

347-05
RAS
E CI

**EFEKTIVITAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
DALAM MENJAMIN PELUNASAN KREDIT APABILA
DEBITUR WANPRESTASI DALAM PRAKTEK DI BANK
BNI (Persero) Tbk CABANG SEMARANG**



TESIS

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi
syarat-syarat guna mencapai derajat Sarjana S-2**

MAGISTER KENOTARIATAN UNDIP

OLEH :

SRI MURTINI KASUSIYANI, SH, SpN

NIM : B4B 002 202

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
OKTOBER
2004**

TESIS

EFEKTIVITAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN PELUNASAN KREDIT APABILA DEBITUR WANPRESTASI DALAM PRAKTEK DI BANK BNI (Persero) Tbk CABANG SEMARANG

OLEH :

SRI MURTINI KASUSIYANI, SH, SpN

NIM : B4B 002 202

| | |
|------------------|--------------|
| UPT-PUSTAK-UNDIP | |
| No. Daft: | 3234/H/mo/14 |
| Tgl. | 17 Feb 05 |

Telah Dipertahankan Di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 19 Oktober 2004
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

Menyetujui :

Pembimbing



R. SUHARTO, SH, MHum

Ketua Program
Magister Kenotariatan

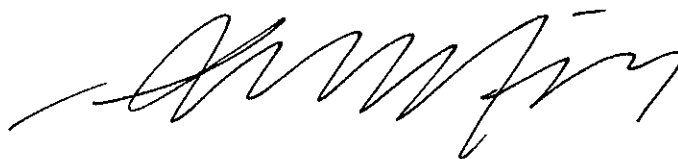


Prof. IGN. SUGANGGA, SH

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan manapun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Oktober 2004



SRI MURTINI KASUSIYANI, SH, SpN

MOTTO

Untuk meraih segala sesuatu itu adalah mudah,
Tetapi untuk mempertahankannya adalah susah.

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- Kedua orang tuaku : Ibuku Kasijan Soemitro dan Almarhum Bapakku Kasijan Soemitro
- Kakak-kakakku dan adikku serta keponakan-keponakanku
- Suamiku : Ir. Usman Effendi, MM dan anakku : Arief Budiman Ustiawan tercinta.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, hidayah dan inayah-Nya sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan. Tesis yang berjudul “EFEKTIVITAS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM MENJAMIN PELUNASAN KREDIT APABILA DEBITUR WANPRESTASI DALAM PRAKTEK DI BANK BNI (Persero) Tbk CABANG SEMARANG” ini diajukan sebagai salah satu syarat dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Di dalam penyusunan tesis ini, Penulis menyadari dengan sepenuh hati akan kurang sempurnanya tulisan ini, mengingat tingkat kemampuan serta pengalaman Penulis yang sangat terbatas. Namun demikian Penulis telah berusaha keras untuk menyusunnya agar tesis ini dapat tersusun dengan baik. Meskipun demikian, Penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran-saran yang bersifat membangun dari pembaca tulisan ini demi sempurnanya tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dapat terselesaikannya tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. H. Eko Budiharjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro.
2. Bapak Prof. Dr. dr. Suharjo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro.

3. Bapak H. Achmad Busro, SH, MHum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Prof. IGN. Sugangga, SH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak R. Suharto, SH, MHum, selaku pembimbing dan selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro serta selaku dosen wali penulis.
6. Bapak Suradi, SH, MHum, Bapak H. Kashadi, SH, Bapak Ery Agus Priyono, SH, MHum, selaku dosen penguji tesis.
7. Segenap jajaran pimpinan dan staf serta karyawan-karyawati Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Wilayah 05 Semarang dan Kantor Cabang Semarang.
8. Bapak Koesmantoro, SH, selaku BDRM pada Bank BNI (persero) Tbk Kantor Wilayah 05 Semarang, yang saat ini telah alih tugas sebagai Pemimpin Cabang pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Nunukan.
9. Bapak Drs. Mourtadho, SH, selaku Kasie Penagihan Piutang Negara, Kantor BUPLN/ KP3N Wilayah Semarang.
10. Ibu Soesilowati, SH, selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang saat ini telah alih tugas sebagai Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta.
11. Segenap jajaran pimpinan dan staf serta karyawan-karyawati Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Besar Divisi Hukum di Jakarta.
12. Bapak Izzudin, SH, Mhum, Staf Divisi Hukum Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Besar Jakarta.

13. Segenap jajaran pimpinan dan staf serta karyawan-karyawati Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Besar Divisi Sumber Daya Manusia dan Divisi USK di Jakarta.
14. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
15. Segenap karyawan-karyawati bagian Tata Usaha Program Magister Kenotariatan dan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
16. Semua teman-teman kuliahku di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
17. Ibuku dan almarhum bapakku, kakak-kakakku, adikku, dan keponakan-keponakanku, serta suamiku dan anakku yang tercinta yang telah mendukungku selama ini.
18. Semua pihak yang telah membantu baik moril maupun spirituil kepada penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan guna kesempurnaan tesis ini.

Semarang, Oktober 2004

Penulis



SRI MURTINI KASUSIYANI, SH, SpN

ABSTRAK

Kelahiran UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban atas amanah yang ditetapkan dalam UUD 1945 dan UUPA, yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia, di samping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan. Sehingga diperlukan lembaga jaminan dengan ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin di tangan siapapun obyek itu berada
- c. Memenuhi asas spesialisasi dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Keberadaan UUHT ini merupakan undang-undang yang penting bagi sistem Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan, yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit. Hal ini mengingat dalam perjanjian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman (ideal) bagi pengembalian dana yang telah disalurkan melalui kredit. Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya dalam mengurangi resiko kerugian bagi bank (kreditur).

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis. Metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling. Penulis mengambil sampel : Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang dan BUPLN. Pengumpulan data dilakukan dengan data primer (wawancara) dan data sekunder. Metode analisa data adalah deskriptif analitis.

Semua prosedur eksekusi Hak Tanggungan pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang secara garis besar sudah sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR seharusnya dapat berjalan dengan mudah. Namun dalam pelaksanaan eksekusi tersebut sering terjadi kendala-kendala yang dapat menghambat atau menanggungkan pelaksanaan eksekusi, di antaranya mengenai penafsiran jumlah hutang tertentu (*fixed loan*), adanya perlawanan yang diajukan debitur maupun oleh pihak ketiga, juga pengaruh dari berlakunya Undang-undang Kepailitan.

Sehubungan dengan kendala-kendala yang mungkin timbul dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang tentunya dapat menunda kelancaran eksekusi maka Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang dan bertanggung jawab atas jalannya eksekusi harus bersikap tegas dan bijaksana dalam menentukan sikap insiden mana yang cukup berbobot sehingga dapat menunda dan mana yang tidak perlu menanggungkan eksekusi, serta Ketua Pengadilan Negeri harus dapat memberikan perlindungan hukum kepada kreditur yang bonafide dan mencegah tindakan debitur yang nakal dan beritikad tidak baik.

ABSTRACT

The born of UU No. 4, 1996 about Hak Tanggungan is an answer about the trusteeship that is settled in UUD 1945 and UUPA, that is the exist of unification in guarantee institution in Indonesia, besides to fulfill the need of capital that is greater for development necessity. Therefore, it is need a guarantee institution with the characteristic :

- a. Give precedence to the holder
- b. Always following object that is guaranteed in any other hand where the object is exist
- c. Comply with speciality principle and publicity therefore it can he the third side up and give guarantee of law certainty for concerned sides
- d. Easy and surely the implementation of the execution.

The exist of UUHT is law that is important for Hukum Perdata system particulary Hukum Jaminan, that is in the framework of giving law certainty in the field of guarantee tight for properties that in correlation with lands as gaurantee debt. That case remembering in debt agreement usually needs a guarantee that is idealy safe for financial paying that has been distribute through debts. The exist of this guarantee is very important to decrease loss risk for the bank (creditor).

The close method that will be use in this research is closing method of judicial and empirical. The research specification are descriptive analysis. The sample method definition which is use are purposive sampling. The writer took sample BNI Bank (Persero) Tbk Semarang Branch and BUPLN. Data collection has been done with primary data (interview) and secondary data. The method of data analysis are descriptive analysis.

All execution procedures of Hak Tanggungan at BNI Bank (Persero) Tbk Semarang Branch in broad online has bee suit to which is mentioned in Chapter 6 and 20 UUHT. Execution court decision that has being powered by permanent law instead of Hak Tanggungan in accordance with Chapter 224 HIR should be able to run easily. However in the implementation of that execution often occur obstacles that can hamper or canceling the execution implementation, for instance about the interpreting of any debt account (fixed loan), the existing of any against that is instituted by debtor istance of the third side, also the effect of the implementation of Undang-undang Kepailitan.

In correlation with the obstacles that might be come up in the execution implementation of Hak Tanggungan that is certainly canceling the smoothness of the execution therefore Ketua Pengadilan Negeri that is competent and responsible of the run of the execution should act firmly and wise in deciding action weather of incident that is heavy enough therefore it can cancel and incident that is not need canceling the execution, also Ketua Pengadilan Negeri should give law protection to the creditor that is bonafide and preventing debtor action that is tricky and has bad intend.

DAFTAR ISI

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL..... | i |
| HALAMAN PENGESAHAN..... | ii |
| HALAMAN PERNYATAAN | iii |
| HALAMAN MOTTO | iv |
| KATA PENGANTAR..... | v |
| ABSTRAK..... | viii |
| DAFTAR ISI..... | x |
| BAB I. PENDAHULUAN | |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah..... | 10 |
| C. Tujuan Penelitian..... | 10 |
| D. Manfaat Penelitian | 10 |
| E. Sistematika Penulisan..... | 12 |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA | |
| A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian..... | 14 |
| A.1. Pengertian perjanjian | 14 |
| A.2. Asas-asas perjanjian..... | 16 |
| A.3. Syarat sahnya perjanjian | 19 |
| A.4. Pestasi dan wanprestasi..... | 20 |
| A.5. Berakhirnya perjanjian..... | 21 |
| B. Tinjauan Terhadap Perjanjian Kredit..... | 22 |
| C. Tinjauan Terhadap Hak Tanggungan..... | 39 |
| C.1. Sejarah Berlakunya Hak Tanggungan..... | 39 |
| C.2. Pengertian Dan Ciri-ciri Hak Tanggungan..... | 43 |
| C.3. Obyek Hak Tanggungan..... | 47 |
| C.4. Subyek Hak Tanggungan | 49 |
| C.5. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan..... | 52 |

BAB III. METODE PENELITIAN

| | |
|---------------------------------|----|
| A. Metode Pendekatan | 64 |
| B. Spesifikasi Penelitian..... | 65 |
| C. Lokasi Penelitian | 66 |
| D. Populasi | 66 |
| E. Teknik Sampling..... | 66 |
| F. Responden..... | 67 |
| G. Jenis Dan Sumber Data | 68 |
| H. Teknik Pengumpulan Data..... | 70 |
| I. Alat Pengumpulan Data | 70 |
| J. Metode Analisa Data..... | 71 |

BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

| | |
|--|-----|
| A. Pengelolaan Kredit Dan Penanganan Kredit Macet Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang..... | 72 |
| A.1. Pengelolaan Kredit Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang..... | 72 |
| A.2. Proses Suatu Kredit Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang..... | 73 |
| A.3. Tujuan Yang Hendak Dicapai Dari Penarikan Kredit Macet Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang.. | 78 |
| A.4. Penyelesaian Dan Penyerahan Kredit Macet Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang Kepada PUPN | 79 |
| A.5. Kebijakan Direksi Bank BNI (Persero) Tbk Dalam Penagihan Kredit Macet Berdasarkan SK DIR No. KP/ 430/ DIR/ R Tanggal 13 Nopember 1984 | 86 |
| B. Eksekusi Kredit Macet Berdasarkan Pasal-pasal Dalam UUHT Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang | 90 |
| B.1. Hakikat Eksekusi Hak Tanggungan..... | 90 |
| B.2. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan..... | 93 |
| B.3. Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang..... | 109 |

| | |
|---|-----|
| C. Kendala-kendala Dalam Eksekusi Kredit Macet Di Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang..... | 116 |
| D. Langkah-langkah Yang Ditempuh Oleh Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang Dalam Mengatasi Kendala-kendala Dalam Eksekusi Kredit Macet..... | 118 |
| BAB V. PENUTUP | |
| A. Kesimpulan..... | 127 |
| B. Saran..... | 129 |
| DAFTAR PUSTAKA | 131 |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam upaya mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia dan menjamin pemenuhan hak-hak warga negara, terutama hak memperoleh perlindungan hukum yang berintikan adanya nilai keadilan dan kepastian hukum, maka pembangunan hukum diarahkan untuk terwujudnya sistem hukum nasional yang bersumber Pancasila dan UUD 1945. Oleh karena itu, mengingat Negara Republik Indonesia merupakan negara hukum, maka segala sesuatu harus berlandaskan pada hukum positif (hukum yang berlaku), demikian juga untuk menuju terwujudnya masyarakat adil dan makmur yang merata materiil dan spirituil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945, maka sarana untuk mencapai tujuan pembangunan tersebut harus berlandaskan hukum positif.¹

Penyaluran kredit dalam masyarakat memiliki arti penting dalam pelaksanaan pembangunan, terutama bagi pembangunan ekonomi yang diarahkan untuk memberdayakan pengusaha kecil, menengah dan koperasi agar lebih efisien, produktif dan berdaya saing dengan menciptakan iklim berusaha yang kondusif dan peluang usaha yang seluas-luasnya, demikian disebutkan dalam TAP MPR RI Nomor IV/ MPR/ 1999 tentang GBHN yang tujuannya

¹ Sri Woelan Aziz, *Aspek-aspek Hukum Ekonomi Pembangunan Di Indonesia*, Citra Media Karya Anak Bangsa, Surabaya, 1996, hal. 1

adalah untuk mencapai kesejahteraan rakyat yang adil dan merata bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini disebabkan karena pembangunan membutuhkan biaya yang besar dan dana yang tersedia dari modal pribadi terkadang kurang mencukupi.

Bank dalam menjalankan fungsinya tersebut harus berdasarkan prinsip-prinsip demokrasi seperti yang terdapat dalam Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945, yang memiliki ciri-ciri positif berupa :

1. Perekonomian harus disusun sebagai usaha bersama berdasarkan asas kekeluargaan dan oleh karena itu di dalam demokrasi ekonomi tidak dikenal sistem pertentangan kelas
2. Sumber-sumber kekayaan dan sumber-sumber alam serta keuangan alam serta keuangan negara harus digunakan dengan permufakatan perwakilan rakyat, serta pengawasan terhadap kebijaksanaan perwakilan rakyat, serta pengawasan terhadap kebijaksanaan yang bertalian dengan itu harus ada pada perwakilan rakyat
3. Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara
4. Warga negara memiliki kebebasan dalam memilih pekerjaan yang dikehendaki serta mempunyai hak akan pekerjaan dan penghidupan yang layak
5. Hak milik perorangan diakui, dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat (fungsi sosial)

6. Potensi aktif dan daya kreasi setiap warga negara dikembangkan sepenuhnya dalam batas-batas yang tidak merugikan kepentingan umum
7. Fakir miskin dan anak-anak terlantar berhak memperoleh jaminan sosial.²

Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi sesuai dengan ciri-ciri tersebut, maka kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum untuk para pihak, yang salah satunya adalah membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi para pihak. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Hal ini perlu dilakukan dalam rangka memberikan perlindungan kepada kreditur sehingga jika debitur wanprestasi, kreditur tetap mendapatkan hak atas piutangnya.

Perjanjian kredit diatur dalam Pasal 1754–1769 KUHPerdara, yaitu termasuk dalam perjanjian pinjam-meminjam uang atau benda lain yang habis karena pemakaian. Selanjutnya disebutkan pula bahwa perjanjian tersebut dapat pula disertai bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya. Sehingga perjanjian kredit termasuk perjanjian pinjam-meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Sebagaimana yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 jo. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, fungsi utama perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan

² M. Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 5

untuk menyalurkan dana tersebut kepada pihak-pihak lain yang membutuhkan dana, antara lain dalam bentuk kredit. Bank dalam menyalurkan kredit dan melakukan kegiatan usahanya wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.³ Perjanjian pemberian kredit pada umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian baku dengan akta di bawah tangan atau akta otentik yang dibuat oleh notaris.

Sebagai kelanjutan dari perjanjian kredit tersebut adalah perjanjian penjaminan, baik itu benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Pentingnya lembaga jaminan ini dikarenakan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan pada umumnya dan pembangunan di bidang ekonomi pada khususnya. Untuk itu dibutuhkan tersedianya dana pembangunan yang cukup besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Dalam kaitan ini sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lainnya yang terlibat didalamnya mendapatkan perlindungan hukum yang “seimbang” melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum.⁴ Sehingga, yang penting diperhatikan dalam pemberian kredit dalam rangka melindungi dan menggunakan dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan dalam bentuk kredit adalah :

1. Harus dilakukan dengan prinsip kehati-hatian (*prudential principles*)

³ Soedjono Dirjosisworo, *Penyelesaian Kredit Bank Pemerintah Dalam Kaitannya Dengan Rahasia Bank*, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 1994, hal. 41

⁴ Rachmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 22

2. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan
3. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank
4. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.⁵

Dengan demikian “perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis, yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan benda-benda yang akan dibelinya sebagai jaminan”⁶. Lembaga jaminan diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak sehingga memberikan kepastian bagi pihak-pihak yang bersangkutan.

Berlakunya UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA menghapus dualisme dalam hukum pertanahan dan menciptakan suatu unifikasi yaitu dengan “mencabut berlakunya semua ketentuan mengenai hak-hak kebendaan yang bertalian dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dari Buku II KUHPerdara, kecuali ketentuan-ketentuan tentang hypotheek. Jadi hypotheek dan juga credietverband, sekalipun mengenai tanah, masih tetap berlaku karena memang dikecualikan oleh UUPA itu sendiri”⁷. Dengan demikian

⁵ Arie Sukanti Hutagalung, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit : Sulit Mengeksekusi*, Newsletter, Nomor 31/ VII/ Desember, 1997, hal. 29

⁶ Sri Soedewi MS, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hal. 5

⁷ Sri Soedewi MS, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hal. 49

ketentuan mengenai hypotheek dan credietverband masih berlaku sampai dengan dibuatnya undang-undang tentang Hak Tanggungan, seperti ternyata dari Pasal 51 jo. Pasal 57 UUPA. Maka Hak Tanggungan yang ada hanya sebagai istilah yang ketentuannya masih meminjam dari ketentuan mengenai hypotheek dan credietverband.

Kelahiran UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan merupakan suatu jawaban atas amanah yang ditetapkan dalam UUD 1945 dan UUPA, yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia, di samping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan. Sehingga diperlukan lembaga jaminan dengan ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan kepada pemegangnya
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin di tangan siapapun obyek itu berada
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁸

Hal demikian melekat pada Hak Tanggungan.

Keberadaan UUHT ini merupakan undang-undang yang penting bagi sistem Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan, yaitu dalam rangka

⁸ Arie Sukanti Hutagalung, *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank Dan Pengembang Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter, Nomor 28/ VIII/ Maret, 1997, hal. 10

memberikan kepastian hukum dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit. Hal ini mengingat dalam perjanjian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman (ideal) bagi pengembalian dana yang telah disalurkan melalui kredit. Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya dalam mengurangi resiko kerugian bagi bank (kreditur). Jaminan yang ideal (baik) dapat dilihat dari :

1. Dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukan
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya
3. Memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu maka diuangkan untuk melunasi hutang si debitur.⁹

Jaminan yang ideal adalah jaminan yang memberikan kepastian kepada bank, bahwa benda yang dijaminakan itu mudah dijual dan hasilnya akan cukup untuk membayar kembali kredit dan bunga yang harus dibayar.¹⁰

Sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai tanda bukti Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian apabila ternyata di kemudian

⁹ R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1996, hal. 29

¹⁰ Retnowulan Sutantio, *Bahan Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung Republik Indonesia Dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding Dan Tingkat Pertama Dari Semua Lingkungan Peradilan Di Indonesia*, Pustaka Peradilan Bidang Hukum Perdata Tertulis, Jilid I, Jakarta, 1994, hal. 4

hari debitur wanprestasi akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam penyelesaian hutang piutang karena tanpa melalui proses gugatan terlebih dahulu, sehingga adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan merupakan landasan hukum bagi kreditur sebagai upaya untuk mempercepat pelunasan kredit.

Bahkan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT apabila debitur wanprestasi maka kreditur sebagai pemegang Sertipikat Hak Tanggungan diberikan kewenangan untuk menjual dalam kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun demikian, dalam kenyataan yang terjadi di Bank BNI (Persero) Tbk tidak selalu sesuai dengan apa yang termuat dalam Pasal 6 UUHT tersebut di atas.

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi kredit manapun selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya, tidak terkecuali Bank BNI (Persero) Tbk. Dalam kenyataannya, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh Bank BNI (Persero) Tbk dapat berjalan dan berakhir dengan mulus atau lancar. Tidak sedikit pula terjadi kredit macet karena debitur tidak dapat melunasi kredit tersebut tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kreditnya. Hal-hal yang melatarbelakangi terjadinya kredit macet tersebut pun bermacam-macam, ada yang disebabkan karena memang pada dasarnya debitur tersebut 'nakal', ada juga yang disebabkan karena

kondisi keuangan debitur yang tidak memungkinkan untuk melunasi kredit karena usahanya bangkrut.

Bank BNI (Persero) Tbk sebagai pemegang Hak Tanggungan (kreditur) tidak dapat menggunakan haknya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUHT tersebut di atas tanpa adanya campur tangan Pengadilan Negeri. Penyelesaian melalui parate eksekusi pun ternyata tidak mudah dan membutuhkan waktu yang lama serta tidak pasti. Hal ini disebabkan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sering timbul kendala-kendala.

Kendala-kendala dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sering terjadi di Bank BNI (Persero) Tbk antara lain adalah : perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu (*fixed loan*), yaitu adanya keetidaksesuaian besarnya jumlah hutang atau kepastian jumlah hutang antara pihak bank dan pihak pengadilan; adanya perlawanan (*verzet*) yang diajukan debitur atau termohon eksekusi (*patai verzet*) maupun oleh pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap eksekusi yang dimohon kreditur dapat pula menghambat eksekusi; dan juga apabila termohon eksekusi berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan pailit.

Berdasarkan hal tersebut maka penulis tertarik untuk menulis lebih lanjut dengan melakukan penelitian serta dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul Efektivitas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Menjamin Pelunasan Kredit Apabila Debitur Wanprestasi Dalam Praktek Di Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang.

B. Perumusan Masalah

Adapun permasalahan yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana cara Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang mengeksekusi barang agunan apabila kredit yang dijaminnya macet berdasarkan pasal-pasal dalam UUHT ?
2. Bagaimana efektivitas terhadap eksekusi barang agunan apabila kredit yang dijaminnya macet berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, termasuk kendala-kendalanya ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan utama yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk memperoleh gambaran tentang cara Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang mengeksekusi kredit macet berdasarkan pasal-pasal dalam UUHT.
2. Untuk memperoleh gambaran tentang efektivitas eksekusi kredit macet berdasarkan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT, termasuk kendala-kendalanya.

D. Manfaat Penelitian

1. Akademis

- a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan melalui kegiatan penelitian.

- b. Untuk menguji kebenaran pengetahuan yang diperoleh dibangku kuliah yang diharapkan dapat diketahui perbedaan dan persamaan yang jelas antara peraturan yang ada dengan praktek pelaksanaannya. Selanjutnya dapat dikembangkan guna memperoleh pengetahuan yang lebih mendalam tentang Hukum Jaminan, khususnya mengenai efektivitas eksekusi Hak Tanggungan dalam menjamin pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi.

2. Praktis

- a. Diharapkan dapat memberikan sedikit sumbangan atau masukan bagi *policy maker* baik di tingkat eksekutif (pemerintah), legislatif (Dewan Perwakilan Rakyat) maupun yudikatif (Badan-badan Peradilan) dalam mengambil keputusan atau membuat kebijakan yang berkaitan dengan pelaksanaan UUHT.
- b. Diharapkan dapat memberikan sedikit sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak sehingga dapat mengurangi kendala yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam menjamin pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi.
- c. Dapat digunakan sebagai landasan atau masukan bagi pihak yang berkepentingan dalam bidang perbankan dan eksekusi jaminan, agar dalam menyalurkan kredit harus memperhatikan prinsip kehati-hatian demi keamanan dan menjamin kepastian pelunasan kredit yang disalurkan.

E. Sistematika Penulisan

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I adalah Pendahuluan, bab ini menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi atau manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II adalah Tinjauan Pustaka. Pada bab ini dibuat landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan., meliputi : A. Tinjauan Terhadap Perjanjian Pada Umumnya, A.1. Pengertian perjanjian, A.2. Asas-asas perjanjian, A.3. Syarat sahnya perjanjian, A.4. Prestasi dan wanprestasi, A.5. Berakhirnya Perjanjian, B. Tinjauan Terhadap Perjanjian Kredit, C. Tinjauan Terhadap Hak Tanggungan, C.1. Sejarah Berlakunya Hak Tanggungan, C.2. Pengertian Dan Ciri-ciri Hak Tanggungan, C.3. Obyek Hak Tanggungan, C.4. Subyek Hak Tanggungan, C.5. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan.

BAB III adalah Metode Penelitian, bab ini akan menguraikan tentang metode penelitian yang meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data, dan metode analisa data.

BAB IV adalah Hasil Penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini disajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan yang telah dianalisis. Pembahasan data yang diperoleh dari hasil studi pustaka dan survey lapangan berpedoman pada pokok-pokok permasalahan yang ada.

BAB V adalah Penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dari hasil studi pustaka dan survei lapangan serta pembahasan singkat mengenai Efektivitas Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Menjamin Pelunasan Kredit Apabila Debitur Wanprestasi Dalam Praktek Di Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Terhadap Perjanjian

A.1. Pengertian perjanjian

Pengertian perjanjian secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1313 KUHPerdata, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perkataan perbuatan dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut oleh para ahli diartikan sebagai perbuatan hukum, karena hubungan yang tercipta dari perjanjian itu adalah hubungan hukum (*Rechtbechiking*), sedangkan perkataan mengikatkan dirinya memberi kesan bahwa perjanjian itu hanya sepihak diterjemahkan juga dengan saling mengikatkan dirinya, karena di samping ada perjanjian sepihak ada juga perjanjian yang bersifat timbal balik.

Perjanjian sering disamakan dengan perikatan. Tetapi yang benar perikatan merupakan isi dari perjanjian, yang mana dalam suatu perjanjian terdapat beberapa perikatan. Penggunaan kata perikatan sebagai terjemahan dari kata *verbinten*is belum merata.¹¹ Sebagian besar sarjana masih ada yang menterjemahkan menjadi persetujuan.¹²

¹¹ Seksi Hukum Perdata, *Hukum Perutangan*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1980.

¹² J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 1

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut menurut Abdul Kadir Muhammad dianggap kurang lengkap dan mengandung kelemahan-kelemahan, yaitu :

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja
2. Kata perbuatan mencakup juga perbuatan yang tanpa kesepakatan
3. Pengertian perjanjian dalam rumusan pasal tersebut juga terlalu luas karena dapat juga diartikan pengertian perjanjian kawin. Padahal perkawinan sudah diatur tersendiri dalam hukum keluarga.
4. Pengertian perjanjian tanpa menyebut tujuan.¹³

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal mengenai harta kekayaan.¹⁴

Perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁵

Dari berbagai pendapat mengenai pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian terdiri dari :

- a. Ada para pihak
- b. Adanya persetujuan antara para pihak

¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1990, hal. 78

¹⁴ Ibid

¹⁵ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1978, hal. 49

- c. Adanya tujuan yang akan dicapai
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Adanya bentuk-bentuk tertentu.

A.2. Asas-asas perjanjian

a. Asas kebebasan berkontrak

Maksudnya adalah bahwa setiap orang bebas membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya dan syarat-syarat perjanjian, dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipakainya untuk perjanjian itu.

Asas ini tercermin dalam dari isi Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Kebebasan berkontrak dibatasi dengan peraturan umum yang tercantum dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu dilarang oleh undang-undang, apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Pembatasan lain adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1332 KUHPerdara yang melarang orang atau tidak bebas untuk memperjanjikan setiap barang apapun.

b. Asas konsensualitas

Suatu perjanjian bersifat konsensual artinya adalah bahwa untuk terjadinya perjanjian diperlukan kata sepakat diantara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah harus adanya sepakat diantara mereka yang mengikatkan dirinya.

c. Asas berlakunya suatu perjanjian

Pada prinsipnya asas ini menentukan bahwa suatu perjanjian berlaku bagi para pihak yang membuatnya saja. Ketentuan mengenai asas ini tercantum pada Pasal 1315 KUHPerdara yang menyebutkan :

“Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri.”

Selanjutnya Pasal 1340 KUHPerdara menentukan :

“Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.

Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tidak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur Pasal 1317.”

Pengecualian dari asas berlakunya suatu perjanjian ini diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara. Selain itu Pasal 1316 KUHPerdara merupakan penyimpangan dari Pasal 1315 KUHPerdara.

Pasal 1316 KUHPerdara menentukan sebagai berikut :

“Meskipun demikian adalah diperbolehkan untuk menanggung atau menjamin seorang pihak ketiga, dengan menjanjikan bahwa orang ini akan berbuat sesuatu, dengan tidak mengurangi tuntutan pembayaran ganti rugi terhadap siapa yang telah menanggung pihak ketiga itu atau telah berjanji untuk menyuruh pergi pihak ketiga tersebut menguatkan sesuatu, jika pihak ini menolak memenuhi perikatannya.”

Kemudian Pasal 1317 KUHPerdara menentukan sebagai berikut :

“Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, suatu pemberian yang dilakukan kepada seorang lain, memuat janji seperti itu

Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.”

d. Asas itikad baik dan kepatutan

Asas itikad baik dan kepatutan ini tercantum pada Pasal 1338 Ayat (3)

KUHPerdara yang menyebutkan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan Pasal 1339 KUHPerdara yang menyebutkan :

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

Itikad baik dapat dibedakan antara itikad baik subyektif (dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum) dan itikad baik obyektif (maksudnya adalah pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa-apa yang dirasakan sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.¹⁶

¹⁶ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal.

Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain harus menafsirkan perjanjian itu berdasar keadilan dan kepatutan.¹⁷

A.3. Syarat sahnya perjanjian

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif karena berhubungan dengan orang-orang sebagai subyek yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi memberi kemungkinan untuk dibatalkan dengan tuntutan.

Syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif karena menyangkut obyek perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.

¹⁷ Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Undang-undang*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1992, hal. 23

A.4. Prestasi dan wanprestasi

a. Prestasi

Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian. Menurut ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara ada tiga macam prestasi yang dapat diperjanjikan untuk tiap perikatan, yaitu :

- Untuk memberikan sesuatu
- Untuk berbuat sesuatu
- Untuk tidak berbuat sesuatu

Prestasi adalah obyek dari perikatan dan merupakan esensi dari perikatan yang bersangkutan. Apabila prestasi telah dipenuhi maka berakhir pula perikatan tersebut. Agar prestasi dapat dilaksanakan maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi, yaitu :

- Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan
- Harus mungkin
- Harus diperbolehkan
- Harus ada manfaatnya bagi kreditur
- Harus terdiri dari suatu perbuatan atau serangkaian perbuatan.

Jika salah satu atau semua sifat tersebut tidak terpenuhi pada prestasi itu maka perikatan dapat menjadi tidak berarti dan perikatan itu menjadi batal atau dapat dibatalkan.¹⁸

¹⁸ Abdul Kadir Muhammad, Op. Cit, hal. 20

b. wanprestasi

Seorang debitur dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan atau melakukan apa yang tidak boleh dilakukan.

Wanprestasi dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu :

Kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui dan dikehendaki oleh debitur.

Kelalaian, maksudnya adalah debitur melakukan suatu kesalahan akan tetapi perbuatannya itu tidak dimaksudkan terjadinya wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.

A.5. Berakhirnya perjanjian

Dalam Bab IV Buku III KUHPerdara terdapat ketentuan-ketentuan umum mengenai hapusnya perikatan. Akan tetapi undang-undang tidak memberikan ketentuan umum tentang hapusnya atau berakhirnya perjanjian. Menutup perjanjian merupakan tindakan hukum, dan tindakan hukum tertuju pada akibat hukum tertentu (yang dikehendaki atau dianggap dikehendaki para pihak). Oleh karena itu pada dasarnya perjanjian berakhir kalau akibat-akibat hukum yang dituju telah selesai terpenuhi.¹⁹

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku II*, PT. Citra Aditya, Bandung, hal. 160

B. Tinjauan Terhadap Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit merupakan perikatan yang termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam sesuai Pasal 1754 KUHPerdota. Kredit berasal dari Bahasa Romawi "*credere*" yang berarti percaya. Sedangkan menurut Pasal 1 Angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa :

Kredit adalah penyediaan uang tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sehingga menurut pasal tersebut di atas, unsur-unsur kredit adalah :

- a. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan debitur, yang disebut dengan perjanjian kredit
- b. Adanya para pihak, yaitu pihak "kreditur" sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank dan pihak "debitur" yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman atau barang atau jasa
- c. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar atau mencicil kreditnya
- d. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur
- e. Adanya pemberian sejumlah uang atau barang atau jasa oleh pihak kreditur kepada pihak debitur

- f. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang atau barang atau jasa oleh pihak debitur kepada kreditur disertai dengan pemberian imbalan atau bunga atau pembagian keuntungan
- g. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dengan pengembalian kredit oleh debitur
- h. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula resiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.²⁰

Menurut Pasal 1250 KUHperdata :

Dalam tiap-tiap perikatan yang semata-mata berhubungan dengan pembayaran sejumlah uang, penggantian biaya, rugi dan bunga sekadar disebabkan karena terlambatnya pelaksanaan, hanya terdiri atas bunga yang ditentukan oleh undang-undang dengan tidak mengurangi peraturan-peraturan undang-undang khusus.

Di dalam perjanjian kredit, bunga tidak diperjanjikan. *Policy* mengenai bunga tidak didasarkan atas konsensus pihak-pihak akan tetapi ditetapkan pemerintah c.q. Bank Indonesia. Besarnya suku bunga lebih tinggi dari bunga moratoir.²¹

Kredit diberikan oleh suatu lembaga yang disebut bank. Menurut Pasal 1 Angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa :

²⁰ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 7

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal. 94

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/ atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Berdasarkan pengertian-pengertian yang disebutkan di atas, maka kita dapat mengatakan bahwa hukum perbankan pada dasarnya merupakan serangkaian kaidah-kaidah (hukum yang mengatur) tentang badan usaha perbankan.

Adapun kaidah dalam konteks ini adalah baik yang terdapat dalam hukum positif atau peraturan perundang-undangan, maupun yang terdapat dalam praktek perbankan. Demikian juga dengan suatu badan usaha yang bernama “bank”, pada dasarnya merupakan suatu subyek hukum yang didalamnya melekat hak-hak dan kewajiban.²²

Menurut Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan disebutkan bahwa kegiatan yang dilakukan oleh bank dapat dibedakan ke dalam :

1. Kegiatan Bank Umum, yang terdiri dari kegiatan utama dan kegiatan tambahan, dan
2. Kegiatan Bank Perkreditan Rakyat.

Yang menjadi kegiatan pokok dari suatu bank umum adalah sebagai berikut :

²² Bambang Sunggono, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 1995, hal. 11

1. Menarik dana dari masyarakat dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan dan bentuk-bentuk lain
2. Menyalurkan dana lewat pemberian kredit
3. Menerbitkan surat pengakuan hutang
4. Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri atau atas kepentingan dan/ atau nasabah, yakni terhadap suatu surat berharga sebagai berikut :
 - a. Surat-surat wesel
 - b. Surat Pengakuan Hutang atau kertas dagang lainnya
 - c. Kertas perbendaharaan negara dan surat jaminan pemerintah
 - d. Sertifikat Bank Indonesia
 - e. Obligasi
 - f. Surat dagang berjangka waktu maksimum 1 (satu) tahun
 - g. Surat-surat berharga lain dengan jangka waktu maksimum 1 (satu) tahun.
5. Memindahkan uang baik untuk kepentingan bank sendiri ataupun untuk kepentingan nasabah
6. Menempatkan dana, meminjam dan atau meminjamkan dana kepada atau dari bank lain, dengan menggunakan instrumen berupa surat, telekomunikasi, wesel atas tunjuk, cek atau instrumen lainnya
7. Menerima pembayaran atas tagihan surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga

8. Menyediakan tempat atau (*safe deposit box*) untuk menyimpan barang dan surat berharga
9. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain yang akan diadministrasikan secara terpisah dengan harta bank (dengan berdasarkan kontrak)
10. Melakukan penempatan dana dari nasabah yang satu kepada nasabah yang lainnya dalam bentuk surat berharga yang tidak tercatat pada bursa efek
11. Membeli barang agunan debiturnya melalui pelelangan dengan syarat agar barang agunan yang dibeli tersebut secepatnya dapat dicairkan
12. Melakukan kegiatan factoring, usaha kartu kredit dan wali amanat
13. Menyediakan pembiayaan dan atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah
14. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh suatu bank (seperti bank garansi, bertindak sebagai bank persepsi, swap bunga, trust, dan lain-lain).

Di samping kegiatan utama seperti tersebut di atas, menurut sistem Undang-undang Perbankan, suatu bank umum mempunyai juga kegiatan tambahan berupa :

1. melakukan kegiatan dalam valuta asing
2. melakukan penyertaan modal pada bank, perusahaan lain dalam bidang keuangan (seperti perusahaan leasing, modal ventura, perusahaan efek, asuransi) atau dalam lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan

3. melakukan kegiatan penyertaan sementara pada perusahaan yang gagal mengembalikan kredit
4. bertindak sebagai pendiri dan pengurus dana pensiun.²³

Dalam penyaluran kredit, bank harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan sebagai berikut :

1. Prinsip kepercayaan

Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya pasti selalu dibarengi oleh kepercayaan. Yakni kepercayaan dari kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya. Tentunya untuk bisa memenuhi unsur kepercayaan ini, oleh kreditur pasti dilihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian suatu kredit. Karena itu timbul prinsip lain yang disebut prinsip kehati-hatian.

2. Prinsip kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (*prudent*) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Di samping pula sebagai perwujudan dari prinsip *prudent banking* dari seluruh kegiatan perbankan.

3. Prinsip 5 C

Prinsip 5 C adalah singkatan dari unsur-unsur :

²³ Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998*, Buku Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 6-8

a. *Character* (kepribadian)

salah satu unsur yang mesti harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya.

b. *Capacity* (kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya.

c. *Capital* (modal)

Permodalan sari suatu debitur juga merupakan hal yang penting yang harus diketahui oleh calon krediturnya, karena permodalan dan kemampuan keuangan suatu debitur akan mempunyai korelasi langsung dengan tingkat kemampuan bayar kredit.

d. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi ekonomi secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya pihak debitur.

e. *Collateral* (agunan)

Tidak diragukan lagi betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit, bahkan undang-undang mensyaratkan bahwa agunan itu mesti harus ada dalam setiap pemberian kredit.

4. Prinsip 5 P

Prinsip 5 P terdiri dari unsur-unsur :

a. *Party* (para pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu para pihak harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak, dalam hal ini debitur. Bagaimana karakternya, kemampuannya dan sebagainya.

b. *Purpose* (tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditur. Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan pendapatan (*income*) perusahaan.

c. *Payment* (pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diluncurkan tersebut dapat dibayar kembali.

d. *Profitability* (perolehan laba)

Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu kredit harus dapat berantisipasi, apakah laba akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar dari bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, *cash flow* dan sebagainya.

e. *Protection* (perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur.

Untuk itu, perlindungan dari kelompok perusahaan, atau jaminan dari *holding* atau jaminan pribadi pemilik perusahaan penting diperhatikan.

5. Prinsip 3 R

Terdiri dari unsur-unsur :

a. *Returns* (hasil yang diperoleh)

Returns yakni yang merupakan hasil yang akan diperoleh oleh debitur, dalam hal ini ketika telah dimanfaatkan nanti mestilah dapat diantisipasi oleh calon kreditur. Artinya, perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, di samping membayar keperluan perusahaan yang lain seperti untuk *cash flow*, kredit lain jika ada, dan sebagainya.

b. *Repayment* (pembayaran kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitur tentu saja harus dipertimbangkan, apakah kemampuan bayar tersebut sesuai (*match*) dengan jadwal (*schedule*) pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan tersebut. Ini juga merupakan hal yang tidak boleh diabaikan.

c. *Risk Bearing Ability* (kemampuan menanggung resiko)

Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah sejauh mana terdapat kemampuan debitur untuk menanggung resiko. Misalnya dalam hal terjadi hal-hal di luar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat

menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu, harus diperhitungkan apakah misalnya jaminan dan/ atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut.²⁴

Perjanjian kredit menurut Hukum Perdata termasuk dalam perjanjian pinjam-meminjam yang diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPerdata. Menurut Pasal 1754 KHUPerdata disebutkan bahwa :

Pinjam-meminjam ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dalam hal peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah utang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya (nilainya) yang berlaku pada saat itu (Pasal 1756 KUHPerdata). Dengan demikian maka untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, kita harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.²⁵

Perjanjian kredit seringkali merupakan suatu perjanjian baku. Yang dimaksud dengan perjanjian baku adalah :

²⁴ Ibid, hal. 21

²⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 126

Perjanjian yang hampir seluruh klausul-klausulnya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan. Yang belum dibakukan hanyalah beberapa hal saja, misalnya yang menyangkut jenis, harga, jumlah, warna, tempat, waktu dan beberapa hal lain yang spesifik dari obyek yang diperjanjikan. Dengan kata lain yang dibakukan bukan formulir perjanjian tersebut tetapi klausul-klausulnya.²⁶

Kelemahan dari perjanjian baku ini ialah mengenai sifat (karakternya), karena ditentukan secara sepihak dan didalamnya ditentukan sejumlah klausul yang membebaskan kreditur dari kewajiban (eksonerasi klausul).²⁷

Perjanjian kredit penting artinya bagi debitur maupun kreditur, hal ini disebabkan fungsi dari perjanjian kredit tersebut, yaitu :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.²⁸

Adapun isi perjanjian kredit pada pokoknya adalah :

- a. Jumlah maksimum kredit yang diberikan oleh bank kepada debiturnya

²⁶ Pendapat Sutan Remi Sjahdeini, seperti dikutip Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Op. Cit, hal. 41

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1997, hal. 113

²⁸ M. Djumhana, Op. Cit, hal. 242

b. Besarnya bunga kredit dan biaya-biaya lainnya, kecuali pembayaran bunga, biaya administrasi, provisi dan denda (jika ada) harus dibayar lebih dahulu oleh debitur. Denda hanya dibebankan apabila terjadi penunggakan atau keterlambatan pembayaran angsuran kredit

c. Jangka waktu pembayaran kredit.

Ada 2 jangka waktu pembayaran kredit yang digunakan, yaitu :

- Jangka waktu angsuran, biasanya secara bulanan, dan
- Jangka waktu kredit, yaitu pembayaran lunas sekaligus pada akhir jangka waktu kredit. Bahkan pembayaran lunas sebelum berakhir jangka waktu kredit diperbolehkan asalkan meliputi seluruh jumlah hutang, termasuk bunga, denda (jika ada) dan biaya-biaya

d. Cara pembayaran kredit

Pembayaran dilakukan di kantor bank yang bersangkutan pada hari dan jam kantor (hari kerja) yang telah ditetapkan. Pembayaran dengan media surat berharga atau uang tunai, dan dicatat dalam rekening debitur dan pembukuan bank yang bersangkutan.

e. Klausula jatuh tempo (*opeisbaar*).

Klausula ini memuat ketentuan ketentuan pembayaran sekaligus dan seketika, hilangnya kewenangan bertindak atau hilangnya hak debitur untuk mengurus kekayaannya dan barang jaminan pada bank, serta kelalaian debitur memenuhi ketentuan-ketentuan dalam perjanjian kredit.

- f. Barang jaminan kredit dan kekuasaan yang menyertainya serta persyaratan penilaian jaminan, pembayaran pajak dan asuransi atas barang jaminan.
- g. Syarat-syarat lain yang harus dipenuhi oleh debitur, termasuk hak bank untuk melakukan pengawasan dan pembinaan kredit.
- h. Biaya akta dan penagihan hutang yang harus juga dibayar oleh debitur.²⁹

Pemberian kredit kepada debitur mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu di antaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis, memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan membawa kerugian, memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (*legal lending limit*), bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.

Kredit dapat dikelompokkan menjadi :

- 1. Kredit Modal Kerja, yaitu kredit jangka pendek yang diberikan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dari suatu perusahaan. Oleh sebab itu karakter yang melekat pada kredit jenis ini adalah :
 - a. Umumnya berjangka pendek atau musiman, kecuali KMPK yang membutuhkan waktu relatif panjang

²⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal. 273-274

- b. Kredit pada umumnya disediakan dalam bentuk rekening koran
- c. Kebutuhan modal dihitung atas dasar perputaran usaha (siklus produksi)
- d. Agunan lebih ditekankan pada barang yang lebih mudah dicairkan dalam waktu singkat
- e. Persyaratan kredit dan penentuan jumlah jatuh tempo dinesiasikan sedemikian rupa dengan memperhatikan perkembangan usaha, sebab modal usaha itu dipergunakan untuk berusaha, jangan sampai penarikan total kredit tersebut akan mematikan usaha yang bersangkutan.

Jenis-jenis Kredit Modal Kerja ini antara lain adalah :

- a. Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP) yang diberikan kepada pengusaha ekonomi lemah yang telah diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SE BI) Nomor.6/ 38/ UPK tanggal 4 Desember 1973 dan SE BI Nomor 21/ 1/ UKK tanggal 29 Januari 1990
- b. KUPeDES, yaitu kredit yang diberikan kepada petani untuk mengembangkan atau meningkatkan usaha kecil di pedesaan sebagaimana diatur dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor S-894/ MK. 11/ 1983 tanggal 7 September 1983
- c. Kredit Perkebunan Swasta Nasional (KPSN), yaitu suatu kredit yang diberikan untuk modal kerja yang menunjang proses produksi atau meningkatkan mutu hasil-hasil perkebunan besar milik perkebunan nasional sebagaimana diatur dalam SE BI Nomor 161/ 1/ UKU tanggal 1 Juni 1983 dan terakhir Nomor 22/ 6/ UKU tanggal 29 Januari 1990

- d. Kredit Ekspor, yaitu kredit modal kerja yang diberikan kepada eksportir dan pemasok untuk pembiayaan produksi, biaya transaksi ekspor dan lain sebagainya
 - e. Kredit Koperasi, yaitu kredit modal kerja yang diberikan kepada koperasi untuk keperluan pengembangan usahanya dalam rangka pembiayaan Kredit Usaha Tani (KUT) untuk intensifikasi padi dan palawija melalui Koperasi Unit Desa (KUD) dan pengadaan barang yang harga dasarnya ditetapkan oleh pemerintah serta kredit koperasi primer untuk disalurkan kepada anggotanya.
2. Kredit Investasi, yaitu kredit jangka menengah dan jangka panjang dalam rangka membiayai pengadaan aktiva tetap suatu perusahaan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :
- a. Umumnya berjangka waktu menengah atau panjang
 - b. Kebutuhan kredit investasi ini dihitung dari barang modal yang diperlukan, rehabilitasi dan modernisasi
 - c. Kebutuhan kredit juga diperhitungkan kemampuan debitur menyediakan biaya sendiri
 - d. Penetapan jangka waktu umumnya disesuaikan dengan jadwal mulai menghasilkan dengan diberikan tenggang waktu untuk mulai mengangsur pokok atau bunga.

Beberapa contoh kredit investasi yaitu :

- a. KIK, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha kecil golongan ekonomi lemah
 - b. Kredit untuk membiayai pembangunan di bidang perkebunan (pembukaan kebun baru, peremajaan atau perluasan), antara lain :
 - Perkebunan Inti rakyat (PIR) yang menggunakan perkebunan besar sebagai inti yang bertugas membina perkebunan rakyat
 - PIR-Transmigrasi, yaitu kredit yang diberikan kepada perkebunan besar yang dikaitkan dengan pengembangan daerah transmigrasi , dan kredit investasi lainnya.
3. Kredit Konsumsi, yaitu kredit yang diberikan kepada masyarakat dengan ciri-ciri sebagai berikut :
- a. Nilai kredit tergantung pada nilai barang yang dibeli
 - b. Sumber pengembalian tidak dari barang yang dibeli tetapi dari penghasilan atau profesi yang bersangkutan
 - c. Penilaian kredit sangat ditekankan pada penilaian atas agunan, contohnya : Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Profesi Guru (KPG).³⁰

Beberapa hal yang harus diperhatikan sebelum ditanda-tanganinya akad kredit, antara lain :

1. Asas Negatif

³⁰ Zainal Asikin, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 1995, hal. 57-60

Seorang yang namanya tercantum di dalam suatu sertifikat atas tanah tersebut dianggap selaku pemilik yang sah atas tanah namun sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain maka dengan suatu keputusan pengadilan kepemilikan tanah itu dapat dibatalkan.

2. Asas Pemisahan Horisontal

Dalam asas ini seorang pemilik bangunan dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas suatu bidang tanah yang belum tentu sama dengan pemilik tanah itu.

3. *Title Search*

- a. Pengecekan mengenai legalitas sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan hutang, apakah asli, palsu atau aspal.
- b. Apakah di atas tanah tersebut terdapat beban-beban lain seperti adanya Hak Tanggungan lain, blokir atau sedang dalam sengketa.

4. Persetujuan isteri atau suami untuk Warga Negara Indonesia.

Hal ini diperlukan khusus untuk jaminannya, karena adanya ketentuan dalam Pasal 35 dan 36 Ayat (2) dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa :

Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama, perbuatan hukum mengenai harta bersama harus mendapatkan persetujuan kedua belah pihak.

5. Persetujuan komisaris atau pemegang saham bila diperlukan.

Apabila debitur adalah perseroan terbatas (PT) harus diperhatikan apakah untuk menggunakan tanah yang merupakan aset PT tersebut harus

mendapatkan persetujuan komisaris atau pemegang sahamnya, karena biasanya dalam anggaran dasar suatu PT dinyatakan bahwa perbuatan hukum untuk meminjam dan menjaminkan aset PT harus ada persetujuan komisaris dan pemegang saham.

6. Asas Nasionalitas (status pemilik dan calon pemilik tanah dan bangunan).

Dalam hal pemilik atau calon pemilik tanah dan bangunan yang dijaminakan mempunyai isteri atau suami berkewarganegaraan asing, maka menurut Pasal 35 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan jo. Pasal 21 Ayat (3) UUPA tanah menjadi tanah negara apabila dalam jangka waktu 1 tahun tidak dialihkan.³¹

C. Tinjauan Terhadap Hak Tanggungan

C.1. Sejarah Berlakunya Hak Tanggungan

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 tentang UUPA, maka terjadi perubahan besar pada Buku II KUHPerdato dan terjadilah perubahan yang fundamental di dalam Hukum Agraria atau hukum tanah di Indonesia.³² Pokok-pokok perubahan tersebut adalah sebagai berikut :

Mencabut Buku Kedua Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang

³¹ Arie Sukanti Hutagalung, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit : Sulitnya Mengeksekusi*, Op. Cit, hal. 31-32

³² Sri Soedewi MS, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Op. Cit, hal. 1

terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria.

Pasal 51 UUPA menentukan adanya lembaga hak jaminan atas tanah yang diberi nama dengan sebutan “Hak Tanggungan”, yang untuk selanjutnya akan diatur dengan undang-undang tersendiri, yakni Undang-undang Hak Tanggungan. Adapun hak-hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan sebagaimana tersebut dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA.

Dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama Undang-undang Hak Tanggungan yang dimaksud belum terbentuk, maka untuk “sementara” yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam KUHPerdara Indonesia dan *credietverband* tersebut dalam *Staatblaad* 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan *Staatblaad* 1937-190.³³

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dilatarbelakangi oleh kepentingan pembangunan di bidang ekonomi, terutama dalam menunjang kegiatan perkreditan, serta dimaksudkan sebagai upaya untuk melaksanakan amanat UUPA dalam membangun Hukum Tanah Nasional pada umumnya dan menciptakan kesatuan hukum jaminan atas tanah pada khususnya, yang dinamis sesuai

³³ Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hal. 7

dengan perkembangan dinamika masyarakat. Adanya Undang-undang Hak Tanggungan tadi sebagai langkah awal dalam mengisi muatan materi hukum jaminan atas tanah berupa Hak Tanggungan.³⁴

Jaminan menurut Hukum Perdata dapat dibedakan dalam :

1. jaminan perorangan (*personal guaranty*), yaitu jaminan seorang pihak ketiga untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur. Menurut R. Soebekti, oleh karena tuntutan kreditur terhadap seorang penjamin tidak diberikan suatu "*privilege*" atau kedudukan istimewa dibandingkan atas tuntutan-tuntutan kreditur lainnya, maka jaminan perorangan ini tidak banyak dipraktekkan dalam dunia perbankan
2. jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zeketheid*), yaitu jaminan yang dilakukan oleh kreditur dengan debiturnya, ataupun antara kreditur dengan seseorang pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si debitur.

Demikian pula disebutkan dalam Pasal 1131 KUHPperdata bahwa :

Segala kebendaan si berhutang baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Pasal 1132 KUHPperdata juga menyebutkan bahwa :

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya, pendapatan penjualan benda-

³⁴ Ibid, hal. 40

benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Kedua pasal tersebut mengisyaratkan adanya persamaan antara para kreditur dalam mendapatkan pelunasan terhadap barang-barang milik debitur. Artinya para kreditur menjadi kreditur yang *konkuren*, di mana :

- Tidak dikenal suatu preferensi bagi salah satu kreditur
- Tidak dikenal hak yang lebih tua menyalurkan yang lebih muda
- Hak-hak dari para kreditur terhadap harta kekayaan debitur tersebut merupakan hak perseorangan.

Perimbangan pembayaran merupakan dasar pembayaran.³⁵

Untuk mengatasi kelemahan kedua pasal tersebut maka dibentuklah suatu hak jaminan hak atas tanah, yaitu hak penguasaan yang secara khusus dapat diberikan kepada kreditur yang memberi wewenang kepadanya untuk, jika debitur wanprestasi, menjual lelang tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan piutangnya tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur yang lain (*droit de preference*).³⁶

Pemakaian istilah Hak Tanggungan oleh UUPA ini tidak seragam.

Untuk mencegah kesalahpahaman, maka jika untuk lembaga jaminan hak

³⁵ I. Ridwan W, *Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996, hal. 48

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999, hal. 56

atas tanah menurut UUPA dimaksud adalah Hak Tanggungan yang mempergunakan ketentuan-ketentuan hypotheek, sebaliknya di belakang istilah Hak Tanggungan itu dicantumkan dalam tanda kurung kata-kata hypotheek, sebagai berikut : Hak Tanggungan (hypotheek). Dan jika yang dipergunakan ketentuan-ketentuan credietverband, maka di belakang istilah Hak Tanggungan dicantumkan kata-kata credietverband dalam tanda kurung, sebagai berikut : Hak Tanggungan (credietverband). Setelah Undang-undang Hak Tanggungan dibentuk di kemudian hari, sebagaimana diinginkan Pasal 51 UUPA, maka kata-kata hypotheek dan credietverband yang digandengkan di belakang istilah Hak Tanggungan itu dapat dibuang.³⁷

C.2. Pengertian Dan Ciri-ciri Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan amanat dari UUPA, terutama Pasal 51 dan Pasal 57. Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa :

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

Selanjutnya Pasal 57 UUPA menyebutkan bahwa :

Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia dan credietverband tersebut dalam Staatblaad 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan Staatblaad 1937-190.

³⁷ Mariam Darus Badruzaman, Op. Cit, hal. 103-104

Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Adapun yang dimaksud dengan Hak Tanggungan menurut Pasal 1 UUHT 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.

Namun pengertian yang dimaksud dalam UUHT ini adalah hak atas tanah, yaitu “hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar”.³⁸

Unsur-unsur pokok yang terdapat dalam Hak Tanggungan tersebut adalah :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu

³⁸ Boedi Harsono, Op. Cit, hal. 18

5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.³⁹

Dari pengertian Pasal 1 UUHT tersebut, maka Hak Tanggungan mempunyai ciri-ciri :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya, yang dikenal sebagai "*droit de preference*". Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 1 Angka 1 dan Pasal 20 Ayat (1) UUHT.

Apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain yang bukan pemegang Hak Tanggungan dan kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah. Hak istimewa ini tidak dipunyai oleh kreditur bukan pemegang Hak Tanggungan.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek itu berada. Keistimewaan yang dikenal sebagai "*droit de suite*" ini ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT. Walaupun obyek Hak Tanggungan

³⁹ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.

sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak menjualnya melalui pelelangan umum, jika debitur cidera janji.

- c. Memenuhi asas “spesialitas” dan “publisitas”, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Droit de preference dan *droit de suite* sebagai keistimewaan yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan jelas bisa merugikan kreditur-kreditur lain dan pembeli obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, apabila adanya Hak Tanggungan yang membebani obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang kreditur tersebut tidak diketahui oleh mereka.

Maka, bagi sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Ini yang disebut pemenuhan syarat spesialitas, yang menurut Pasaal 11 Ayat (1) UUHT selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan serta domisili masing-masing, wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan

- d. Selain disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya, Hak Tanggungan yang diberikan juga wajib didaftarkan hingga adanya Hak Tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah

diketahui oleh yang berkepentingan, karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum. Ini yang disebut pemenuhan syarat publisitas dan daiatur dalam Pasal 13 UUHT.

- e. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Seperti yang telah dikemukakan di atas, jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak untuk melelang obyek yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutangnya. Ini yang disebut eksekusi. Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi tersebut yang menjadi ciri Hak Tanggungan, dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui acara gugatan seperti perkara perdata biasa. UUHT menyediakan 2 cara, yaitu yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dan kemungkinan menggunakan apa yang disebut secara *parate eksekusi*, yang diatur dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 RBG, demikian ditegaskan dalam Pasal 26 UUHT.⁴⁰

C.3. Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah, namun demikian tidak semua hak atas tanah dapat dibebani Hak Tanggungan. Harus dipenuhi 4 syarat, yaitu :

1. Dapat dinilai dengan uang

⁴⁰ Boedi Harsono, *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Makalah Lokakarya Mengenai Hak Tanggungan Menurut UUHT, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang, 1996

2. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan
4. Memerlukan penunjukan oleh undang-undang.⁴¹

Pasal 4 UUHT menyebutkan bahwa :

- a. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 1. Hak Milik
 2. Hak Guna Usaha
 3. Hak Guna Bangunan
- b. Selain hak-hak tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat 1, Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Dari penjelasan umum UUHT dikemukakan bahwa terdapat 2 unsur mutlak dari hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferent*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya, untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada Buku Tanah

⁴¹ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001, hal. 57

dan Sertipikat hak atas tanah yang dibebainya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

2. Hak tersebut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunsannya.

C.4. Subyek Hak Tanggungan

Ada 2 subyek Hak Tanggungan, yaitu pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Pasal 8 Ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa :

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai keenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pemberi Hak Tanggungan bisa orang perorangan bisa juga badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap benda yang dijadikan obyek Hak Tanggungan. Umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitur sendiri. Tapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. Bisa juga debitur dan pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik suatu perseroan terbatas (PT), sedang tanah milik direktornya.⁴²

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika karena

⁴² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Op. Cit, hal. 414

suatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan Surat Kuasa Menbebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada notaris, juga ditugaskan kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus sudah ada keyakinan pada notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.⁴³ Dalam Pasal 8 Ayat (2) UUHT disebutkan bahwa :

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Bukti kewenangan tersebut adalah :

1. Berupa hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan : *sertipikat asli hak*

⁴³ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hal. 13-14

- b. Surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat yang membenarkan surat bukti hak tersebut
- c. Surat Keterangan Waris, Akta Pembagian Waris, Akta Pemindahan Hak yang dibuat oleh PPAT yang berwenang atau akta pemindahan hak yang dibuat berdasarkan Hukum Adat yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Desa, yang menjadi dasar perolehan hak oleh pemberi Hak Tanggungan, apabila bukti hak sebagaimana dimaksud dalam huruf b di atas masih atas nama orang yang mewariskan atau menjual.⁴⁴

Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa :

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Setelah dibuatnya APHT, kreditur berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan maka penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan.⁴⁵

C.5. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 tahap kegiatan, yaitu :

⁴⁴ Ibid, hal. 414-415

⁴⁵ Ibid, hal. 416

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kanotor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.⁴⁶

Di bawah ini akan dibahas lebih lanjut tentang 2 tahap kegiatan pembebanan Hak Tanggungan :

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Dalam Pasal 10 Ayat (1) UUHT disebutkan bahwa :

Pemberian Hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersaaaangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tertentu.

Selanjutnya dalam Pasal 10 Ayat (2) UUHT disebutkan :

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah yang bentuk aktanya ditetapkan sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas maka akta-

⁴⁶ Purwahid Patrik dan Kashasi, Op. Cit, hal. 64

akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.⁴⁷ Sehingga pemberian Hak Tanggungan dilakukan di hadapan PPAT dalam sebuah APHT yang isinya terdiri dari yang diwajibkan dicantumkan (dimuat) dan tidak wajib dicantumkan (fakultatif).⁴⁸

Berdasarkan Pasal 11 Ayat (1) UUHT, yang wajib dicantumkan adalah :

- 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, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT 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) UUHT
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan

Sedangkan yang bersifat fakultatif dijelaskan dalam Pasal 11 Ayat (2) UUHT, yaitu :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/ atau menentukan atau

⁴⁷ Soedharyo Soimin, Op. Cit, hal. 13

⁴⁸ Ibid, hal. 68

- mengubah jangka waktu sewa dan/ atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih 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 terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
 - c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji
 - d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhinya 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 pemegang Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih 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 pemberian Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan
- k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (4) UUHT.⁴⁹

⁴⁹ Boedi Harsono, Op. Cit, hal. 430

Dengan diberikannya Hak Tanggungan di hadapan PPAT baru dipenuhi syarat spesialitas. Jadi Hak Tanggungan yang bersangkutan belum “lahir”, kreditur belum memperoleh kedudukan istimewa.⁵⁰

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan atas dasar data dengan dibuatnya apa yang disebut Buku Tanah Hak Tanggungan, yang bentuknya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan dibuatnya Buku Tanah tersebut Hak Tanggungan yang bersangkutan “lahir” dan kreditur menjadi kreditur pemegang hak Tanggungan dengan kedudukan mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Pasal 13 Ayat (2) UUHT menyatakan bahwa :

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Kata “paling lambat” mempunyai arti bahwa pengiriman APHT dan warkahnya untuk pendaftaran harus sudah terjadi sebelum atau pada hari ke-7 hari kerja. Hal itu berarti bahwa pengiriman APHT wan

⁵⁰ Ibid

warkahnya “sebelum” 7 hari dibenarkan karena tenggang waktu 7 hari menurut ketentuan di atas dihitung dari sejak APHT ditandatangani. Maka kesimpulan kita adalah bahwa ketentuan batas waktu itu boleh diberikan tanpa memandang apakah berkas-berkas atau warkah yang diperlukan untuk pendaftaran sudah diterima lengkap oleh PPAT atau belum, atau dengan perkataan lain, demi keamanan PPAT, APHT baru ditandatangani kalau semua berkas dan warkah yang diperlukan untuk pendaftaran telah lengkap semuanya.⁵¹

Pasal 13 Ayat (2) UUHT juga menyebutkan adanya kewajiban pendaftaran yang dilakukan oleh PPAT di Kantor Pertanahan. Hal ini karena “tindakan pendafataran” merupakan tindakan biasa yang tidak membutuhkan suatu keahlian tertentu, dan kreditur –yang umumnya adalah bank- pada umumnya (memang tidak semua) sudah tahu dan mempunyai pengalaman mengenai lika liku pendaftaran, sehingga dengan mudah dapat berhubungan dengan Kantor Pertanahan. Sudah bisa diduga bahwa nantinya kalau ada yang mau mengurus sendiri minta berkas APHT untuk didaftarkan sendiri tentunya adalah bank, yang sudah tahu cara-cara pendaftaran. Karena pendaftaran tidak memerlukan suatu keahlian khusus dan bank tahu serta bahkan punya kepentingan untuk pendaftaran, maka kiranya tidak ada keberatan bahwa kreditur –sebagai yang berkepentingan- diperbolehkan

⁵¹ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hal. 140

untuk mengurus pendaftaran Hak Tanggungan sendiri. Memang dalam penjelasan atas Pasal 13 Ayat (2) disebutkan bahwa PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada Ayat (1) ini karena jabatannya dan pelanggarannya akan dikenakan sanksi yang akan ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, tetapi kiranya penafsiran seperti itu hanya berlaku kalau yang berkepentingan tidak minta untuk mengurusnya sendiri.⁵²

Kedudukan kreditur sebagai kreditur istimewa sangat ditentukan oleh tanggal kelahiran Hak Tanggungan. Pengertian tanggal tersebut menurut Pasal 13 Ayat (4) adalah :

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika dari ketujuh itu jatuh pada hari libur, Buku Tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari berikutnya.

“Tanggal penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan” adalah jika obyek Hak Tanggungan berupa :

1. Hak Milik atas satuan rumah susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan : tanggal penerimaan berkasnya PPAT yang dinyatakan pada lembar kedua surat pengantar

⁵² Ibid, hal. 139

PPAT yang memuat tanda tangan petugas Kantor Pertanahan dan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan

2. Hak Milik atas satuan rumah susun dan hak-hak atas tanah yang sudah didaftar tetapi belum dicatat atas nama pemberi Hak Tanggungan : tanggal pencatatan peralihan haknya pada Buku Tanah dan Sertipikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan
3. Hak atas tanah yang memerlukan pemisahan atau pemecahan haknya atas tanah induk yang sudah didaftar dan pendaftaran haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan terlebih dahulu : tanggal selesainya pemisahan atau pemecahan hak tersebut dan dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat haknya atas nama pemberi Hak Tanggungan
4. Hak Milik bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar : tanggal dibuatnya Buku Tanah dan diterbitkannya sertipikat Hak Milik yang bersangkutan atas nama pemberi Hak Tanggungan.⁵³

Selanjutnya Pasal 14 UUHT menyatakan bahwa :

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum

⁵³ Ibid, hal. 431

tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah

- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersaaangkutan
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Dapat disimpulkan bahwa sahnya pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, yakni APHT.

PPAT akan membuat APHT tersebut apabila :

- Obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan
- Obyek Hak Tanggungan sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi Hak Tanggungan, sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut sudah diperoleh pemberi Hak Tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak
- Obyek Hak Tanggungan yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut telah diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak

- Obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah bekas Hak Milik Adat yang belum terdaftar.

2. Syarat spesialitas dari Hak Tanggungan.

Bahwa dalam APHT wajib menyebutkan mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin secara jelas, rinci dan lengkap. Demikian juga dalam pembuatan Akta Hipotik sesuai Pasal 1174 KUHPerdara harus memuat suatu penyebutan spesial atau khusus tentang benda yang dibebani, sifat dan letaknya, penyebutannya harus didasarkan pada pengukuran-pengukuran resmi

3. Syarat publisitas dari Hak Tanggungan.

Bahwa pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan dengan cara dibuatnya Buku Tanah hak Tanggungan oleh kantor Pertanahan agar Hak Tanggungan itu selain mengikat para pihak juga mengikat pihak ketiga. Demikian pula menurut Pasal 1179 KUHPerdara, pembebanan hipotik harus didaftarkan dalam register umum, jika tidak didaftarkan maka suatu hipotik tidaklah mempunyai sesuatu kekuatan apapun, bahkan pula terhadap kreditur yang tidak mempunyai kekuatan hipotik.⁵⁴

⁵⁴ Rachmadi Usman, Op. Cit, hal. 116-117

BAB III

METODE PENELITIAN

Istilah “metodologi” berasal dari kata “metode” yang berarti “jalan ke”, namun demikian, menurut kebiasaan metode dirumuskan dengan kemungkinan-kemungkinan sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian,
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan,
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur.³²

Di dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam atau jenis dan tipe penelitian. Terjadinya pembedaan jenis penelitian itu berdasarkan sudut pandang dan cara meninjaunya, dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta sudut disiplin ilmu. Penentuan jenis atau macam penelitian itu dipandang penting karena ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisa data yang dilakukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.³³

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984, hal. 5

³³ Waluyo B, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal. 7

Penelitian adalah kegiatan ilmiah yang mempergunakan pengetahuan yang mempergunakan sumber-sumber primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta mengadakan ramalan generalisasi sampel yang diteliti.³⁴

Penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁵

Oleh karena itu penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh.³⁶

Dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metodologi mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi. Di dalam penelitian ini penulis menggunakan :

A. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini akan digunakan metode pendekatan yuridis empiris. Pendekatan Yuridis ini menekankan dari segi perundang-undangan dan

³⁴ Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Bandung, 1974, hal. 27-29

³⁵ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Psikologi Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1993, hal. 3

³⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal. 1

peraturan-peraturan serta norma-norma hukum yang relevan dengan permasalahan ini, yang bersumber pada data sekunder.

Sedangkan pengertian empirisnya adalah bahwa di dalam mengadakan penelitian dilakukan dengan melihat kenyataan yang ada dalam praktek yang menyangkut efektivitas eksekusi Hak Tanggungan dalam menjamin pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi dalam praktek di Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Bersifat deskriptif karena dalam penelitian ini dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan efektivitas eksekusi Hak Tanggungan dalam menjamin pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi dalam praktek di Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang.

Istilah analisis berarti mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberikan makna aspek-aspek efektivitas eksekusi Hak Tanggungan dalam menjamin pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi dalam praktek di Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang dari segi teori maupun praktek.

C. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dipilih adalah di wilayah Kota Semarang.

D. Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel.³⁷ Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah : Bank BNI (Persero) Tbk dan badan atau lembaga yang terkait dalam penanganan kredit dari debitur yang wanprestasi, yaitu BUPLN dan Pengadilan Negeri.

E. Teknik Sampling

Sampel adalah merupakan contoh dari populasi yang akan ditarik suatu kesimpulan atas penelitian terhadap contoh dari populasi tersebut yang dinyatakan berlaku bagi seluruh populasi di mana populasi mempunyai ciri-ciri dan sifat karakteristik yang sama.³⁸

Metode penentuan sampel yang digunakan adalah purposive sampling, yaitu penarikan sampel yang bertujuan atau dilakukan dengan cara mengambil

³⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990, hal.44

³⁸ Ibid, hal.45

subyek dan obyek didasarkan pada tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dipilih karena keterbatasan waktu, tenaga dan biaya, sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar jumlahnya dan jauh letaknya.³⁹ Alasan dipilihnya cara pengambilan sampel tersebut karena penulis berpendapat bahwa ciri-ciri, sifat-sifat dan karakteristik dari masing-masing sampel sudah mewakili populasi yang ada.

Berdasarkan teknik sampling di atas, maka penulis mengambil sampel, antara lain :

1. Bank BNI (Perseo) Tbk Cabang Semarang
2. Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)
3. Pengadilan Negeri Semarang.

F. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah :

1. Legal Officer Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang
2. Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)
3. Ketua Pengadilan Negeri Semarang.

³⁹ Ibid, hal. 51

G. Jenis Dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi atau pengamatan, interview atau wawancara, questionare atau angket.⁴⁰

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur atau tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.⁴¹

Sebagaimana disebutkan pula oleh Bambang Sunggono bahwa di dalam penelitian hukum, digunakan pula data sekunder yang memiliki kekuatan mengikat ke dalam, dan dibedakan dalam :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :
 1. Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan Undang-undang Dasar 1945
 2. Peraturan dasar, yaitu :
 - Batang tubuh UUD 1945
 - Ketetapan-ketetapan MPR (S)

⁴⁰ Ibid, hal. 44

⁴¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, hal. 17

3. Peraturan Perundang-undangan :
 - Undang-undang atau Perpu
 - Peraturan Pemerintah
 - Keputusan Presiden
 - Keputusan Menteri
 - Peraturan Daerah
 4. Bahan-bahan hukum yang tidak dikodifikasikan, misalnya hukum adat
 5. Yurisprudensi
 6. Traktat
 7. Bahan hukum dari zaman penjajahan yang hingga kini masih berlaku, misalnya KUHP (WvS) dan KUHPerdota (BW).
- b. Bahan hukum sekunder yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya Rancangan Undang-undang (RUU), Rancangan Peraturan Pemerintah (RPP), hasil penelitian (hukum), hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum, dan sebagainya
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya : kamus-kamus (hukum), ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya. Agar diperoleh informasi yang terbaru dan berkaitan erat dengan

permasalahannya, maka kepustakaan yang dicari dan dipilih harus relevan dan mutakhir.⁴²

H. Teknik Pengumpulan Data

Untuk mengumpulkan data dari sumber-sumber yang telah disebutkan atas, digunakan teknik pengumpulan data berupa :

1. Wawancara berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya, sehingga berfungsi untuk menghindari kemungkinan melupakan beberapa persoalan yang relevan dengan pokok permasalahan dan dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara
2. Studi kepustakaan dengan mempelajari literatur-literatur, dokumen-dokumen, peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan akan dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis.

I. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Daftar pertanyaan
2. Catatan harian

⁴² Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hal. 116-117

3. Dokumen-dokumen
4. Peraturan perundang-undangan
5. Literatur.

J. Metode Analisa Data

Metode yang digunakan adalah analisa kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.⁴³

⁴³ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Op. Cit, hal.119

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengelolaan Kredit Dan Penanganan Kredit Macet Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang

A.1. Pengelolaan Kredit Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang

Dalam pengelolaan kredit, Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang mempunyai aturan-aturan yang harus diterapkan dalam pengelolaan kredit dan prinsip-prinsip yang harus dijadikan pedoman dalam pelaksanaannya, yaitu :

- Aturan :
 1. Bagaimana cara-cara memberikan kredit
 2. Bagaimana mengawasi kredit setelah diberikan
 3. Bagaimana cara-cara menagih atau menyelesaikan kredit macet.
- Prinsip :
 1. Semua kredit harus dikelola secara baik sejak diberikan sampai lunas kembali
 2. Penagihan kredit macet merupakan satu mata rantai dari management perkreditan yang harus menjadi tanggung jawab pihak-pihak yang terlibat dalam pemberian kredit

3. Tugas penagihan kredit macet harus dianggap sama dengan tugas-tugas lainnya dan bukan merupakan tugas sampingan.

Berdasarkan pengalaman kerja pribadi penulis pada Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Wilayah 05 Semarang sebagai Legal Officer, penulis berpendapat bahwa tugas penagihan kredit macet, yang apabila berhasil dapat menyelaraskan dan menstabilkan portepel perkreditan harus dianggap sama dengan tugas-tugas lainnya dan bukan merupakan tugas sampingan, sehingga karenanya diperlukan ketrampilan serta teknik dan strategi yang tepat guna.

A.2. Proses Suatu Kredit Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang

Proses suatu kredit pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang adalah sebagai berikut :

1. Tahap Tinjauan atau analisa terhadap debitur

Tinjauan dan analisa seluruh aspek perkreditan (cf. ketentuan yang berlaku) khusus dari aspek hukum. Meneliti dan menganalisa :

- Subyek hukum debitur
- Izin-izin
- Kelengkapan bukti pemilikan barang jaminan.

2. Timbulnya Surat Keputusan Kredit (SKK)

Bila suatu permohonan kredit disetujui bank, persetujuan bank dituangkan dalam SKK. SKK merupakan awal timbulnya hubungan

hukum antara bank dengan debitur. Karena itu SKK harus memuat selengkapnya syarat-syarat yang dikehendaki bank.

3. Timbulnya hubungan hukum atau perikatan

Bila pemohon kredit setuju dengan persyaratan yang tertuang dalam SKK, maka dibuat Perjanjian Kredit (PK). Pada saat PK ditandatangani oleh penerima kredit dan bank maka lahirlah undang-undang bagi kedua belah pihak dan sekaligus melahirkan hak dan kewajiban.

4. Pengamanan kredit

Untuk pengamanan kepentingan bank dilaksanakan pengikatan barang jaminan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

5. Pelaksanaan kewajiban bank

Pelaksanaan kewajiban bank terhadap penerima kredit adalah pada saat diizinkan penerima kredit menarik kredit atau disposisi. Hendaknya pada saat disposisi pertama diizinkan pelaksanaan pengikatan jaminan telah dipenuhi penerima kredit.

6. Pengelolaan kredit

Hal ini menyangkut sehat tidaknya kredit yang dapat dilihat dari kolektibiliti perkreditan yang ada.

7. Langkah-langkah penyelamatan kredit

Bila kredit mengarah atau menjadi macet, tindakan yang mungkin ditempuh :

- Dari segi ekonomi : Rescheduling, Reconditioning
- Dari segi yuridis : Melaksanakan hak-hak bank terhadap jaminan kredit.

Keterangan :

- Subyek hukum debitur :

* Perorangan : Orang pribadi, Usaha Dagang (UD), Perusahaan Dagang (PD), Firma (FA), CV, Toko (Berdiri di bawah nama), dan sebagainya.

Pemilik dari perusahaan tersebut dapat diketahui atau dilihat dari Surat Izin Usaha Perusahaan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

Sedangkan untuk Firma dan CV yang berhak mewakili dalam tindakan hukum dapat dilihat dari Akta Pendirian atau Anggaran Dasar yang bersangkutan.

* Badan Hukum : Perseroan Terbatas (PT), Yayasan, Koperasi. Yang berhak mewakili dalam hal ini dapat dilihat dari masing-masing Akta Pendirian atau Anggaran Dasar yang bersangkutan.

- Izin-izin yang diperlukan :
 - Surat Izin Tempat Usaha atau HO (Undang-undang Gangguan) dari instansi yang berwenang (Pemerintah Daerah setempat)
 - Surat Izin Usaha Perdagangan
 - Surat-surat izin lainnya dari instansi yang berwenang sesuai dengan jenis usahanya
 - Wajib Daftar Perusahaan dari instansi Departemen Perdagangan.
- Kelengkapan bukti-bukti pemilikan barang jaminan :
 - Barang Tidak bergerak :
 - Tanah : Sertipikat tanah (Sertipikat HM, Sertipikat HGB, Sertipikat HGU, Sertipikat Hak Pakai), dan lain-lain
 - Kapal 20 M³ ke atas : Grosse Akta Pendaftaran Kapal.
 - Barang bergerak :
 - Mesin-mesin : Faktur-faktur atau invoice, kwitansi-kwitansi, Surat Izin Penggunaan Mesin dari instansi yang berwenang
 - Kendaraan bermotor : BPKB
 - Barang perhiasan : Kwitansi pembelian
 - Inventarisasi/ peralatan : faktur-faktur atau kwitansi.
- Hak dan kewajiban :
 - Hak bank :
 - Menuntut pengembalian hutang beserta bunga

- Menuntut biaya dan denda yang timbul
 - Memutus atau mengakhiri jangka waktu kredit secara sepihak apabila debitur melanggar perjanjian yang telah disepakati
 - Menjual barang jaminan apabila debitur wanprestasi atau ingkar janji, dan lain sebagainya.
- Kewajiban bank :

Memberikan kredit sebesar yng telah disepakati atau ditentukan dalam Perjanjian Kredit.
- Hak debitur :

Berhak menerima atau memperoleh kredit sebesar yang telah disepakati sesuai Perjanjian Kredit.
- Kewajiban debitur :
 - Membayar atau mengembalikan kredit yang telah diterima baik secara angsuran maupun sekaligus
 - Membayar bunga, biaya-biaya dan denda
 - Menjaga atau memelihara barang jaminan
 - Dan lain sebagainya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.
- Hak-hak bank terhadap barang jaminan kredit :
 - Menahan barang jaminan
 - Menguasai barang jaminan

- Melakukan penjualan atau eksekusi barang jaminan.⁴⁴

A.3. Tujuan Yang Hendak Dicapai Dari Penarikan Kredit Macet Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang

Tujuan yang hendak dicapai dari penarikan kredit macet pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang adalah :

1. Bagi cabang yang bersangkutan (Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang) :

Menambah laba bagi kredit yang sudah hapus buku

2. Bagi masyarakat luas :

Memberikan kesadaran kepada masyarakat mengenai kosekuensi hukum perkreditan, sehingga lebih berhati-hati dalam :

- Mengajukan permohonan fasilitas kredit
- Menggunakan fasilitas kredit yang telah diterima dan memenuhi ketentuan dalam Perjanjian Kredit (PK)

3. Bagi Bank BNI (Perseo) Tbk Secara Keseluruhan :

Merupakan dana yang akan dapat dioperasikan hingga menimbulkan laba.⁴⁵

⁴⁴ Koesmantoro, Wawancara, BDRM pada Bank BNI (persero) Tbk Kantor Wilayah 05 Semarang, 20 September 2002

⁴⁵ Ibid

A.4. Penyelesaian Dan Penyerahan Kredit Macet Pada Bank BNI (Persero)

Tbk Cabang Semarang Kepada PUPN

Kebijakan dalam penyelesaian dan penyerahan kredit macet pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang kepada PUPN :

1. Setiap kredit macet pada tahap pertama harus diusahakan penyelesaiannya oleh bank sendiri dengan mempergunakan sarana dan melaksanakan upaya hukum yang ada.

Upaya hukum untuk penyelesaian kredit termaksud adalah :

- a. Bila penerima kredit bersikap kooperatif, maka bank dapat melakukan usaha penjualan atas barang-barang yang dijadikan jaminan kredit secara di bawah tangan (tidak bersifat eksekusi) dengan prinsip-prinsip sebagai berikut :
 - a.1. Sekalipun penerima kredit telah memberikan Surat Kuasa Menjual kepada bank, namun dalam pelaksanaan penjualan di bawah tangan sedapat mungkin bank tidak bertindak untuk dan atas nama pemilik barang agunan guna menghindarkan klaim yang mungkin diajukan dengan dalih seolah-olah bank menjual barang agunan terlalu murah
 - a.2. Jika jaminan yang akan dijual berupa barang tidak bergerak yang dibebani hipotik (Hak Tanggungan), maka hipotik

(Hak Tanggungan) baru diroya setelah hasil penjualan nyata-nyata diterima oleh bank untuk melunasi atau menurunkan sisa pinjaman

- a.3. Penerima kredit tidak dibenarkan untuk menguasai hasil penjualan barang agunan guna menjamin agar hasil penjualan benar-benar dipergunakan untuk melunasi atau menurunkan pinjaman.
- b. Bila penerima kredit tidak bersikap kooperatif, maka harus ditempuh langkah-langkah :
 - b.1. Melakukan somasi terhadap penerima kredit dan terhadap penanggung hutang (*borg*) bila ada
 - b.2. Mengajukan eksekusi atas jaminan kredit yang berupa hipotik (Hak Tanggungan), gadai, serta Surat Hutang Notariil bila ada, dengan cara meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat.
2. Bila pelaksanaan upaya hukum pada butir 1 di atas tidak atau kurang berhasil, maka penagihan kredit macet diserahkan kepada PUPN sebagai upaya terakhir
3. Penagihan kredit macet dapat langsung diserahkan kepada PUPN bila atas pertimbangan bank tidak dapat mempergunakan sarana dan upaya hukum tersebut pada butir 1 di atas.

Keterangan proses penagihan kredit macet oleh BUPN :

1. Surat permohonan

- Surat permohonan penyerahan kredit macet dari bank kepada BUPN berisi :

- a. Identitas debitur (nama, bentuk hukum, personalia atau pengurus)
- b. Data pinjaman (nomor dan tanggal perjanjian kreditnya, besar hutangnya, ketentuan bunga)
- c. Data jaminan kredit (letak, keadaan dan surat-surat bukti kepemilikan)
- d. Jalannya pinjaman sejak diberikan sampai saat diserahkan dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian Kredit yang tidak dipenuhi oleh debitur
- e. Usaha-usaha penyelesaian yang telah dilaksanakan sendiri oleh Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang.
Harus disebutkan berapa kali telah diberikan peringatan kepada debitur untuk memenuhi kewajiban-kewajibannya dan pada tanggal-tanggal berapa
- f. Data lain yang menurut pertimbangan akan dapat menambah penjelasan duduk persoalan pinjaman macet.

- Lampiran :
 - Foto copy Perjanjian Kredit
 - Foto copy surat-surat jaminan
 - Foto copy surat-surat teguran, dan lain-lain.
- 2. Surat Pernyataan Menerima Penyerahan Piutang Negara (SPMPPN)

Setelah menerima Surat Permohonan Penyerahan Kredit dari bank, BUPN mengeluarkan Surat Pernyataan Menerima Penyerahan Piutang Negara (SPMPPN) yang isinya menyebutkan :

 - 2.1. BUPN telah menerima piutang negara yang diserahkan bank untuk diselesaikan pengurusan dan penagihannya sesuai UU No. 49 Prp. Tahun 1960
 - 2.2. Nomor dan tanggal surat permohonan bank
 - 2.3. Nomor dan tanggal Perjanjian Kredit
 - 2.4. Lampiran dari surat permohonan bank.
- 3. Surat Pernyataan Serah Terima Piutang (SPSTP)
 - SPSTP ini dibuat dan ditandatangani oleh BUPN dan bank setelah BUPN meneliti kelengkapan surat-surat hutang dan surat-surat jaminannya
 - Isi dari SPSTP antara lain :

- a. Sejak penerimaan piutang tersebut, kewenangan, kewajiban serta tanggung jawab mengenai pengurusan dan penagihan piutang sepenuhnya berada pada pihak BUPN
 - b. Penetapan jumlah piutang yang diserahkan penagihannya
 - c. Barang-barang yang dijaminkan
 - d. Jangka waktu penagihan oleh BUPN
- Dengan pembuatan tanda terima, asli Perjanjian Kredit dan surat-surat lainnya dapat diserahkan kepada BUPN.
4. Surat Panggilan
- Isi dari pada Surat Panggilan adalah permintaan dari BUPN agar debitur datang menghadap BUPN untuk menyelesaikan hutangnya kepada negara dalam batas waktu atau tanggal tertentu
 - Bilamana debitur tidak diketahui tempat tinggalnya, panggilan tersebut akan dimuat dalam iklan surat kabar setempat.
5. Surat Pernyataan Bersama (SPB)
- SPB adalah perjanjian yang disepakati bersama oleh debitur dan BUPN tentang penyelesaian piutang negara, apabila pihak debitur memenuhi panggilan BUPN
 - Isi SPB adalah :
 - Pengakuan dari debitur tentang adanya dan besarnya hutang kepada bank

- Kesanggupan debitur untuk melunasi hutang tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan
- Penagihan dengan Surat Paksa apabila debitur tidak memenuhi kewajiban pelunasan kredit atau tidak mengindahkan pernyataan-pernyataan yang disampaikan oleh BUPN
- Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada panitia untuk menguasai benda-benda bergerak maupun benda-benda tidak bergerak yang dijadikan jaminan pelunasan hutang
- Berkepala “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa” sehingga mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan (hakim) yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.

6. Surat peringatan I, II, III

Apabila debitur tidak memenuhi panggilan BUPN atau tidak mau memenuhi SPB, BUPN akan memberikan Surat Peringatan I, II, dan III (terakhir).

7. Surat paksa

- Apabila debitur tidak mengindahkan Surat Peringatan Terakhir, Juru Sita BUPN akan langsung mengambil tindakan sepihak dengan Surat Paksa
- Isi Surat Paksa adalah :

- Memerintahkan debitur dalam waktu 24 (dua puluh empat) jam membayar hutangnya kepada negara
- Apabila dalam 24 (dua puluh empat) jam tidak membayar hutangnya, harta debitur baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak akan disita dan dilelang
- Berkepada “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa”.

8. Penyitaan

- Jika lewat waktu 24 (dua puluh empat) jam setelah Surat Paksa diberitahukan, debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, Juru Sita BUPN melakukan penyitaan terhadap harta benda debitur atas dasar Surat Keputusan Penetapan Sita dari Ketua BUPN
- Dalam hal debitur yang bersangkutan suatu badan hukum, Juru Sita dapat menyita kekayaan pribadi yang dimiliki oleh anggota pengurusnya
- Atas pelaksanaan sita ini, Juru Sita membuat Berita Acara Sita.

9. Surat Keputusan Penjualan Barang Jaminan dan Kekayaan (SKPBJK)

Atas dasar Surat Paksa dan Penetapan Sita tersebut, BUPN kemudian melakukan pelelangan atas barang-barang yang disita berdasarkan SKPBJK yang dikeluarkan oleh Ketua BUPN.⁴⁶

⁴⁶ Mourtadho, Wawancara, Kasie Penagihan Piutang Negara, Kantor BUPLN/ KP3N Wilayah Semarang, 21 Desember 2002

A.5. Kebijakan Direksi Bank BNI (Persero) Tbk Dalam Penagihan Kredit Macet Berdasarkan SK DIR No. KP/ 430/ DIR/ R Tanggal 13 Nopember 1984

I. Langkah-langkah penyelesaian Kredit Umum

1. Penagihan oleh bank sendiri

a. Dasar hukum :

- Penjelasan Pasal 4 UU No 39 Prp Tahun 1960
- Pasal 1 Ayat (1) SK Menteri Keuangan RI No. 271/ MK/ 7/ 4/ 1971 tanggal 26 April 1971
- Pasal 1 Ayat (1) Peraturan menteri keuangan RI No. 2/ PMK-01/ 1977 tanggal 30 Agustus 1977.

b. Macam sarana :

- Somasi melalui Pengadilan Negeri
- Menjual barang-barang jaminan atas dasar kuasa
- Eksekusi jaminan melalui Pengadilan Negeri.

2. Penagihan melalui PUPN

a. Penyerahan kepada PUPN harus merupakan langkah terakhir, yaitu apabila penagihan oleh bank sendiri telah maksimal tetapi tidak berhasil, dengan pertimbangan :

- Telah diadakan pendekatan persuasif, tekanan psikologis, eksekusi jaminan melalui Pengadilan Negeri, dan

sebagainya, tetapi kredit belum lunas juga baik ada sisa jaminan atau tidak

- Telah diadakan pendekatan persuasif, tekanan psikologis, tetapi tidak dapat dilaksanakan eksekusi jaminan melalui

Pengadilan Negeri atau upaya-upaya lain karena :

- Barang jaminan tidak diikat secara baik sehingga tidak dapat dieksekusi
- Terdapat cacat yuridis dalam Surat Kuasa Menjual
- Debitur tidak mau menyerahkan barang-barang FEO (tidak ada atau habis) dan debitur tidak dituntut pidana
- Atau sebab-sebab lain

b. Langkah-langkah :

- Pendekatan kepada debitur
- Mencarikan pembeli barang jaminan
- Mencari dan menginformasikan harta kekayaan debitur lainnya
- Mencari alamat debitur yang menghilang dan menginformasikan kepada PUPN
- Menyurati PUPN sampai sejauh mana hasil penagihan

- Memantau perkembangan usaha penagihan kredit macet secara teratur

c. Kebijakanaksanaan direksi :

- Penyerahan kredit macet kepada PUPN sejauh mungkin dihindarkan
- Jika PUPN tidak sanggup, diusahakan dapat diserahkan kembali kepada bank
- PUPN diminta melakukan eksekusi hipotik/ creditverband (Hak Tanggungan) melalui Pengadilan Negeri dengan diberi Surat Kuasa oleh bank, atau
- Bank melakukan eksekusi hipotik/ creditverband (Hak Tanggungan) atas dasar izin khusus dari PUPN
- Jika tidak diikat secara sempurna atau tidak mungkin melaksanakan eksekusi melalui Pengadilan Negeri, tidak dapat memberi Suarat Kuasa Khusus atau izin khusus, secara teratur menghubungi PUPN agar segera mengambil langkah-langkah yang konkrit untuk penyelesaian kredit macet tersebut.

II. Langkah-langkah penyelesaian KIK/ KMKP dan sejenisnya

a. Yang telah memperoleh ganti rugi dari PT. Askrimdo :

- Dengan cara persuasif atau tekanan psikologis

- Penyelesaian dengan eksekusi jaminan melalui Pengadilan Negeri atau penyerahan penagihan kepada PUPN agar sejauh mungkin dihindarkan
- b. Yang tidak memperoleh ganti rugi dari PT. Askrindo (lalai tidak ditutup atau sebab lainnya) :
- Pendekatan persuasif atau tekanan psikologis
 - Apabila nyata-nyata debitur beritikad tidak baik, satu-satunya jalan adalah melakukan eksekusi jaminan melalui Pengadilan Negeri atau menyerahkan kepada PUPN.

Berdasarkan pengalaman kerja penulis sebagai Legal Officer pada Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Wilayah 05 Semarang, untuk mencegah tidak memperoleh ganti rugi dari PT. Askrindo perlu diambil langkah-langkah sebagai berikut :

1. diusahakan penutupan asuransi pada PT. Askrindo bersamaan dengan pendatanganan Perjanjian Kredit
2. diadakan pencatatan (administrasi) secara teratur dan *up to date*
3. meneliti apakah syarat-syarat penutupan asuransi telah sesuai dengan dipenuhi Perjanjian Kredit dan adendum Perjanjian Kredit
4. melakukan monitoring secara tertib dan teratur.

B. Eksekusi Kredit Macet Berdasarkan Pasal-pasal Dalam UUHT Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang

B.1. Hakikat Eksekusi Hak Tanggungan

Suatu perkara perdata yang diajukan oleh pihak yang bersangkutan kepada pengadilan adalah untuk mendapatkan pemecahan atau penyelesaian yang pada akhirnya dilaksanakan melalui eksekusi. Eksekusi merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang merupakan tugas akhir dari penyelenggaraan pengadilan yang menurut Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 dirumuskan sebagai : menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap perkara yang diajukan kepadanya guna menegakkan hukum dan keadilan.⁴⁷

Menurut hukum, apabila debitur wanprestasi, baik kreditur pemegang Hak Tanggungan maupun kreditur biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan melalui gugatan perdata. Tetapi telah diketahui bahwa penyelesaian utang piutang melalui cara tersebut memakan waktu yang lama dan biaya yang cukup besar jumlahnya. Maka dengan diadakannya lembaga Hak Tanggungan disediakan cara penyelesaian yang lebih mudah dan pasti dalam pelaksanaannya.

Eksekusi Hak Tanggungan hakikatnya adalah pelaksanaan hak kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal terjadi wanprestasi pada

⁴⁷ Sutan Remy Sjahdeini, Op. Cit, hal. 338

pihak debitur, berupa penjualan tanah yang dijadikan jaminan dalam rangka pelunasan piutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang diberikan kepadanya, sehingga eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan baru dapat dijalankan kalau benar dalam suatu hubungan utang piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan terjadi wanprestasi pada pihak debitur.

Demikian pula halnya putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, tetapi pihak yang dikalahkan tidak bersedia untuk memenuhi putusan pengadilan secara sukarela sehingga diperlukan bantuan dari pengadilan untuk melaksanakan eksekusi. Pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat mohon pelaksanaan putusan (eksekusi) kepada pengadilan yang akan melaksanakan secara paksa (*execution forcee*) untuk menegakkan hak-hak pihak yang dikabulkan gugatannya. Sebenarnya hanya dengan berdasarkan titel eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan yang berfungsi sebagai putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan tanpa terlebih dahulu melalui proses gugat menggugat melalui persidangan pengadilan.

Berdasarkan Pasal 26 UUHT eksekusi Hak Tanggungan tetap mengacu pada ketentuan eksekusi hipotik, sebelum peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan terbentuk, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada waktu mulai berlakunya UUHT tanggal 9 April 1996 berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Peraturan eksekusi yang dimaksud adalah yang dikenal

sebagai *parate eksekusi* yang diatur dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbarui HIR (*Het Herziene Indonisch Reglement*) dan Pasal 58 Reglemen acara hukum untuk daerah luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java en Madura*), disamping itu Pasal 14 UUHT telah menyatakan bahwa sertipikat Hak Tanggungan mulai berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

Lebih lanjut penjelasan 26 UUHT menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang diatur dalam kedua reglement tersebut berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya. Konsekuensi dengan adanya ketentuan tersebut maka semua peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap eksekusi hipotik secara mutlak diterapkan pula pada eksekusi Hak Tanggungan tanpa pengecualian.

Dalam dunia perbankan langkah eksekusi Hak Tanggungan ini dianggap sebagai tindakan terakhir yang hanya diambil jika dianggap memang tiada jalan lain untuk mengusahakan kembalinya piutangnya. Apabila penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Menurut Pasal 20 Ayat (3) UUHT, pelaksanaan penjualan di bawah tangan hanya

dapat dilaksanakan sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan, dan sebelumnya harus ada pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan telah diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan dalam waktu yang telah ditentukan dalam pengumuman dimaksud (7 hari).

Apabila pemberi Hak Tanggungan atau debitur ingin menghindari upaya eksekusi penjualan obyek Hak Tanggungan melalui penjualan lelang, maka hal itu hanya dapat dilakukan apabila pemberi Hak Tanggungan atau debitur melakukan penjualan sendiri barang agunan dengan ijin dan pengawasan Bank BNI, kemudian debitur melakukan pelunasan hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan pemegang Hak Tanggungan.

B.2. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan

Dasar diajukannya permohonan eksekusi lelang yaitu debitur dalam keadaan wanprestasi dan/ atau tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dituangkan dalam akta perjanjian pokok (Perjanjian Kredit) dan hutang telah dinyatakan macet. Menurut Pasal 1 butir 2 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/ KMK/ 09/ 1993 disebutkan bahwa :

kredit macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo, tidak dilunasi oleh pemegang hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan hutang tersebut.

Bank Indonesia juga telah melakukan penggolongan kredit berdasarkan kolektibilitasnya dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/ 12/ BPPP tanggal 28 Pebruari 1991 sebagai berikut : kredit lancar, kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet.

1. Kredit Lancar, yaitu suatu kredit yang memenuhi persyaratan di bawah ini :

a. Untuk kredit dengan angsuran yang bukan KPR, maka kredit tersebut :

- Tidak ada tunggakan angsuran pokok, bunga atau cerukan karena penarikan
- Terdapat tunggakan angsuran pokok belum melampaui 1 bulan (bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan); atau belum melampaui 3 bulan (bagi kredit yang ditetapkan masa angsurannya bulanan, dua bulanan atau tiga bulanan); atau belum melampaui 6 bulan bila angsurannya ditetapkan 4 bulan atau lebih
- Terdapat tunggakan bunga tetapi : belum melampaui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan; atau

belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 3 bulan

- Terdapat cerukan tetapi belum melampaui 15 hari kerja.

b. Kredit dengan angsuran untuk KPR :

- Tidak terdapat tunggakan angsuran pokok
- Terdapat tunggakan angsuran pokok tetapi tidak melampaui 6 bulan.

c. Kredit tanpa angsuran atau kredit rekening koran :

- Kredit belum jatuh tempo dan tidak ada tunggakan bunga
- Bila ada tunggakan bunga tidak melebihi 3 bulan
- Kredit jatuh waktunya dan telah dilakukan analisisnya untuk perpanjangan tetapi belum dapat diperpanjang karena kesulitan teknis
- Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya belum melampaui 15 hari.

2. Kredit Kurang Lancar, yaitu suatu kredit yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

a. Kredit di luar KPR harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 1 bulan (tapi belum melampaui 2 bulan) bagi kredit yang masa angsurannya 1 bulan, atau melampaui 3 bulan (tapi belum melampaui 6 bulan) bagi kredit yang masa angsurannya

- ditetapkan bulanan atau 2 bulanan atau 3 bulanan; atau melampaui 6 bulan dan belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya ditetapkan 6 bulan atau lebih
- Terdapat cerukan karena penarikan yang jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja
 - Terdapat tunggakan bunga yang melampaui 1 bulan tetapi belum melampaui 3 bulan bagi yang angsuran kreditnya 1 bulan
 - Atau melampaui 3 bulan tetapi belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang angsurannya melebihi 1 bulan.
- b. Bagi kredit KPR terdapat tunggakan angsuran pokok telah melampaui 6 bulan tetapi belum melampaui 9 bulan
- c. Kredit tanpa angsuran :
- Kredit belum jatuh tempo dan terdapat tunggakan bunga melampaui 6 bulan atau terdapat penambahan plafon atau kredit baru yang dimaksudkan untuk melunasi tunggakan bunga
 - Kredit telah jatuh tempo dan belum dibayar tapi belum melampaui 3 bulan

- Terdapat cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja tetapi belum melampaui 30 hari kerja
- d. Kredit yang diselamatkan :
- Kredit yang mempunyai cerukan karena penarikan tetapi jangka waktunya telah melampaui 15 hari kerja dan belum melampaui 30 hari kerja.
3. Kredit Diragukan, yaitu kredit yang tidak memenuhi kriteria lancar atau kurang lancar seperti tersebut pada angka 1 dan 2, tetapi kredit tersebut (akan) dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75 % dari utang debitur, atau kredit tidak dapat diselamatkan dari agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100 % dari utang.
4. Kredit Macet, yaitu :
- a. Kredit yang tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan seperti angka 1, 2 dan 3
 - b. Memenuhi kriteria diragukan tetapi dalam jangka waktu 21 bulan bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit
 - c. Kredit tersebut penyelesaiannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara

(BUPLN) atau telah diajukan penggantian rugi kepada perusahaan asuransi kredit.

Apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara termasuk didalamnya tagihan bank-bank pemerintah, maka penyelesaiannya dilakukan oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) berdasarkan Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya. Penyelesaian piutang yang dilakukan oleh BUPLN dilaksanakan dengan menerbitkan surat pernyataan bersama atau melalui surat paksa. Pihak penanggung hutang akan ditegur dan diberi waktu 8 (delapan) hari untuk memenuhi kewajibannya, yaitu membayar hutangnya secara sukarela. Apabila debitur atau penanggung hutang tetap tidak mau membayar maka eksekusi akan dilanjutkan dengan menyita harta bendanya untuk kemudian dilelang, dan hasilnya akan dipergunakan untuk melunasi tagihan kreditur dan biaya eksekusi. Sedangkan apabila piutang macet yang dibebani Hak Tanggungan tersebut merupakan tagihan bank swasta atau perseorangan termasuk badan-badan umum swasta maka penyelesaiannya melalui Pengadilan Negeri.

Dalam permohonan eksekusi lazimnya memuat hal-hal sebagai berikut, antara lain yaitu :

- a. Akta perjanjian kredit atau akta pengakuan hutang serta akta pemberian jaminan
- b. Obyek Hak Tanggungan sebagai obyek eksekusi

- c. Besarnya jumlah pembebanan Hak Tanggungan (nilai Hak Tanggungan)
- d. Keadaan wanprestasi debitur
- e. Jumlah seluruh hutang debitur serta hal-hal lain yang diperlukan sehubungan permohonan eksekusi.

Untuk itu pula dalam permohonannya tersebut kreditur harus melampirkan bukti-bukti, antara lain yaitu :

- a. Akta perjanjian kredit (Perjanjian Kredit)
- b. Akta pemberian jaminan (APHT)
- c. Sertipikat Hak Tanggungan
- d. Sertipikat obyek Hak Tanggungan (sertipikat tanah obyek Hak Tanggungan)
- e. Akta Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (bila ada).

Selanjutnya permohonan eksekusi didaftarkan dengan membayar Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) guna pembayaran panjar eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dari wilayah di mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut terletak. Akan tetapi apabila kedua belah pihak dalam akta perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut telah memilih domisili Kepaniteraan Pengadilan Negeri tertentu maka permohonan eksekusi diajukan melalui Ketua Pengadilan Negeri yang

domisilinya telah dipilih tersebut, namun demikian dalam prakteknya Ketua Pengadilan Negeri tersebut harus minta bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri di mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu terletak untuk melaksanakan eksekusi (Pasal 195 HIR atau Pasal 206 RBG).⁴⁸

Sehubungan dengan itu menurut hemat penulis hendaknya dalam menetapkan domisili pilihan hukum dalam akta perjanjian kredit lebih baik apabila domisili yang ditunjuk disesuaikan dengan letak obyek Hak Tanggungan karena dalam pelaksanaan eksekusi nantinya akan memberikan kemudahan baik dari segi prosedur, waktu, maupun biaya.

Akan tetapi untuk sampai pada realisasi penjualan lelang secara nyata masih diperlukan berbagai tata cara dan tahapan prosedur yang dibarengi dengan berbagai macam persyaratan. Tahap awal eksekusi yaitu debitur akan dipanggil menghadap Ketua Pengadilan Negeri pada hari, tanggal dan jam yang ditentukan dalam surat panggilan guna diberikan peringatan (*aanmaning*) agar memenuhi kewajibannya dalam waktu yang ditetapkan undang-undang. *Aanmaning* ini merupakan salah satu syarat pokok eksekusi, sehingga tanpa *aanmaning* maka eksekusi tidak boleh dijalankan. Adapun tenggang waktu *aanmaning* yang diberikan Ketua Pengadilan Negeri paling lama adalah 8 (delapan) hari untuk memberikan

⁴⁸ Soesilowati, Wawancara, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, yang saat ini telah alih tugas sebagai Ketua Pengadilan Negeri Yogyakarta, 22 Desember 2002

kesempatan kepada debitur agar memenuhi kewajibannya secara sukarela, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG.

Aanmaning hanya dapat dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima pengajuan permintaan eksekusi dari pemohon eksekusi, sehingga selama belum ada permintaan eksekusi maka proses *aanmaning* tidak akan dapat dilakukan. Dalam *aanmaning* disampaikan agar debitur memenuhi kewajibannya dalam waktu yang ditentukan tersebut dan pelaksanaan *aanmaning* tersebut akan dituangkan dalam berita acara.

Apabila pihak termohon eksekusi tidak hadir memenuhi panggilan *aanmaning* tanpa alasan yang sah dan atau setelah sampai batas waktu *aanmaning* berakhir ternyata debitur tetap tidak bersedia memenuhi kewajibannya, maka sejak saat itu berdasarkan permohonan tertulis dari kreditur pemegang Hak Tanggungan, Ketua Pengadilan Negeri secara *ex officio* dan *de facto* mengeluarkan surat penetapan yang berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk melakukan sita eksekusi (*executorial beslag*) atas obyek eksekusi sesuai dengan syarat dan tata cara yang diatur dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 208 RBG, sehingga sita eksekusi ini merupakan penyitaan terhadap obyek Hak Tanggungan setelah terlampaui tenggang waktu *aanmaning* untuk menjamin jumlah utang yang mesti dibayarkan kepada pemohon lelang (kreditur).⁴⁹

⁴⁹ Ibid

Pelaksanaan sita akan dituangkan dalam Berita Acara Sita Eksekusi yang memuat antara lain :

- a. Hari dan tanggal pelaksanaan sita eksekusi
- b. Pejabat yang melaksanakan sita eksekusi
- c. Identitas para pihak (pemohon dan termohon eksekusi)
- d. 2 (dua) orang saksi
- e. Pihak yang diberitahukan adanya sita eksekusi
- f. Identitas lengkap obyek eksekusi berikut batas-batas tanah
- g. Pemberitahuan bahwa mengenai barang-barang dimaksud supaya sebelum ada keputusan lebih lanjut tidak boleh dirusak, dipindahtangankan, digadaikan atau dijual dan sebagainya.

Agar sita eksekusi memiliki kekuatan hukum mengikat harus dipenuhi cara yang ditentukan Pasal 198 HIR atau Pasal 213 RBG dengan cara mendaftarkan sita di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya setempat dengan menyalin berita acara itu ke dalam daftar yang disediakan untuk itu (Buku Tanah yang bersangkutan) dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya selaras dengan ketentuan Pasal 55 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selanjutnya Juru Sita memerintahkan Kepala Desa mengumumkan sita eksekusi yang telah dijalankan menurut kebiasaan setempat dengan maksud agar penyitaan diketahui secara luas oleh masyarakat sekitarnya. Dengan adanya pengumuman Berita Acara Sita eksekusi setiap orang

dianggap mengetahuinya, oleh karena itu pihak ketiga yang membeli atau menyewa obyek setelah diumumkan penyitaan tidak dilindungi oleh hukum.

Setiap eksekusi dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial yang mempunyai kekuatan mengikat yang mempunyai daya kekuatan mengikat di samping mengandung larangan dan akibat yang dirumuskan dalam Pasal 199 atau Pasal 214 RBG juga tidak dapat digoyahkan oleh upaya hukum apapun. Bahkan hukum melarang untuk membabaininya dengan bentuk sita apapun atau agunan apapun. Akibat pelanggaran atas larangan tersebut menurut ketentuan Pasal 199 Ayat (2) HIR atau Pasal 214 Ayat (2) RBG maka segala tindakan tersebut batal demi hukum dan pihak yang memperolehnya tidak dapat menjadikan itu sebagai dalil perlawanan eksekusi. Bahkan dari segi pidana pelanggaran atas larangan tersebut dapat dipidana sesuai dengan ketentuan yang dirumuskan dalam Pasal 231 KUHPidana.

Sita eksekusi yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat maka setelah penyitaan dapat dilanjutkan dengan penjualan lelang sebagai tahap proses akhir eksekusi. Dalam arti terhadap obyek eksekusi yang disita sudah dapat dijual melalui lelang guna memenuhi pelunasan jumlah hutang yang harus dibayar oleh debitur.

Sering terjadi obyek yang hendak disita terletak di luar daerah hukum Pengadilan Negeri yang menangani eksekusi, tetapi pada dasarnya

kewenangan Pengadilan hanya terbatas pada lingkungan daerah hukumnya. Untuk mengatasi kendala kewenangan relatif dalam menjalankan sita eksekusi Pasal 195 Ayat (2) atau Pasal 206 Ayat (2) RBG telah mengatur tata cara permintaan bantuan Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat terletak barang yang hendak disita (dilelang) melalui pendelegasian sita eksekusi dengan jalan mengirimkan penetapan yang berisi permintaan bantuan eksekusi. Artinya Pengadilan Negeri yang berhak menjalankan eksekusi melimpahkan kewenangannya kepada Pengadilan Negeri yang lain atas alasan oleh karena barang yang hendak dieksekusi terletak di dalam wilayah hukumnya.⁵⁰

Ketua Pengadilan Negeri yang menerima pendelegasian tidak berwenang menilai isi penetapan, tidak berwenang menilai benar atau tidaknya dan tepat atau tidaknya isi surat penetapan, karena pada prinsipnya hanya melaksanakan permintaan bantuan eksekusi sesuai dengan penetapan yang berisi permintaan pelaksanaan eksekusi. Setelah menerima surat penetapan pendelegasian, Ketua Pengadilan Negeri yang dimintakan bantuan akan menjalankan pelaksanaan sita eksekusi sesuai dengan isi surat penetapan, dan untuk selanjutnya segera mengeluarkan surat perintah pelaksanaan kepada Panitera atau Juru Sita guna memenuhi permintaan yang tertuang dalam surat penetapan. Apabila permintaan sita

⁵⁰ Ibid

eksekusi telah dijalankan, maka Ketua Pengadilan Negeri yang dimintakan bantuan segera melaporkan atau memberitahukan jalannya pelaksanaan sita eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri yang mendelegasikan.

Dengan telah dilaksanakan sita eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan maka proses selanjutnya penjualan di muka umum (lelang). Merujuk ketentuan Pasal 200 Ayat (1) HIR dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang S. 1908-189, maka penjualan lelang adalah penjualan lelang di muka umum harta kekayaan termohon eksekusi yang dilaksanakan dengan perantara atau bantuan kantor lelang (juru lelang) dan cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis. Dengan demikian apabila Pengadilan Negeri hendak melakukan eksekusi pembayaran sejumlah uang (*executorial verkoop*) maka harus meminta bantuan kantor lelang untuk menunjukkan seorang pejabat juru lelang menjual obyek eksekusi yang telah disita.

Berdasarkan ketentuan Pasal 200 Ayat (1) HIR atau Pasal 215 Ayat (1) RBG dan Pasal 1 b serta Pasal 21 Peraturan Lelang disebutkan bahwa penjual lelang ialah pejabat atau orang yang ditentukan undang-undang dan peraturan yang diberi kuasa mewakili pemilik untuk menjual lelang suatu barang. Dari pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa yang disebut pihak penjual lelang pada pelelangan adalah pihak kreditur atau pemohon eksekusi dan bukan pihak debitur atau termohon

eksekusi. Penjualan lelang dalam eksekusi Hak Tanggungan adalah pembayaran sejumlah uang baik berdasar grosse akta hipotik maupun berdasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap menurut Pasal 195, 196, dan 197 Ayat (1) HIR atau Pasal 206, 207 dan 208 Ayat (1) RBG dan pihak penjual ialah Pengadilan Negeri atau Ketua Pengadilan Negeri berdasarkan kuasa atau permohonan dari kreditur. Demikian pula dalam penjualan lelang berdasar grosse akta, baik grosse akta pengakuan hutang maupun grosse akta hipotik, pihak penjual dalam eksekusi grosse akta menurut pasal 224 HIR atau Pasal 258 RBG ialah Pengadilan Negeri berdasarkan kuasa atau permohonan dari kreditur. Begitu pula penjualan lelang yang dilakukan PUPN menurut Pasal 4 dan 5 Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, PUPN bertindak sebagai penjual mewakili pihak debitur (pemberi jaminan) berdasarkan kuasa dari kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Tata cara pengajuan lelang diatur dalam Pasal 5 Stb. 1908-189, disebutkan bahwa seorang yang bermaksud mengadakan penjualan di muka umum (penjualan lelang) memberitahukan hal itu kepada Juru Lelang, dalam pemberitahuan itu disebutkan kapan hari penjualan akan dilakukan. Sehubungan dengan permintaan lelang tersebut maka kantor lelang wajib mendaftarkan permintaan lelang tersebut dan memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan melihat pendaftaran lelang yang bersangkutan.

Dan setiap permohonan lelang harus dilengkapi dengan lampiran yang diperlukan, antara lain yaitu :

- a. Grosse akta hipotik (Hak Tanggungan)
- b. Sertipikat hipotik (Hak Tanggungan)
- c. Sertipikat tanah
- d. Syarat penjualan lelang dari penjual, serta
- e. Jumlah rincian hutang.

Pada prinsipnya kantor lelang terikat pada hari yang ditentukan oleh pemohon lelang, sepanjang hal itu sesuai dengan peraturan atau jika pada hari yang diminta ternyata telah lebih dulu banyak permintaan lelang, maka dalam keadaan demikian Kantor Lelang berwenang menentukan urutan pelelangan sesuai dengan urutan permintaan.

Sebagai syarat formal yang harus dipenuhi sebelum lelang dilakukan adalah pengumuman lelang. Pelelangan yang tidak didahului dengan pengumuman lelang dianggap batal demi hukum, sehingga dengan demikian tidak ada pelelangan tanpa pengumuman lelang, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 200 Ayat (6) HIR atau Pasal 217 Ayat 1) RBG yang menyatakan bahwa penjualan lelang dilakukan setelah penjualan (lelang) diumumkan menurut kebiasaan setempat (*volgens plaatselijk gebruik*) dan penjualan lelang tidak boleh dilakukan sebelum hari kedelapan setelah barang-barang itu disita.

Selama ini Pengadilan Negeri selalu mensyaratkan pengumuman lelang dibuat dalam surat kabar dengan ketentuan diumumkan 2 (dua) kali berturut-turut. Hal inisebenarnya menyimpangi ketentuan Pasal 200 Ayat (9) HIR atau Pasal 217 Ayat (3) RBG yang menegaskan bahwa pengumuman penjualan lelang benda tetap boleh diumumkan hanya satu kali melalui salah satu surat kabar yang terbit di tempat terletakinya barang yang hendak dijual lelang atau salah satu surat kabar yang terdekat dengan tempat penjualan, yaitu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang, apabila obyek lelang hanya meliputi benda tetap tanpa ada barang bergerak.

Menyikapi hal tersebut M. Yahya Harahap menilai bahwa penyimpangan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri yang mengharuskan pengumuman lelang dimuat dalam surat kabar dua kali berturut-turut adalah tindakan yang berlebihan yang akibatnya menambah beban biaya yang semakin besar kepada pihak tereksekusi. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendirian sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 200 Ayat (9) HIR tersebut, dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 316 K/ Sip/ 1973 tanggal 18 November 1975 menyebutkan bahwa “sesuai dengan ketentuan Pasal 200 Ayat (9) HIR

penjualan barang lelang terhadap barang tidak bergerak cukup diumumkan 1 (satu) kali”.⁵¹

Bagi peserta lelang harus memenuhi syarat-syarat pembelian sebagaimana ketentuan Pasal 200 Ayat (10) HIR jo. Pasal 29 Peraturan Lelang, yaitu surat penawarannya sah dan mampu untuk memenuhi pembayaran, serta penjualan lelang tidak boleh dilakukan sebelum hari kedelapan setelah barang-barang tersebut disita. Dalam pelaksanaan lelang Juru Lelang akan menetapkan pemenang lelang (pembeli lelang) apabila limit harga lelang telah tercapai dan pemenang lelang adalah peserta lelang yang membeikan penawaran tertinggi dan dari hasil lelang tersebut akan dibayarkan kepada kreditur berdasarkan jumlah hutang yang ditetapkan Pengadilan Negeri, dalam hal hasil lelang lebih besar dari jumlah hutang maka sisanya akan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

B.3. Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang

Tata cara eksekusi Hak Tanggungan pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang adalah sebagai berikut :

I. Dasar hukum

1. Pasal 224 HIR atau 258 RBG

⁵¹ M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata*, Gramedia, Jakarta, 1988, hal. 162

2. Pasal 7 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 1961
3. Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*) Stb. 1908-189

II. Pengajuan permohonan

1. Bank mengajukan eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dengan melampirkan salinan atau foto copy surat-surat :
 - 1.1. Perjanjian kredit
 - 1.2. Sertipikat tanah
 - 1.3. Akta Hak Tanggungan (APHT)
 - 1.4. Sertipikat Hak Tanggungan
 - 1.5. Izin Mendirikan Bangunan, apabila di atas tanah tersebut terdapat bangunan. Apabila pihak pengadilan minta surat-surat asli tersebut, dapat diserahkan dengan dibuatkan tanda terima (Berita Acara Serah Terima).
2. Bank melakukan pendaftaran permohonan eksekusi Hak Tanggungan di atas kepada Pengadilan Negeri setempat (fiat eksekusi) dengan disertai pelunasan pembayaran biaya pendaftarannya.

III. Panggilan dan penetapan eksekusi oleh pengadilan

1. Dengan adanya permohonan eksekusi tersebut, Pengadilan Negeri akan melaksanakan pemanggilan dan teguran tertulis kepada

debitur untuk segera menyelesaikan hutangnya kepada bank dalam jangka waktu tertentu (pada umumnya dalam waktu 8 (delapan) hari sejak surat teguran diterima oleh debitur yang bersangkutan)

2. Apabila debitur bersedia memenuhi kewajiban membayar atau melunasi pinjamannya setelah adanya panggilan oleh Pengadilan maka Pengadilan akan membuatkan ketetapan yang isinya menetapkan jangka waktu pelunasan oleh debitur apabila pelunasan ditunda
3. Akan tetapi apabila panggilan dari Pengadilan tersebut tidak dipenuhi oleh debitur, maka Pengadilan akan mengeluarkan Surat Ketetapan yang berisi perintah kepada Juru Sita untuk melakukan penjualan atau eksekusi dengan bantuan Kantor Lelang Negara
4. Pengadilan dengan perantaraan Juru Sita akan mengadakan pengumuman kepada khalayak ramai melalui iklan dalam surat kabar setempat sebanyak 2 (dua) kali dalam jangka waktu selama 2 (dua) minggu, di mana biaya iklannya atas beban pemohon

IV. Pelaksanaan lelang

1. Pada waktu (hari dan tanggal) dan tempat yang telah ditentukan Juru Lelang (*Vendumester*) akan menyelenggarakan dan melaksanakan lelang tersebut di hadapan umum di mana hadir Juru Lelang, Penjual dan para peserta atau peminat lelang

2. Juru Lelang akan membacakan Risalah Lelang antara lain berisikan syarat-syarat lelang yang penting seperti kalau harga jual atau limit tidak tercapai, apakah lelang akan dihentikan atau diteruskan, cara penawaran, biaya atau ongkos yang akan dikenakan, cara pembayaran dan sebagainya
3. Apabila dilaksanakan penawaran secara tertulis, maka peserta lelang akan dipersilahkan oleh Juru Lelang untuk mengisi dan atau memasukkan surat penawaran kepada Juru Lelang.
Juru Lelang akan membuka surat penawaran tersebut di hadapan para peserta lelang.
4. Apabila penawaran secara tertulis tidak mencapai harga jual atau limit, maka lelang dapat dilanjutkan dengan penawaran secara lisan dengan penawaran harga yang naik-naik (harga yang makin meningkat) atau harga yang makin menurun
5. Apabila pada saat pelaksanaan lelang tersebut ternyata harga penawaran tidak mencapai harga limit atau harga jual seperti yang ditentukan oleh penjual (bank) atau tidak ada peminat, maka pelelangan dapat ditangguhkan atau dibatalkan.

Dalam hal pelelangan ditangguhkan atau dibatalkan karena harga jual atau limit tidak tercapai maka penjual akan dibebankan bea lelang

6. Apabila ada harga penawaran dari peserta yang diterima atau peserta lelang dimaksud dinyatakan sebagai pembeli yang sah, maka Juru Lelang akan membuat Risalah Lelang yang ditandatangani oleh penjual, pembeli dan Juru Lelang.

Kemudian lelang dinyatakan selesai oleh Juru Lelang

7. Selanjutnya Kantor Lelang bersangkutan wajib menyampaikan kepada Kantor Pertanahan :
 - a. Kutipan otentik Risalah Lelang (Berita Acara Lelang)
 - b. Sertipikat tanah
 - c. Surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT)
 - d. Permohonan izin pemindahan hak.

Semua prosedur eksekusi Hak Tanggungan pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas secara garis besar sebagian sudah sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa :

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

Sebenarnya ketentuan dalam Pasal 6 UUHT tersebut belum dapat dilaksanakan secara maksimal oleh Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang karena belum ada perangkat hukum yang mendukungnya (belum

ada peraturan hukum pelaksanaannya), meskipun dalam pasal tersebut sudah disebutkan dengan jelas bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan dari debitur yang wanprestasi dapat dilakukan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Berdasarkan penelitian dan pengalaman kerja pribadi penulis sebagai Legal Officer pada Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Wilayah 05 Semarang, selama ini prosedur eksekusi Hak Tanggungan yang ditempuh oleh Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah dengan 2 (dua) cara, yaitu :

1. Bank BNI (Persero) Tbk mengajukan permohonan eksekusi atas sertipikat Hak Tanggungan dari debitur yang wanprestasi (macet) kepada Kantor Lelang Negara (KLN) melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)
2. Bank BNI (Persero) Tbk mengajukan permohonan fiat eksekusi atas sertipikat Hak Tanggungan dari debitur yang wanprestasi (macet) kepada Pengadilan Negeri. Pengadilan Negeri memberikan peringatan (*aanmaning*) agar debitur memenuhi kewajibannya dalam waktu yang ditetapkan undang-undang (paling lama adalah 8) hari sebagaimana ketentuan Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG. Setelah jangka waktu *aanmaning* lewat maka Pengadilan Negeri mengeluarkan surat perintah kepada Kantor Lelang Negara (KLN) atau Juru Sita agar melaksanakan eksekusi.

Pasal 20 UUHT menyebutkan bahwa :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. Titel eksekutorial; yang terdapat dalam sertipikat 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 mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak
3. Pelaksanaan penjualan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (2) hanya dapat dilaksanakan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang Hak Tanggungan pada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan
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 utang yang dijamin dengan hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.⁵²

Demikian juga ketentuan dalam Pasal 20 UUHT tersebut belum dapat dilaksanakan secara keseluruhan di dalam praktek eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang. Yang baru dapat dilaksanakan secara penuh di dalam praktek eksekusi Hak

⁵² Izzudin, Wawancara, Staf Divisi Hukum Bank BNI (Persero) Tbk Kantor Besar Jakarta, 10 September 2002

Tanggungjawab adalah ketentuan Pasal 20 UUHT Ayat (1) huruf b dan Ayat (2), (3), (4) dan (5). Ketentuan yang belum dapat dilaksanakan adalah ketentuan Pasal 20 UUHT Ayat (1) huruf a karena belum tersedia perangkat hukum yang mendukungnya (belum ada peraturan hukum pelaksanaannya).

Untuk itu, menurut hemat penulis ketentuan-ketentuan tentang pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sudah selayaknya menjadi prioritas utama dalam pembentukan perundang-undangan yang berkaitan dengan bidang perkreditan dan agraria (pertanahan).

C. Kendala-kendala Dalam Eksekusi Kredit Macet Di Bank BNI 46 (Persero)

Tbk Cabang Semarang

Efektivitas Hak Tanggungan dalam menjamin pelunasan kredit macet di Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang secara garis besar sudah cukup memberikan perlindungan hukum kepada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang karena sebagai kreditur preferent, walaupun pelaksanaannya harus melalui proses eksekusi melalui Kantor Lelang (BUPLN) ataupun mengajukan permohonan fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri terhadap sertipikat Hak Tanggungan yang bertitel eksekutorial sampai pada akhirnya dapat dilakukan penjualan barang jaminan untuk melunasi atau menurunkan *outstanding* kredit yang dijaminnya sebagaimana yang sudah diuraikan dalam sub A dan B bab 4 ini.

Eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR atau Pasal 256 RBG seharusnya dapat berjalan dengan mudah. Namun demikian dalam pelaksanaan eksekusi tersebut sering terjadi hal-hal atau kendala-kendala yang dapat menghambat atau menanggungkan pelaksanaan eksekusi. Kendala-kendala tersebut antara lain adalah :

1. Hambatan eksekusi berdasarkan Hak Tanggungan yang sering terjadi adalah perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu (*fixed loan*), yaitu adanya keetidaksesuaian besarnya jumlah hutang atau kepastian jumlah hutang. Pihak pengadilan berpendapat bahwa jumlah hutang harus sudah pasti (*fixed*), sedangkan bagi bank, penentuan jumlah kredit yang pasti hampir tidak mungkin dilakukan. Untuk Kredit Investasi, jumlah kredit akan semakin menurun dari waktu ke waktu apabila debitur secara teratur melakukan angsuran kredit sesuai jadwal angsurannya. Namun apabila kemudian setelah angsuran kredit terakhir kredit tidak diangsur lagi dan bunga tidak dibayar maka jumlah kredit akan meningkat lagi sebagai akibat dari pembebanan bunga. Sedangkan apabila kredit berbentuk R/ C (*Rekening Courant*) atau R/ K (*Rekening Koran*) maka kredit akan berfluktuasi dari waktu ke waktu mengikuti waktu-waktu dan jumlah setoran serta pengambilan kredit dari rekening koran debitur tersebut. Oleh karena itu bank menghendaki agar pengadilan dapat menerima bahwa jumlah hutang yang akhirnya harus dibayar kembali oleh debitur pada waktu eksekusi Hak

Tanggungannya adalah jumlah hutang yang tercatat pada rekening kredit dari debitur tersebut.

2. Selain itu adanya perlawanan (*verzet*) yang diajukan debitur atau termohon eksekusi (*patij verzet*) maupun oleh pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap eksekusi yang dimohon kreditur dapat pula menghambat eksekusi. Walaupun pada dasarnya perlawanan tidak menunda eksekusi putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (demikian halnya dengan hak Tanggungan), akan tetapi ternyata sering kali Ketua Pengadilan Negeri pada umumnya justru menunda eksekusinya sampai perkara perlawanan itu diputus pada tingkat banding dan kasasi (dan telah *inkracht*).
3. Hal lain yang dapat menunda atau menghambat pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan adalah dalam hal apabila termohon eksekusi berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan pailit.⁵³

D. Langkah-langkah Yang Ditempuh Oleh Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang Dalam Mengatasi Kendala-kendala Dalam Eksekusi Kredit Macet

Kendala-kendala yang dapat menghambat atau menanggukkan pelaksanaan eksekusi sebagaimana di atas mendapatkan langkah-langkah penanganan untuk mengatasinya, antara lain sebagai berikut :

⁵³ Ibid

1. Terhadap perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu (*fixed loan*), menurut Sutan Remi Sjahdeini, di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dicantumkan janji atau *beding* bahwa jumlah kredit adalah jumlah maksimum kredit ditambah dengan biaya dan bunga yang masih akan diperhitungkan oleh bank sampai dengan pada saat eksekusi Hak Tanggungan.⁵⁴ Demikian pula M. Yahya Harahap berpendapat bahwa menurut ketentuan Pasal 1176 Ayat (1) KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa :

Suatu hipotik hanyalah sah, sekadar jumlah uang untuk mana ia telah diberikan, adalah tentu dan ditetapkan dalam akta.

Hipotik baru sah sebagai *grosse akta* yang memiliki kekuatan eksekutorial yaitu harus mengenai jumlah hutang tertentu dan hutang yang tertentu itu disebutkan atau ditetapkan dengan tegas dalam akta hipotik. hal ini juga sejalan dengan dengan ketentuan Pasal 3 Ayat (1) dan Pasal 11 Ayat (1) huruf c UUHT. Syarat penyebutan atau penegasan jumlah hutang secara pasti dalam Akta pemberian hak Tanggungan (hipotik) merupakan ketentuan yang ditetapkan undang-undang dan sifatnya *imperatif* (wajib). Dan penegasan besarnya jumlah itu mesti dicantumkan dalam Hak Tanggungan (hipotik) pada saat pemasangan Hak Tanggungan. Kalau besarnya hutang hanya disebutkan dalam dokumen perjanjian hutang atau kredit atau hanya menunjuk besarnya hutang yang terdapat dalam perjanjian hutang saja tetapi

⁵⁴ Sutan Remi Sjahdeini, Op. Cit, hal. 1

tidak disebutkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan akan mengakibatkan Hak Tanggungan cacat yuridis sehingga oleh karena itu agar penegasan besarnya jumlah hutang harus dicantumkan dalam Akta Hak Tanggungan (hipotik).⁵⁵

Pasal 3 Ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa :

Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Seperti yang dikemukakan dalam penjelasan Pasal 3 Ayat (1) UUHT, bahwa dapat dijadikannya Hak Tanggungan untuk menjamin hutang yang baru akan ada di kemudian hari adalah untuk menampung kebutuhan dunia perbankan berkenaan dengan timbulnya hutang dari nasabah bank sebagai akibat dilakukannya pencairan atas suatu bank garansi, dan juga untuk menampung timbulnya hutang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Dalam hal jumlah hutang yang diajukan kreditur dalam permohonan eksekusi dibantah debitur sehingga jumlah hutangnya tidak pasti maka menurut M. Yahya Harahap untuk mengatasi hal tersebut memberikan solusi sebagai berikut :

⁵⁵ M. Yahya Harahap, Op. Cit, hal. 227

- a. Jumlah Hutang yang sah adalah jumlah yang ditetapkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan
- b. Pengadilan wajib mempercayai jumlah hutang yang ditentukan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan
- c. Adapun jumlah hutang yang ditetapkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah hutang pokok ditambah bunga
- d. Adanya selisih jumlah hutang yang disebut dalam perjanjian pokok dengan yang disebut dalam Akta Pemberian hak Tanggungan tidak mengurangi kebenaran dan kepastian jumlah hutang yang disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan
- e. Dalam hal kemungkinan jumlah hutang yang disebut dalam rekening sangat melampaui dari jumlah yang ditetapkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, pengadilan berwenang untuk menetapkan dan mengeksekusi yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, sedang selebihnya tetap terbuka hak kreditur untuk menggugat melalui gugatan perdata biasa
- f. Sekiranya debitur keberatan atas jumlah yang disebut dalam akta, eksekusi tetap dijalankan dan pihak debitur dapat mengajukan gugatan *partij verzet* atau gugatan biasa terhadap penetapan jumlah tersebut
- g. Apabila pengadilan menganggap bunga terlalu tinggi bisa dipilih alternatif :

- Yang dieksekusi sebesar jumlah hutang pokok yang tercantum dalam akta, sedang bunga dianjurkan dituntut melalui gugatan perdata,
- Atau terhadap bunga ketua pengadilan melakukan *matigingsrechts* dengan menetapkan bunga yang layak. Jika kreditur keberatan sepanjang mengenai bunga yang dikurangi tadi dapat menuntut melalui gugatan perdata.⁵⁶

Dengan patokan tata cara perhitungan yang dikemukakan tersebut di atas diharapkan akan sangat memperkecil hambatan eksekusi Hak Tanggungan atas alasan jumlah hutang tidak pasti.⁵⁷

2. Terhadap perlawanan (*verzet*) yang diajukan debitur atau termohon eksekusi (*patij verzet*) maupun oleh pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap eksekusi yang dimohon kreditur, H. R. Purwoto Ganda Subrata, mengatakan bahwa dalam menyikapi adanya perlawanan tersebut hendaknya dibedakan bahwa perlawanan dapat diajukan oleh tereksekusi sendiri atau debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang menganggap dirinya sebagai pemilik barang yang akan dieksekusi.⁵⁸ Menurut Pasal 207 HIR atau 227 RBG maka Ketua Pengadilan Negeri dapat (bukan keharusan) menunda eksekusi sampai putusan terhadap perlawanan dijatuhkan, sehingga apabila Pengadilan

⁵⁶ Ibid, hal. 319-320

⁵⁷ Ibid, hal. 321

⁵⁸ H. R. Purwoto Ganda Subrata, *Remungan Hukum*, IKAHI MARI, Jakarta, 1998, hal. 391

Negeri menolak perlawanan tersebut eksekusi akan dijatuhkan, sekalipun tereksekusi atau debitur mengajukan banding (*outvoerbaar bij voeraad*). Sedangkan apabila yang mengajukan perlawanan pihak ketiga maka pada umumnya Ketua Pengadilan negeri akan menunda eksekusi sampai adanya putusan perlawanan tersebut dan apabila perlawanan tersebut ditolak maka eksekusi dapat dilanjutkan kembali, kecuali apabila pelawan banding, maka eksekusi dapat ditunda sampai putusan tingkat banding (Pasal 208 HIR atau Pasal 228 RBG). Dalam pasal tersebut tidak ditentukan bahwa harus menunggu putusan kasasinya.

Satu-satunya alasan untuk mengabulkan perlawanan oleh pihak ketiga ialah obyek yang akan dieksekusi itu terbukti milik pelawan dan bukan milik tereksekusi atau debitur sehingga benar-benar merugikan hak dan kepentingan pelawan. Hal ini sebagaimana putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1403 K/ PDt/ 1995 tanggal 28 Agustus 1997 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa penyewa tidak berhak mengajukan bantahan terhadap eksekusi. Yang berhak melakukan bantahan eksekusi adalah pemilik atau orang yang merasa bahwa ia pemilik atau orang yang merasa bahwa ia pemilik barang yang disita. Tetapi apabila pelawan memperoleh haknya secara itikad tidak baik, misalnya membeli tanah atau tanah dan rumah padahal terhadap tanah tersebut telah diketahui dibebani Hak Tanggungan atau dalam penyitaan, maka menurut Pasal 199

HIR atau pasal 214 RBG pembeli tersebut tidak akan memperoleh perlindungan hukum.

Sehubungan dengan hal itu maka M. Yahya Harahap juga menegaskan bahwa dalam hal ini pengadilan harus teliti dan seksama menilai tentang pengertian “nyata-nyata merugikan hak dan kepentingan pelawan”. Alasan tersebut sering mengandung manipulasi dan persekongkolan antara tereksekusi dengan pelawan, bisa berupa manipulasi jual-beli, hibah atau pengagunan. Oleh karena itu harus ditegakkan prinsip bahwa perlawanan oleh pihak ketiga (*derden verzet*) tidak patut dijadikan sebagai alasan yang bersifat menunda eksekusi.⁵⁹

Prinsip yang demikian perlu ditegakkan sebagai patokan yang kokoh agar berdampak edukasi, koreksi dan prevensi terhadap masyarakat untuk tidak sembarangan menggunakan upaya *derden verzet* dan *partij verzet* untuk menunda dan mengulur pelaksanaan eksekusi. Menggejalanya penggunaan *derden verzet* dan *partij verzet* yang ditujukan terhadap setiap eksekusi, salah satu diantara faktornya disebabkan pengadilan cenderung mentolelir sebagai alasan penundaan eksekusi secara generalisasi. Asal ada *derden verzet* dan *partij verzet* selalu diterima sebagai alasan menunda eksekusi. Kelemahan sikap pengadilan yang demikian langsung dimanfaatkan masyarakat untuk segera menghambat eksekusi dengan upaya perlawanan,

⁵⁹ M. Yahya Harahap, Op. Cit, hal. 321

sehingga akibatnya hampir seluruh eksekusi kandas, tidak peduli apakah perlawanan mempunyai dasar hukum atau tidak hampir selalu menggagalkan eksekusi. Dan umumnya pengadilan justru menunda eksekusinya sampai perkara perlawanan diputus pada tingkat kasasi.

3. Apabila termohon eksekusi berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan pailit. Berdasarkan Pasal 21 UUHT disebutkan bahwa :

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan undang-undang ini.

Dan lebih lanjut dalam penjelasan Pasal 21 UUHT tersebut disebutkan bahwa ketentuan tersebut akan lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Dari ketentuan tersebut dengan jelas dapat disimpulkan bahwa apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit maka pemegang Hak Tanggungan tetap dapat menjalankan haknya sebagaimana yang diberikan undang-undang tidak mempengaruhi kedudukannya sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Demikian pula Pasal 56 Ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Kepailitan menentukan hal yang sama, bahwa :

Setiap kreditur yang memegang Hak Tanggungan, hak gadai atau hak agunan atas kebendaan lainnya dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan. Pemegang hak jaminan baik

hipotik, Hak Tanggungan, gadai, fiducia serta hak kebendaan lainnya tidak terpengaruh oleh putusan pailit karena barang jaminan itu tidak masuk dalam daftar pailit.

Akan tetapi di pasal lainnya dalam Undang-undang Kepailitan tersebut tidak sejalan dengan kedua ketentuan tersebut di atas. Ketentuan yang dimaksud adalah Pasal 56 A Ayat (1) yang menentukan bahwa :

Hak eksekusi kreditur sebagaimana dimaksud Pasal 56 Ayat (1) dan pihak ketiga untuk menuntut hartanya yang berada dalam penguasaan debitur pailit atau kurator, ditangguhkan untuk jangka waktu paling lama 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak tanggal putusan pailit ditetapkan. Hal ini cukup dilematis karena pada prinsipnya UUHT memberikan hak untuk didahulukan terhadap pemegang hak jaminan atas hutang-hutang debitur, namun secara kontradiktif Undang-undang Kepailitan membatasi hak kreditur separatis sehingga karenanya menurut hemat penulis keadaan ini dapat menghambat eksekusi yang sedang berjalan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian jaminan sebagai perjanjian yang mempunyai sifat sebagai hak kebendaan memberikan kedudukan yang kuat kepada pemberi dan penerima hak jaminan, demikian juga halnya dengan Hak Tanggungan. Undang-undang Hak Tanggungan telah mengatur mengenai kedudukan yang kuat kepada pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Kedudukan yang kuat tersebut lahir setelah dilakukan pendaftaran atas Hak Tanggungan karena dengan telah didaftarkan berarti telah lahir pula sifat-sifat hak kebendaan yang melekat pada Hak Tanggungan.

Sebagai bukti telah dilakukannya pendaftaran Hak Tanggungan maka diterbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang didalamnya tercantum irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Irah irah ini merupakan salah satu indikasi jaminan kedudukan yang kuat dan jaminan kemudahan dalam melakukan eksekusi yang diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan. Dengan memegang titel eksekutorial tersebut maka penerima Hak Tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi terhadap benda yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan manakala pemberi Hak Tanggungan (debitur) melakukan cidera janji atau wanprestasi. Irah-irah yang terdapat pada sertipikat hak Tanggungan tersebut memberikan arti pula

sebagai suatu yang mempunyai kekuatan hukum yang dipersamakan dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Prosedur eksekusi Hak Tanggungan pada Bank BNI (Persero) Tbk Cabang Semarang sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas secara garis besar sebagian sudah sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, walaupun dengan cara meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri setempat atau menyerahkannya kepada BUPLN atau PUPN atau KP3N atau KLN.

2. Undang-undang Hak Tanggungan telah memberikan jaminan kemudahan dalam hal melakukan eksekusi terhadap benda jaminan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan, manakala debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi. Namun dalam pelaksanaannya kemudahan tersebut seringkali terbentur dengan beberapa kendala yang muncul. Beberapa kendala tersebut adalah mengenai aturan atau ketentuan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang masih mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR atau Pasal 256 RBG. Penerapan ketentuan tersebut terhadap Hak Tanggungan sering menimbulkan beberapa masalah, di antaranya mengenai penafsiran jumlah hutang tertentu (*fixed loan*), adanya perlawanan (*verzet*) yang diajukan debitur maupun oleh pihak ketiga, yang mana perlawanan tersebut mengakibatkan tertundanya eksekusi, kemudian juga dengan pengaruh dari berlakunya Undang-undang Kepailitan, khususnya Pasal 56 A Ayat (1) yang memberikan jangka waktu penundaan eksekusi Hak Tanggungan apabila ada

penetapan putusan pailit sehingga semua itu memperlambat atau menghambat proses penagihan kredit macet.

B. Saran

1. Sertipikat Hak Tanggungan yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial, namun demikian agar pelaksanaannya lebih efektif maka diperlukan sikap dan pemahaman dari para pelaksana atau pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, serta diperlukan perangkat hukum yang mengatur pelaksanaan secara nyata Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT sehingga pelaksanaan titel eksekutorial yang ada pada Hak Tanggungan tidak menjumpai kendala atau hambatan dalam pelaksanaannya.
2. Pemberlakuan ketentuan Pasal 224 HIR atau Pasal 256 RBG terhadap pelaksanaan eksekusi benda jaminan yang dijadikan obyek jaminan Hak Tanggungan dalam prakteknya menemui kendala-kendala. Sehubungan dengan kendala-kendala, antara lain sebagaimana tersebut di atas, yang mungkin dijumpai dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, yang tentunya dapat menunda kelancaran eksekusi Hak Tanggungan, maka penulis menyarankan kepada pihak-pihak yang terkait dan yang berwenang serta bertanggung jawab atas jalannya eksekusi Hak Tanggungan harus tetap bersikap tegas dan bijaksana dalam menentukan sikap dan pertimbangan

mana yang cukup berbobot dan mana yang tidak perlu dijadikan alasan dalam menanggukkan eksekusi Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Asikin, Zainal, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 1995.
- Aziz, Sri Woelan, *Aspek-aspek Hukum Ekonomi Pemabangunan Di Indonesia*, Citra Media Karya Anak Bangsa, Surabaya, 1996.
- B, Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Perjanjian Kredit Bank*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Dirjosisworo, Soedjono, *Penyelesaian Kredit Bank Pemerintah Dalam Kaitannya Dengan Rahasia Bank*, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 1994.
- Djumhana, M, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Fuady, Munir, *Hukum Bisnis*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
-, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
-, *Hukum Perbankan Modern Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998, Buku Kesatu*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Hadi, Sutrisno *Metodologi Research*, Psikologi Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1993.
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang perdata*, Gramedia, Jakarta, 1988.

- Harsono, Boedi, *Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Makalah Lokakarya Mengenai Hak Tanggungan Menurut UUHT, Badan Musyawarah Perbankan Daerah Sulawesi Selatan, Ujung Pandang, 1996.
-, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Hutagalung, Arie Sukanti, *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank Dan Pengembang Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter, Nomor 28/ VIII/ Maret, 1997.
-, *Tanah Sebagai Jaminan Kredit : Sulit Mengeksekusi*, Newsletter, Nomor 31/ VII/ Desember, 1997.
- Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Thesis*, Bandung, 1974.
- Meliala, A. Qirom Syamsudin, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Muhammad, Abdul Kadir, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya, Bandung, 1990.
-, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- MS, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
-, *Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

- Patrik, Purwahid, *Asas-asas Hukum Perikatan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1982.
-, dan Kashadi, *Hukum Jaminan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2001.
-, *Hukum Perdata II, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Undang-undang*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1992.
- Satrio, J, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
-, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Seksi Hukum Perdata, *Hukum Perutangan*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, 1980.
- Setiawan, R, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1978.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Hak tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1984.
-, dan Sri Manuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, 1985.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984.
-, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990.

- Soimin, Soedharyo, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Subekti, R, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
-, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Pradnya Paramita, 1996.
-, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1996, hal. 29
- Subrata, H. R. Purwoto Ganda, *Renungan Hukum*, IKAHI MARI, Jakarta, 1998.
- Sunggono, Bambang, *Pengantar Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung, 1995.
-, *Metodologi Penelitian Hukum (Suatu Pengantar)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997.
- Sutantio, Retnowulan, *Bahan Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung Republik Indonesia Dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding Dan Tingkat Pertama Dari Semua Lingkungan Peradilan Di Indonesia*, Pustaka Peradilan Bidang Hukum Perdata Tertulis, Jilid I, Jakarta, 1994.
- Usman, Rachmadi, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999.
- W, I. Ridwan, *Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1996.

Peraturan Perundang-undangan :

Undang-undang Dasar 1945.

TAP MPR RI Nomor IV/ MPR/ 1999 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara
(GBHN).

Staatblaad 1941 Nomor 41 tentang Herzien Inlandsch Reglement (HIR).

Staatblaad 1908 Nomor 189 tentang Peraturan Lelang.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1979 tentang Kesejahteraan Anak.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah
Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas
Undang-undang Kepailitan.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan,
Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan dan
Sertipikat Hak Tanggungan.

Peraturan menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3
Tahun 1997 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-kredit Tertentu.

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/ KMK/ 09/ 1993.

Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor S-894/ MK. 11/ 1983 tanggal 7 September 1983 tentang KUPEDES.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 tanggal 4 Agustus 1963 tentang kedudukan wanita yang telah bersuami, diangkat derajatnya sehingga sama dengan pria.

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 6/ 38/ UPK tanggal 4 Desember 1973 dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 21/ 1/ UKK tanggal 29 Januari 1990 tentang Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP).

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 161/ 1/ UKU tanggal 1 Juni 83 dan terakhir Nomor 22/ 6/ UKU tanggal 29 Januari 1990 tentang Kredit Perkebunan Swasta Nasional (KPSN).

Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/ 12/ BPPP tanggal 28 Pebruari 1991 tentang Penggolongan Kredit Berdasarkan Kolektibilitasnya.

Surat Keputusan Direksi Bank BNI 46 Nomor KP/ 430/ DIR/ R tanggal 13 Nopember 1984 tentang Kebijakan Direksi Dalam Penagihan Kredit Macet.