

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank sebagai sarana untuk menghimpun dana dari masyarakat yaitu dapat berbentuk simpanan baik berupa tabungan, giro atau deposito yang kemudian akan diedarkan kembali oleh bank dengan salah satunya memberikan fasilitas pinjaman modal atau kredit kepada masyarakat. Dalam pemberian kredit itu bank selalu mensyaratkan adanya jaminan selaku kreditor dengan maksud untuk meminimalisir risiko yang dapat terjadi apabila debitor wanprestasi atau cidera janji. Jaminan dari debitor dapat berupa tanah dan bangunan.

Penyaluran dana peminjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank selaku lembaga perantara keuangan kepada masyarakat yang membutuhkan modal, selalu dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditor dan debitor)¹. Perjanjian tersebut adalah perjanjian kredit. Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitor dengan kreditor yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak. Pada pelaksanaannya tidak semua masyarakat dapat membayar kewajibannya kepada bank sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat oleh kedua belah pihak dalam perjanjian kredit.

¹ Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate executie Objek Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, CV. Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 2.

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana jaminan khusus yang banyak digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif, karena tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi².

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan³. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya, di samping itu hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan⁴.

Terdapat 4 (empat) macam hak atas tanah yang dapat dibebani oleh hak tanggungan, yaitu yang disebutkan di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan; dan
4. Hak Pakai atas Negara.

Adapun pengertian hak tanggungan yang dimaksud dalam Pasal 1 UUHT Nomor 4 Tahun 1996, selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

² Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X (nama disamarkan) di Yogyakarta, pada tanggal 24 November 2015.

³ Herowati Poesoko, *Dinamika ... Op. Cit.*, hlm. 3.

⁴ Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Dikutip dari Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate executie Objek Hak Tanggungan*, Ctk. Pertama, CV. Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hlm. 3.

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

Apabila debitor cidera janji atau tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT, kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi atas benda jaminan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan melalui 3 (tiga) cara, yaitu:

1. *Parate executie*;
2. *Title executorial*; dan
3. Penjualan di bawah tangan⁵.

Kondisi debitor tidak dapat melakukan pembayaran atau macet ada kemungkinan debitor masih kooperatif, akan tetapi kemampuan membayar tidak dapat dipergunakan untuk melakukan pembayaran seluruh kewajiban, kemampuan debitor hanya dapat dipergunakan untuk membayar sebagian dari kewajiban.

Atas kondisi debitor tersebut maka kreditor melakukan evaluasi ulang atas debitor dengan kemungkinan atas fasilitas kredit dilakukan *rescheduling*, *reconditioning* dan/atau *restructuring*, akan tetapi apabila debitor yang bermasalah atau macet tersebut tidak kooperatif lagi, maka penyelesaian diatas

⁵ Herowati Poesoko, *Dinamika ... Op. Cit.*, hlm. 3.

tidak dapat dipergunakan lagi sehingga alternatif penyelesaian kredit bermasalah adalah litigasi jaminan⁶.

Litigasi jaminan dilakukan kreditor apabila debitur selaku pemberi Hak Tanggungan cidera janji berdasarkan Pasal 6 UUHT Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

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

Berdasarkan pasal tersebut kreditor dalam mengeksekusi objek Hak Tanggungan tidak memerlukan fiat dari pengadilan, maka kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut⁷.

Pada Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT bahwa eksekusi Hak Tanggungan itu memerlukan peraturan pelaksanaan yang bersifat khusus untuk mengatur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, namun selama tidak ada peraturan pelaksanaan yang bersifat khusus, maka masih mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg.

⁶ Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 24 November 2015.

⁷ Berdasarkan riset yang dilakukan penulis dengan cara wawancara oleh Bapak Sarjana yang menjadi staf seksi hukum dan informasi di KPKNL Yogyakarta, pada tanggal 4 Desember 2015.

Pelaksanaan eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan, Undang-undang Nomor 6 Tahun 1996 tentang Perairan Indonesia, terdapat dualisme dimana Bank dapat melakukan eksekusi *grosse* Sertifikat Hak Tanggungan langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di pengaturan lain dapat dilakukan sesuai ketentuan HIR dan RBg dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Lelang eksekusi melalui KPKNL dalam prosesnya mensyaratkan adanya pernyataan dari pemohon, dalam hal ini Bank, yang isinya pemohon bertanggung jawab apabila ada gugatan dari pihak lain, di sisi lain proses eksekusi melalui Pengadilan Negeri waktunya relatif lama dibandingkan eksekusi melalui KPKNL⁸.

Dengan belum adanya Peraturan Pelaksanaan yang mengatur Hak Tanggungan terdapat permasalahan hukum terhadap Bank selaku kreditor. Lelang melalui KPKNL apabila nantinya ada gugatan dari pihak ketiga, Bank masih dimungkinkan digugat berdasarkan pernyataan ambil alih risiko, sedang lelang melalui Pengadilan Negeri dengan proses relatif lama dan biaya lebih mahal akan memberikan risiko kerugian dari Bank karena dana yang di salurkan ke masyarakat tidak di bayar sedang Bank harus membayar bunga atas tabungan yang di simpan masyarakat di Bank.

Adapun salah satu contoh kasus, permasalahan bank melakukan eksekusi *grosse* sertifikat Hak Tanggungan melalui KPKNL akan tetapi pada saat akan dilaksanakan lelang atas sertifikat tanah terdapat pemblokiran dari pihak ketiga. Pihak ketiga melakukan pemblokiran sertifikat tanah di Badan Pertanahan

⁸ Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 24 November 2015.

Nasional (BPN) berdasarkan gugatan pihak ketiga di Pengadilan Negeri terkait hutang piutang dengan debitor. Bank berulang kali melakukan lelang tetapi tidak ada pembeli lelang. BPN baru mau melepaskan blokir setelah perkara pihak ketiga dengan debitor diputus MA yang salah satu amar putusannya menolak permohonan sita dari pihak ketiga. Dengan telah di hapusnya blokir tersebut Bank dapat melakukan eksekusi lelang lagi⁹.

Dari apa yang telah dijelaskan di atas, maka penulis tertarik meneliti masalah ini dan memberi judul “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Di Bank X Niaga Di Yogyakarta”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, terdapat permasalahan yang akan menjadi sasaran dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor yang melaksanakan eksekusi hak tanggungan secara langsung melalui KPKNL tanpa fiat eksekusi dari pengadilan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi kreditor yang memegang sertifikat hak tanggungan dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL dengan adanya blokir sertifikat di BPN?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian yang akan dilakukan penulis ini, antara lain sebagai berikut:

⁹ *Ibid.*

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi bank selaku kreditor yang melaksanakan eksekusi hak tanggungan langsung melalui KPKNL tanpa fiat eksekusi dari pengadilan.
2. Untuk mengetahui perlindungan dari hukum bagi bank selaku kreditor yang memegang sertifikat hak tanggungan dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan ke KPKNL dengan adanya blokir sertifikat di BPN.

D. Kegunaan Penelitian

Dengan adanya penelitian yang dilakukan oleh penulis ini diharapkan dapat menambah wawasan dan bermanfaat bagi penulis, masyarakat yang membacanya, serta perkembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum yang khususnya pada bidang hukum keperdataan yang berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan.

E. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan tentang Bank

Terdapat berbagai peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur atau yang berkaitan dengan masalah perbankan dan kebanksentralan, yang menjadi sumber hukum perbankan yang berlaku saat ini, diantaranya yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (UUP);

- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia (UUBI);
- c. Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Definisi perbankan menurut pendapat dari para ahli adalah sebagai berikut¹⁰:

- a. Muhammad Djumhana mengemukakan hukum perbankan adalah sebagai kumpulan peraturan hukum yang mengatur kegiatan lembaga keuangan bank yang meliputi segala aspek, dilihat dari segi esensi, dan eksistensinya, serta hubungannya dengan bidang kehidupan yang lain.
- b. Munir Fuadi bahwa hukum yang mengatur masalah perbankan disebut hukum perbankan (*banking law*), yakni seperangkat kaidah hukum dalam peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, doktrin, dan lain-lain sumber hukum, yang mengatur masalah-masalah perbankan sebagai lembaga, dan aspek kegiatannya sehari-hari, rambu-rambu yang harus dipenuhi oleh suatu bank, perilaku-perilaku petugas-petugasnya, hak, kewajiban, tugas dan tanggung jawab para pihak yang tersangkut dengan bisnis perbankan, apa yang boleh

¹⁰ Hariah Neri Milawati, *Aspek Hukum Dalam Bisnis "Hukum Perbankan"*, makalah dalam jurnal hukum, 2014, hlm. 2

dan tidak boleh dilakukan oleh bank, eksistensi perbankan, dan lain-lain yang berkenaan dengan dunia perbankan.

Menurut Pasal 5 ayat (1) UUP dilihat dari jenisnya, bank dibagi menjadi 2 (dua), yaitu Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran, sedangkan Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Kegiatan usaha Bank Umum dijelaskan dalam Pasal 6 UUP, sedangkan kegiatan usaha Bank Perkreditan Rakyat dijelaskan dalam Pasal 13 UUP.

Dari pengertian perbankan di atas dapat disimpulkan bahwa usaha dari bank meliputi 3 (tiga) kegiatan, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan jasa bank lainnya. Kegiatan dari bank berupa menghimpun dana dan menyalurkan dana merupakan kegiatan pokok dari bank, sedangkan kegiatan bank lainnya diluar itu bukanlah menjadi kegiatan pokok dari bank. Kegiatan menghimpun dana dapat berupa mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Kegiatan menghimpun dana tersebut, bank memberikan balas jasa yang dapat berupa bunga dan dapat berupa hadiah. Ini dimaksudkan bank agar masyarakat senang menabung di bank dengan keuntungan yang didapatkannya. Kegiatan menyalurkan dana

dapat berupa memberikan pinjaman kepada masyarakat. Sedangkan kegiatan bank yang lainnya sebagai penunjang dari kegiatan pokok yang dilakukan oleh bank.

2. Tinjauan tentang Kredit

Sebenarnya kata “kredit” itu berasal dari bahasa Romawi yaitu *Credere* yang artinya “percaya”¹¹. Sebagaimana dikemukakan oleh Suharno bahwa kepercayaan dilihat dari sudut pandang bank berarti adanya suatu keyakinan bahwa dana yang diberikan kepada debitor akan dikembalikan tepat pada waktunya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang akan dituangkan dalam perjanjian tertulis¹². Pendapat yang sama dikemukakan oleh R. Tjiptonugroho bahwa inti dari kredit sebenarnya adalah kepercayaan, suatu unsur yang harus dipegang sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya, bagaimanapun bentuk, macam dan ragamnya dan dari mana pun asalnya serta kepada siapapun diberikannya¹³.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, kredit adalah sebagai berikut:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

¹¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 44.

¹² Suharno, *Analisa Kredit*, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm. 1.

¹³ R. Tjiptonugroho, *Perbankan, Masalah Perkreditan*, Dikutip dari Sentosa Sembiring, *Hukum Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan*, Edisi Revisi, CV. Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 149.

peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dalam praktek perbankan perjanjian jaminan dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* dari suatu perjanjian pokok yang berupa perjanjian kredit.

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Perbankan, memberikan rumusan mengenai pengertian kredit. Kredit berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan (Pasal 1 butir 12).

Adapun unsur-unsur dari kredit, yaitu¹⁴:

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu dimasa yang akan datang.
- b. Tenggang waktu, suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai agio dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.

¹⁴ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, 1990, hlm. 12-13.

- c. *Degree of risk*, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula tingkat resikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsur ketidakpastian yang dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
- d. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dapat berbentuk barang, atau jasa. Namun, karena kehidupan ekonomi modern sekarang ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uanglah yang setiap kali kita jumpai dalam praktik perkreditan.

Kredit diberikan atas dasar kepercayaan kedua belah pihak, dimana pihak kreditor percaya bahwa debitornya akan segera melunasi utangnya, dan pihak debitor percaya bahwa pihak kreditor akan menagih piutangnya pada saat jatuh tempo. Selain itu, kredit juga mengandung unsur prestasi, dimana pihak debitor memberikan prestasi kepada kreditor sebagai imbalan atas kredit yang telah diberikannya.

Bank dalam memberikan kredit, terdapat jasa peminjaman kepada debitor dalam bentuk bunga dan biaya administrasi. Sedangkan bagi kreditor yang

berdasarkan prinsip syariah dapat berdasarkan bagi hasil atau penyertaan modal¹⁵.

Besarnya bunga kredit sangat dipengaruhi oleh besarnya simpanan. Semakin besar atau semakin mahal bunga simpanan, maka semakin besar pula bunga pinjaman dan demikian pula sebaliknya. Disamping bunga simpanan pengaruh besar kecil bunga pinjaman juga dipengaruhi oleh keuntungan yang diambil, biaya operasi yang dikeluarkan, cadangan resiko kredit macet, pajak, serta pengaruh lainnya. Maka dapat disimpulkan bahwa kegiatan menghimpun (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) ini merupakan kegiatan utama perbankan¹⁶.

3. Tinjauan tentang Perjanjian Kredit

Dalam Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana mengenai pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang mengikatkan diri. Pengertian di atas sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain¹⁷.

Definisi perjanjian menurut beberapa pakar hukum adalah sebagai berikut:

¹⁵ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya (Edisi Baru)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1999, hlm. 24.

¹⁶ Ayu Fetriana Rosati, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan Di Bank X Y Di Yogyakarta*, Tesis, Magister Kenotariatan UGM, Yogyakarta, 2010, hlm. 13-14.

¹⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, Rajagrafindo Perkasa, Jakarta, 2011, hlm. 63.

- a. R. M. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum¹⁸.
- b. Menurut R. Setiawan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih¹⁹.

KUHPerdota membedakan antara perjanjian yang mempunyai nama tertentu (perjanjian bernama) dan yang tidak mempunyai nama tertentu (perjanjian tidak bernama). Perjanjian bernama adalah perjanjian yang ditentukan oleh undang-undang secara khusus, terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku III KUHPerdota, antara lain perjanjian jual beli, perjanjian tukar-menukar, perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian pinjam-meminjam.

Perjanjian pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Pasal 1754 KUHPerdota).

Dari perjanjian tersebut timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak pembuatnya yang dinamakan perikatan. Hubungan hukum yaitu hubungan yang menimbulkan akibat hukum yang dijamin oleh hukum atau undang-

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 97.

¹⁹ R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 49.

undang. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban secara sukarela maka salah satu pihak dapat menuntut melalui pengadilan²⁰.

Adapun syarat sah perjanjian, karena perjanjian kredit elemen pembentuknya adalah perjanjian pada umumnya, oleh karenanya syarat sah perjanjian tersebut sama halnya dengan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan 4 syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

a. Sepakat

Dalam kontrak adalah perasaan rela atau ikhlas diantara pihak pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Selanjutnya kesepakatan dinyatakan tidak ada bila adanya suatu penipuan, kesalahan, paksaan, dan penyalahgunaan keadaan.

b. Kecakapan

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdara karena berlaku secara umum.

c. Suatu hal tertentu

Artinya dalam membuat perjanjian, apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

d. Suatu sebab yang halal

²⁰ Berdasarkan riset penulis di Unit Asset Restructuring Recovery di PT Bank X di Yogyakarta, pada tanggal 24 November 2015

Berarti perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan Undang–Undang lainnya, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Pelanggaran terhadap Unsur Subjektif berarti perjanjian tersebut dapat diminta untuk dibatalkan melalui upaya hukum dengan cara mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri. Pelanggaran terhadap Unsur Objektif berarti Perjanjian tersebut secara hukum batal dengan sendirinya (batal demi hukum), dan oleh karenanya perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan memaksa.

Perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu²¹:

- a. Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditor dan debitor yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai kreditor dan debitor. Hak debitor adalah menerima peminjaman dan menggunakannya sesuai tujuannya dan kewajiban debitor mengembalikan utang tersebut, baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan. Hak kreditor untuk mendapat pembayaran bunga dan kewajiban kreditor adalah meminjamkan sejumlah uang kepada debitor dan kreditor berhak menerima pembayaran kembali pokok dan bunga.
- b. Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan dan atau pengawasan kredit karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian

²¹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfeta, Bandung, 2005, hlm. 129-130.

kredit. Untuk mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.

- c. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya, yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik debitor atau pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
- d. Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang debitor, artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuasaan langsung kepada bank atau kreditor untuk mengeksekusi barang jaminan apabila debitor tidak mampu melunasi hutangnya (wanprestasi).

4. Tinjauan tentang Wanprestasi

Pada setiap perjanjian terdapat hubungan hukum antara pihak yang berhutang (debitor) dan pihak yang berpiutang (kreditor). Kedua pihak tersebut mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam perjanjian akan terlaksana dengan baik apabila kedua belah pihak memenuhi prestasinya masing-masing yang telah diperjanjikan tanpa ada pihak yang dirugikan. Tetapi adakalanya perjanjian tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak atau debitor. Adapun bentuk-bentuk wanprestasi, yaitu²²:

²² <http://dokumen.tips/documents/wanprestasi.html> Diakses pada 3 November 2015 Pukul 20.50 WIB

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, yaitu sehubungan dengan debitor yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitor tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya, yaitu apabila prestasi debitor masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitor dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, yaitu debitor yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitor dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Sedangkan menurut Subekti, perbuatan para pihak yang dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) dapat berupa²³:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Adapun saksi atau hukuman bagi debitor yang lalai (wanprestasi) menurut Subekti, yaitu sebagai berikut²⁴:

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditor atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi;

²³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk. 19, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 45.

²⁴ *Ibid.*

- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
- c. Peralihan resiko.

5. Tinjauan tentang Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peraturan tersebut adalah sebagai induk peraturan perundang-undangan tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah. Pada UUPA tidak mengatur secara tegas tentang Hak Tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA dinyatakan bahwa:

“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”.

Pengertian mengenai Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah sebagai berikut:

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”.

Dari pengertian di atas maka dapat diuraikan unsur-unsur pokok dari hak tanggungan diantaranya sebagai berikut:

- a. Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang,
- b. Utang yang di jaminkan jumlahnya tertentu,

- c. Objek hak tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai dengan UUPA yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak usaha dan hak pakai, dan
- d. Hak tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.

Dapat diambil kesimpulan bahwa hak tanggungan adalah jaminan pelunasan utang yang dibebankan pada suatu Hak Atas Tanah, berikut atau tidak benda-benda yang lain yang ada di atasnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.

Dalam Pasal 11 UUHT No. 4 Tahun 1996 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisilipilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Adapula asas-asas dari hak tanggungan yang harus dipenuhi, yaitu antara lain sebagai berikut²⁵:

- a. *Droit de preference*, memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya,
- b. *Droit de suit*, selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialis dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan. Spesialis, asas yang menghendaki bahwa hipotek hanya dapat diadakan atas benda-benda yang ditunjuk secara khusus. Publisitas, asas yang mengharuskan bahwa hipotek itu harus didaftarkan di dalam register umum, supaya dapat diketahui oleh pihak ketiga/umum.
- d. Tak dapat dibagi-bagi (*ondeedlbaarheid*), hipotek itu membebani seluruh objek/benda yang dihipotekkan dalam keseluruhan atas setiap benda dan atas setiap bagian dari benda-benda tak bergerak.
- e. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

6. Tinjauan tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Pengaturan eksekusi hak tanggungan terdapat dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek HakTanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau

²⁵ Heni Junaidi, *Eksekusi Hak Tanggungan Secara Di Bawah Tangan Dengan Objek Hak Atas Tanah Milik Pihak Ketiga Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Tangerang*, Tesis, Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010, hlm. 18-21

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengandemikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
 - (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massasetempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
 - (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
 - (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utangyang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

Konsekuensi adanya perikatan yang dibuat oleh para pihak (kreditor dan debitor), maka hak dan kewajiban sebagai hasil kesepakatan akan mengikat pada pihak kreditor dan debitor, selama masing-masing pihak memenuhi hak dan kewajiban maka perikatan akan berjalan dengan lancar, namun manakala debitor eng gan memenuhi kewajibannya dan sampai dapat dikategorikan bahwa debitor wanprestasi/ingkar janji, tentu pihak kreditor akan dirugikan kepentingannya. Apabila sampai terjadi hal tersebut maka pihak kreditor mempunyai hak untuk menuntut agar debitor memenuhi kewajibannya dan dimungkinkan menggunakan daya paksa sebagaimana diatur oleh hukum²⁶.

²⁶ Herowati Poesoko, *Dinamika ... Op. Cit.*, hlm. 105.

Yaitu eksekusi berdasarkan irah- irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Jenis eksekusi ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Terdapat dua jenis eksekusi, yaitu:

a. Eksekusi atas Kekuasaan Sendiri²⁷

Eksekusi atas kekuasaan sendiri ini harus diperjanjikan dalam perjanjian sebelumnya. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 UUHT, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

b. Eksekusi Dibawah Tangan²⁸

Eksekusi penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua

²⁷ <http://www.hukumproperti.com/2011/11/15/eksekusi-hak-tanggungan/#more-1186>
Diakses pada 15 Oktober 2015 Pukul 23.00 WIB

²⁸ *Ibid.*

pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

7. Tinjauan tentang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Pasal 30 Keputusan Menteri Keuangan No.102/PMK.02/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, menyatakan bahwasanya tugas pokok KPKNL adalah melaksanakan pelayanan dibidang kekayaan Negara, penilaian, piutang negara dan lelang.

Adapun teknis pelaksanaan lelang yang dilakukan KPKNL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan No. 93/PMK.06/2010 ditegaskan bahwasanya lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. Artinya lelang yang dilakukan KPKNL memiliki kekuatan hukum yang tetap terkecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam Pasal 4-nya ditegaskan pula, bahwasanya lelang tetap dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh 1 (satu) orang peserta lelang dan jika dalam hal tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawaran. Artinya dari segi kepraktisan

waktu, lelang yang dilakukan KPKNL lebih praktis dan cepat dibandingkan lelang yang dilakukan Balai Lelang Swasta.

Secara hukum, segala jenis lelang dapat dilakukan oleh KPKNL (Pasal 8 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010). Bandingkan dengan kegiatan lelang yang dilakukan Balai Lelang Swasta yang notabene hanya mencakup Lelang Non-Eksekusi Sukarela²⁹.

F. Metode Penelitian

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penulisan yang bersifat empiris, yaitu penelitian hukum yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

1. Objek Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah perlindungan hukum bagi Bank selaku kreditor yang memohonkan eksekusi lelang langsung hak tanggungan melalui KPKNL tanpa menggunakan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.

2. Subjek Penelitian

- a. PT Bank X (nama disamarkan) di Yogyakarta
- b. KPKNL

3. Sumber Data

Sumber data penelitian terdiri dari:

- a. Data Primer

²⁹ NM. Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, hlm. 273-274.

- 1.) Wawancara, proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka, mendengar secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.
- 2.) Observasi, dilakukan penulis terhadap pihak terlibat.

b. Data Sekunder

- 1.) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- 2.) Pasal 224 HIR/Pasal 258 RBg
- 3.) Berbagai kepustakaan/buku-buku mengenai hukum perdata yang khususnya tentang kredit, perjanjian kredit, hak tanggungan dan eksekusi langsung hak tanggungan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dari penulisan skripsi ini dilakukan melalui wawancara dengan pihak yang menangani kasus sebagai data primer. Studi pustaka yakni penulis mencari, menelusuri, mengumpulkan, mengkaji, memilih dan menggunakan literatur yang berhubungan dengan permasalahan dari penelitian ini, serta studi dokumen yakni penulis mencari, menelusuri, mengumpulkan, mengkaji, memilih dan menggunakan berbagai dokumen resmi yang berhubungan dengan permasalahan penelitian sebagai data sekunder.

5. Metode Pendekatan

Pada penelitian yang dilakukan oleh penulis ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum di lingkungan masyarakat. Dikarenakan dalam penelitian ini meneliti orang dalam hubungan hidup di masyarakat maka metode penelitian ini dapat dikatakan sebagai penelitian hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.

6. Teknik Analisa Data

Penulisan skripsi ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu metode yang memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek sebagaimana adanya dan dipilih data yang relevan atau berkualitas.

G. Sistematika Penulisan

Pada penulisan skripsi ini dibutuhkan kerangka skripsi yang berisi gambaran-gambaran dari keseluruhan isi penulisan ini, karena terdapat keterkaitan antara pembahasan yang satu dengan yang lain. Dalam penulisan skripsi ini terdiri dari 4 (empat) bab, dimana setiap bab disesuaikan dengan kebutuhan pembahasan bab yang dimaksudkan. Berikut merupakan kerangka dari penulisan ini, yaitu:

BAB I: Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan segala hal yang umum dalam sebuah karya ilmiah yang berisikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II: Tinjauan Umum, dalam bab ini diuraikan pengaturan umum tentang bank, perjanjian kredit, wanprestasi, hak tanggungan, eksekusi hak tanggungan dan KPKNL.

BAB III: Penerapan eksekusi langsung oleh kreditor melalui KPKNL yang akan dibahas lebih dalam mengenai hal yang berkaitan dengan judul dari penulisan skripsi ini. Dalam bab ini diuraikan tinjauan umum tentang pengertian lelang secara langsung melalui KPKNL dan perlindungan hukum bagi kreditor yang melaksanakan eksekusi hak tanggungan secara langsung melalui KPKNL tanpa fiat eksekusi dari pengadilan, serta perlindungan hukum bagi kreditor yang memegang sertifikat hak tanggungan dalam melaksanakan lelang eksekusi hak tanggungan melalui KPKNL dengan adanya blokir sertifikat di BPN, sebagaimana menjadi rumusan masalah dalam penulisan ini.

BAB IV: Penutup, dalam bab ini diuraikan tentang kesimpulan dari hal-hal yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya. Penulis juga memberikan saran-saran yang bermanfaat.