Bukan Pajak;

- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

