

346.08
ILW
e q

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
(Suatu Kajian di PT. Prima Master Bank)

Program Studi
Magister Kenotariatan UNDIP



Oleh :

I L W A

NIM : B4B 002106

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2005

TESIS

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Suatu Kajian di PT. Prima Master Bank)

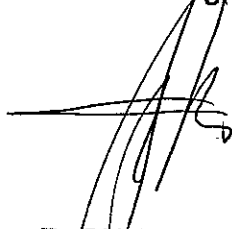
oleh :

I L W A
B4B 002106

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal, 18 Maret 2005
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

MENGETAHUI

Pembimbing,



R. SUHARTO, S.H., M.Hum.
NIP. 131 631 844

Ketua Program
Studi Magister Kenotariatan



MULYADI, S.H., M.S.
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

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

Semarang.....

Yang menyatakan

ILWA

ABSTRAK

Keberadaan Hukum Jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan oleh para pelaku bisnis, khususnya dunia perbankan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain

Salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. UUHT telah memperkenalkan ada 3 (tiga) cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu : 1). Penjualan Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama melalui pelelangan umum (Pasal 6, Pasal 11 ayat (2) huruf e jo Pasal 20 penjelasan Pasal 20 UUHT), 2). Berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT), 3). Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan (Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT).

Adanya kemudahan dengan 3 (tiga) jenis eksekusi tersebut merupakan persoalan yang memerlukan pembahasan, dalam arti apakah hal tersebut memang dapat memberikan kemudahan kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui 3 (tiga) cara Eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek dan hambatan-hambatannya. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Dan data penelitian ini dianalisa dengan metode analisis kualitatif.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT PRIMA MASTER BANK CABANG MANGGA DUA JAKARTA adafah berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 jo 20 UUHT). Cara Eksekusi Hak Tanggungan inil diambil karena bank mempunyai pendirian bahwa cara Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT) vide pasal 224 HIR adalah cara yang paling aman ditinjau dari aspek hukum dibandingkan dengan 2 (dua) cara Eksekusi Hak Tanggungan yang lainnya, karena lebih dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak bank dan pembeli lelang dari obyek Hak Tanggungan yang dieksekusi. Karena dalam pelaksanaannya mempergunakan alat-alat negara seperti pengadilan dan juru sita. Hingga eksekusi rill sebagai bentuk pelaksanaan fiat/penetapan pengadilan. Walaupun cara ini memerlukan waktu yang panjang , biaya tinggi dan pencermatan secara terus menerus.

Sedangkan 2 (dua) cara Eksekusi Hak Tanggungan lainnya, yaitu:Penjualan Obyek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama melalui pelelangan umum (Pasal 6 jo 20 UUHT), sulit untuk dapat dilakukan bank karena terdapatnya permasalahan pengosongan obyek Hak Tanggungan pasca lelang apabila obyek jaminan dikuasai oleh debitur/Pemberi Hak Tanggungan dan atau pihak ketiga lainnya. Hal ini berdampak kepada tidak adanya calon pembeli lelang yang berminat karena untuk pengosongan obyek Hak Tanggungan diperlukan proses gugatan perdata biasa di pengadilan negeri setempat. Walaupun Eksekusi berdasarkan pasal 6 jo 20 UUHT adalah cara eksekusi yang paling mudah dan cepat karena cara eksekusi ini pada prinsipnya adalah parate eksekusi, ternyata sulit untuk dilaksanakan dalam praktek.Sedangkan penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan atas kesepakatan debitur/Pemberi Hak Tanggungan dengan Kreditur/Penerima Hak Tanggungan tidak dapat dikatakan sebagai eksekusi karena dilakukan dengan suka rela tanpa ada upaya paksa.

Di masa mendatang perlu segera dirumuskan Undang-Undang mengenai Eksekusi Hak Tanggungan untuk mengatur secara komprehensif pelaksanaan eksekusi. Sehingga Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan mudah dan pasti sesuai kebutuhan dunia perbankan. Serta mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi tersebut.

ABSTRACT

Businesspersons, especially they that work in banks expect the existence of a powerful Insurance Law that serves the law certainty and easiness in its execution.

Insurance privilege is an assurance right on Land right as stated in Act No. 5 Year 1960 on Basic Rules of Agrarian Principles, which serves position especially toward certain creditors than other general creditors.

One of features of the Insurance Privilege is its easiness and certainty in its execution. UUHT has introduced 3 (three) types of execution of Insurance Privilege, namely: 1). Selling of Object of Insurance Privilege by personal authority of the holder of first Insurance Privilege through general auction (Article 6, Article 11 point (2) letter e jo Article 20 explanation of Article 20 UUHT), 2). Based on Title Executorial (Article 14 point (2) UUHT), 3). Unofficial selling of Object of Insurance Privilege (Article 20 point 2 and 3 UUHT).

The existence of easiness of those 3 (three) types of execution is a problem needs discussing; whether or not they really contribute easiness to the creditors in the execution of Insurance Privilege whenever the debtor is deceitful.

The aim of the research is to observe 3 (three) ways of execution and their problems of Insurance Privilege. Approaching method used in the research is juridical-empirical approach. Research data are analyzed by using qualitative analyzing method.

Application of Execution of Insurance Privilege in PT PRIMA MASTER BANK MANGGA DUA JAKARTA BRANCH is based on Title Executorial (Article 14 jo 20 UUHT). Executing way of the Insurance Privilege has been conducted since the bank believes that the way of Executing Insurance Privilege based on Title Executorial (Article 14 point (2) UUHT) vide Article 224 HIR is the safest way observed from legal aspect if it is compared to 2 (two) other ways of execution of Insurance Privilege, since it serves more assurance and legal certainty for the bank and the buyers of auction of the object of Insurance Privilege that has been executed. It is due to the application uses state's tools such as court and seizing officers to support the process until real execution as an application of court pronouncement. However, the way needs long period of time, high cost, and continual observation.

Whereas the other 2 (two) ways of Execution of Insurance Privilege, namely: Selling of Object of Insurance Privilege by personal authority of Holder of First Insurance Privilege through public auction (Article 6 jo 20 UUHT), is difficult to be conducted by bank due to a problem in clearance of object of Insurance Privilege post auction if the assuring object is owned by debtor/ preserver of the Insurance Privilege and or the other third parties. It results in inexistence of people who are interested in auction since the clearance needs general trial commerce registration in local state court. Even though execution that is based on Article 6 jo 20 UUHT is the easiest and fastest way of execution since basically it is parate execution in its principle, in fact it is difficult to conduct. Whereas the unofficial selling of object of Insurance Privilege based on agreement between debtor/ preserver of Insurance Privilege and creditor/ acceptor of Insurance Privilege cannot be said as an execution since it is conducted without any executing force.

In the future, it needs to formulate Regulations on Execution of Insurance Privilege to rule comprehensively application of the execution. Thus, the Execution of Insurance Privilege can be done easily and accurately as needed by banking and also it will be able to serve legal coverage and certainty to parties who engage in the application of execution.

MOTO

*"Hidup ini harus dijalani dengan tekun, jujur, dan sungguh-sungguh,
kendati rasanya hanya sia-sia belaka"*

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K) selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak H. Achmad Busro, S.H., MHum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Bapak Mulyadi, SH. MS selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sekaligus dosen penguji.
5. Bapak Yunanto, SH, MHum selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
6. Bapak Prof. I.G.N. Sugangga, SH selaku reviewer proposal. Dan selama penulis menempuh studi di Magister Kenotariatan telah banyak memberikan bimbingan dengan bijaksana dan tulus kepada penulis.
7. Bapak R. Suharto, S.H., MHum selaku dosen pembimbing utama tesis penulis dan sekaligus dosen penguji.
8. Bapak Kashadi, SH selaku reviewer proposal dan sekaligus dosen penguji.
9. Bapak Suradi, SH selaku reviewer proposal.
10. Bapak Ery Agus Priyono, SH. MSi selaku reviewer proposal dan sekaligus dosen penguji.
11. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .
12. Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah memberi bantuan selama penulis mengikuti perkuliahan.
13. Rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2001, 2002, 2003, 2004 yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama

penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini. Khususnya rekan-rekan Minang Maimbau di Tegal Sari.

14. Ketua Umum beserta seluruh jajaran Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk melanjutkan studi di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
15. Bapak/Ibu Notaris Anggota INI yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak memberikan bantuan dan semangat kepada penulis. Khususnya kepada Notaris Habib Adji, SH. MHum dan Notaris Jhony Dwikora, SH.
16. Rekan-rekan di Sekretariat PP INI.
17. Kepala Cabang PT. Bank Prima Master Bank Cabang Mangga Dua, yang telah berkenan menerima dan membantu penulis dalam melakukan penelitian tesis.
18. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah berkenan menerima dan membantu penulis dalam melakukan penelitian tesis.
19. Kepala Kantor Pelayanan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Jakarta IV yang telah berkenan menerima dan membantu penulis dalam melakukan penelitian tesis.
20. Kantor Hukum RAF dan Rekan yang telah berkenan menerima dan membantu penulis dalam melakukan penelitian tesis.
21. Kepada semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu.

Pada kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dari lubuk hati yang tulus dan ikhlas kepada Almarhum Ayahanda dan Ibunda yang tercinta atas segala kasih sayang, ketabahan, pengorbanan dan doanya yang telah senantiasa mengiringi langkah kehidupan penulis.

Akhirnya untuk isteri dan anak-anak penulis yang tercinta, terima kasih atas semua ketulusan, kesabaran, cinta kasih, doa dan pengorbanannya yang telah mendampingi dan selalu memberi dorongan, serta semangat, nasehat penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Karena menyadari kekurangsempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan Ilmu Hukum Jaminan pada khususnya.

Semarang,Penulis,

ILWA

DAFTAR ISI

Hal

HALAMAN JUDUL

HALAMAN PENGESAHAN

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

ABSTRAK

ABSTRACT

MOTO

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	8
1.3. Tujuan penelitian	9
1.4. Manfaat hasil penelitian	9
1.5. Sistematika Penulisan	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan singkat tentang jaminan	12
2.2. Pengertian, Sifat dan Fungsi Kredit	14
2.2.1. Pengertian Kredit	14
2.2.2. Sifat Perjanjian Kredit	18
2.2.3. Fungsi Kredit	21
2.3. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	22
2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan	22
2.3.2. Ciri Pokok Hak Tanggungan	23
2.3.3. Subyek dan Objek Hak Tanggungan	26
2.3.3.1. Subyek Hak Tanggungan.....	26
2.3.3.2. Obyek Hak Tanggungan	27
2.3.4. Pembebanan Hak Tanggungan.....	28
2.3.4.1. Pemberian Hak Tanggungan	28
2.3.4.2. Pendaftaran Hak Tanggungan.....	31
2.3.5. Hapusnya Hak Tanggungan	37
2.4. Pengertian dan jenis eksekusi.....	43
2.4.1. Pengertian Eksekusi	43
2.4.2. Jenis Eksekusi	45
2.5. Eksekusi Hak Tanggungan	46

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	52
3.2. Spesifikasi Penelitian.....	52
3.3. Obyek Penelitian dan Responden	52
3.3.1. Obyek Penelitian	52
3.3.2. Responden.....	53
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	53
3.5. Metode Analisa Data.....	55

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Macet	56
4.2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktek	62
4.2.1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di PT Prima Master Bank	65
4.2.2. Tahapan dan Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan	71
4.2.2.1. Tahapan dan Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kekuasaan Sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama Melalui Pelelangan Umum ...	72
4.2.2.2. Tahapan dan Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial	75
4.2.3. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.....	85
4.3. Hambatan dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan	92

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	102
5.2. Saran-saran	104

DAFTAR PUSTAKA LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang masalah

Dalam pertumbuhan ekonomi suatu negara, adanya Hukum Jaminan yang pasti merupakan salah satu indikasi untuk mempercepat pertumbuhan perekonomian, karena bank (kreditur) sebagai penyedia dana sudah tentu memerlukan jaminan dan perlindungan hukum yang memadai ketika mengucurkan kredit kepada perorangan (individu) maupun perusahaan (korporasi), bahkan keberadaan Hukum Jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum dan mudah dalam eksekusinya sangat didambakan oleh para pelaku bisnis¹.

Menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*, ditegaskan bahwa :

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

¹ Habib Adjie, *Eksekusi Hak Tanggungan*, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999, hal. 71.

Dalam Pasal 8 ayat (1) tersebut di atas tidak ditegaskan dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan debitur wajib memberikan jaminan (*collateral*) kepada kreditur. Tapi dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (1) ditegaskan bahwa untuk memperoleh *keyakinan* sebagaimana disebutkan diatas, maka bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap *watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha* dari Nasabah Debitur.

Dalam dunia perbankan mengenai watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari Nasabah Debitur dikenal dengan istilah the *Five C's*, yaitu : *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan) dan *condition of economic* (kondisi atau prospek usaha)².

Bahwa meskipun tidak wajib bank meminta jaminan dari calon debitur ketika akan memberikan kredit, tapi hal tersebut menjadi sangat penting jika dikaitkan dengan keamanan kredit yang diberikan, yaitu jika debitur wanprestasi atau wanprestasi, maka agunan atau jaminan tersebut dapat dieksekusi untuk melunasi utang-utang debitur. Dengan kata lain adanya jaminan tersebut merupakan upaya antisipasi dari pihak bank agar debitur dapat membayar utangnya dengan cara menjual benda yang jaminan atas utangnya.

² Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hal. 1.

Seperti telah diuraikan di atas, bahwa pemberian jaminan bukanlah yang utama dalam pemberian kredit, oleh karena itu pemberian jaminan bersifat *accessoir* atau *ikutan* dari perjanjian pokok, sedangkan perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit, atau perjanjian *accessoir* akan ada jika ada perjanjian pokoknya, sehingga jika perjanjian pokoknya hapus maka perjanjian *accessoir*nyapun hapus.

Dalam Hukum Jaminan secara umum yang berlaku di Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah mengatur hak-hak yang bersifat memberikan jaminan, yang diatur dalam Bab XIX, XX dan XXI dari buku II KUHPerdata, hak tersebut adalah *Privelege, Gadai* dan *Hipotik*³.

Mengenai jaminan dapat berupa benda atau orang. Kebendaan diatur dalam Buku II KUHPerdata kebendaan adalah segala sesuatu yang dapat berupa benda atau barang bergerak (tidak tetap) atau barang tidak bergerak (barang tetap). Keadaan bergerak adalah setiap barang yang karena sifatnya dapat dipindah-pindahkan atau menurut Undang-undang tidak dapat dikategorikan dalam golongan barang tidak bergerak. Benda tidak bergerak adalah setiap benda yang karena sifatnya, tujuannya

³ Mengenai Hipotik ini dinyatakan sudah tidak berlaku lagi sejak diberlakukan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, (untuk selanjutnya disebut *UUHT*).

(peruntukannya) oleh Undang-undang ditetapkan sebagai benda tidak bergerak.

Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara bahwa :

segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.

Pasal tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap utangnya, berupa penyediaan kekayaan baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak untuk melunasi utang-utangnya.

Pasal 1132 KUHPerdara, Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua kreditur, pendapatan dari hasil penjualan benda-benda tersebut dibagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara yang berpiutang itu ada alasan yang sah untuk didahulukan.

Selanjutnya menurut Pasal 1133 KUHPerdara hak untuk didahulukan diantara orang-orang yang berpiutang terbit dari Hak Istimewa yaitu Hak Gadai dan Hipotik. Hak Istimewa yaitu hak yang oleh Undang-undang diberikan seseorang yang berpiutang sehingga tingkatannya lebih tinggi dari orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifatnya piutang. Gadai dan Hipotik adalah lebih tinggi dari Hak Istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana dalam Undang-undang ditentukan lain (Pasal 1134 KUHPerdara).

Dengan demikian dapat ditegaskan bahwa hak kreditur untuk pemenuhan utang piutangnya dapat melakukan penyitaan atas segala kebendaan milik debitur. Namun tidak semua kebendaan milik debitur dapat disita dan dilelang untuk menutupi utang-utangnya karena ada kebendaan yang dibebaskan dari penyitaan. Kebendaan tersebut antara lain adalah tempat tidur, alat-alat pertukangan, uang nafkah, ternak dan perkakas yang mutlak diperlukan untuk pekerjaan si debitur⁴.

Khusus mengenai jaminan berupa tanah, sejak tahun 1996 telah ada unifikasi hukum dalam Hukum Jaminan untuk tanah, yaitu dengan lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang ***"Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah"***. Untuk selanjutnya dalam penyusunan tesis ini disingkat UUHT.

Kelahiran UUHT tersebut merupakan amanat dari Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ***Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria***, yang menyebutkan ***"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"***.

Sebelum tahun 1996 lembaga jaminan atas tanah dipergunakan Hipotik yang ketentuan materinya diatur dalam Buku II Kitab Undang-

⁴ Purwahid Patrik, ***Segi-segi Keperdataan Masalah Kredit***, Makalah Seminar Dies Natalis Universitas Muhammadiyah Malang, 21 Agustus 1993, hal. 8.

undang Hukum Perdata (sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan di dalamnya telah dicabut oleh UUPA) dan pemberian pendaftarannya diatur dalam Stb. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937-190 juncto Stb. 1937-191.

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, berdasarkan Pasal 29 undang-undang tersebut, maka lembaga jaminan Hipotik dan Credietverband dinyatakan tidak berlaku lagi, selanjutnya ditetapkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan yang kuat yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun tentang ***Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria***.

Bahwa salah satu ciri Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. UUHT telah memperkenalkan ada 3 (cara) eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

1. Penjualan Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama melalui pelelangan umum (Pasal 6, Pasal 11 ayat (2) huruf e jo Pasal 20 penjelasan Pasal 20 UUHT).
2. Berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

3. Penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan (Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT).

Adanya kemudahan dengan 3 (tiga) jenis eksekusi tersebut merupakan persoalan yang memerlukan pembahasan, dalam arti apakah hal tersebut memang dapat memberikan kemudahan kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi.

Mengingat pelaksanaan eksekusi secara mudah, cepat dan efisien dalam segi waktu dan biaya merupakan kebutuhan bagi dunia perbankan, untuk menghindari terjeratnya bank dalam kasus kredit macet.

Kegiatan menyalurkan kredit mengandung resiko yang dapat mempengaruhi kesehatan dan kelangsungan usaha bank. Likuiditas keuangan, solvabilitas dan profitabilitas bank sangat dipengaruhi oleh keberhasilan mereka dalam mengelola kredit yang disalurkan. Kebanyakan Bank yang bangkrut atau menghadapi kesulitan keuangan yang akut disebabkan terjerat kasus-kasus kredit macet dalam jumlah besar.⁵

Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) hingga bulan Maret 1999 terpaksa mengambil alih kredit macet bank-bank pemerintah sebesar Rp. 106.4 milyar, dan mengambil alih harta bank-bank bermasalah sebesar Rp. 243 trilyun. Hingga tahun 1998, BPPN harus melakukan supervisi dan pengawasan terhadap 54 buah bank umum dalam negeri, yang jumlah pinjaman depositonya mencapai 40% dari seluruh deposito dunia

perbankan Indonesia. Dari 160 bank umum swasta yang ada, hingga bulan Juli 1997 BPPN telah menutup 66 buah diantaranya, mengambil alih 22 buah dan merekapitalisasi delapan buah.⁶

Bagi bank swasta, seperti PT PRIMA MASTER BANK yang masih bertahan dan berupaya terus mengembangkan usahanya dalam kondisi perbankan nasional yang belum dapat dikatakan pulih pasca krisis ekonomi yang melanda Indonesia, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menjadi suatu upaya yang sangat penting dalam upaya penyelamatan kredit yang telah dicairkan bank.⁷

Oleh karena itu penulis tertarik untuk meneliti masalah tersebut di atas dalam tesis ini dengan judul : **EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN (Suatu Kajian di PT PRIMA MASTER BANK)**

1.2. Perumusan masalah

Bertolak pangkal dari latar belakang masalah tersebut, maka permasalahan yang menjadi tema sentral dalam penelitian ini adalah permasalahan-permasalahan yuridis yang timbul dalam praktek Eksekusi Hak Tanggungan.

Selanjutnya dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

⁵ Kantor Bank Indonesia Semarang, Penanganan Kredit Bermasalah, Bank Indonesia, Semarang, 2004, hal. 2

⁶ Ibid, hal. 4

⁷ Pra penelitian di PT Prima Master Bank

1. Bagaimanakah pelaksanaan 3 (tiga) cara Eksekusi Hak Tanggungan tersebut ?
2. Apakah hambatan atau kendala dalam pelaksanaan 3 (tiga) cara eksekusi Hak Tanggungan tersebut ?

1.3. Tujuan penelitian

1. Untuk mengetahui pelaksanaan 3 (tiga) cara eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

1.4. Manfaat hasil penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat, dari segi teori maupun dari segi praktek.

Manfaat teori : penelitian ini untuk memberikan wawasan dan informasi bagi dunia perbankan, Badan Pertanahan Nasional, dunia pendidikan agar dapat mengetahui penerapan peraturan-peraturan dalam praktek tentang eksekusi Hak Tanggungan, serta kendala pelaksanaan eksekusi.

Manfaat praktek : diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan masukan bagi para praktisi yang menjalankan jabatannya sebagai pajabat

umum, yaitu Notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dalam melaksanakan tugasnya di lapangan benar-benar dibekali wawasan yang lebih luas.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab termasuk didalamnya bab-bab pendahuluan dan penutup.

Adapun yang dimaksud dari pada pembagian tesis ini bab-bab dan sub bab-bab adalah agar dalam penjelasan dan menguraikan setiap permasalahan dapat jelas dan dimengerti.

Bab I : Mengenai Pendahuluan

Bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Di dalam bab ini akan menyajikan landasan teori tentang Tinjauan umum tentang jaminan, Pengertian, Sifat dan Fungsi Kredit, Hak Tanggungan pada umumnya yaitu, pengertian Hak Tanggungan, Objek dan Subjek Hak Tanggungan, Proses Pembebanan dan Pendaftaran Hak Tanggungan, Hapusnya Hak Tanggungan, Pengertian Eksekusi, Bentuk-bentuk eksekusi Hak Tanggungan.

- Bab III : Metode Penelitian, akan memaparkan metode yang menjadi landasan penulisan, yaitu metode pendekatan, spesifikasi penelitian, metode penentuan sampel, teknik pengumpulan data dan analisa data.
- Bab IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan diuraikan, adalah mengenai mekanisme pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT PRIMA MASTER BANK, dan hambatan-hambatan yang muncul dalam pelaksanaan eksekusi tersebut.
- Bab V : Di dalam Bab V ini merupakan penutup dan saran yang memuat kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini. Dan akan diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan hasil penelitian yang ditemukan di lapangan yang dipergunakan sebagai pembahasan atas hasil penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan singkat tentang jaminan

Secara umum kata Jaminan dapat diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.

Dengan demikian jaminan mengandung adanya kekayaan (materiel) maupun pernyataan kesanggupan (immateriel) yang dapat dijadikan sumber pelunasan utang. Di sini, kata "Jaminan" mengandung pengertian sebagai suatu transaksi, suatu penyerahan atau kesanggupan untuk menyerahkan barangnya sebagai pelunasan hutangnya. Dalam pemberian kredit jaminan merupakan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan⁸.

⁸ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal. 233.

Berdasarkan kebendaannya, maka jaminan dikelompokkan menjadi :

9

1. Jaminan perorangan (persoonlijk)

Jaminan perorangan atau borgtocht merupakan suatu pernyataan tertulis bahwa apabila debitur sampai waktu dan jumlah tertentu tidak dapat melunasi utangnya kepada kreditur, maka pihak penjamin yang akan membayar atau orang yang memberikan jaminan perorangan tersebut harus membayarnya.

2. Jaminan kebendaan (zakelijk)

Hal ini berarti menyediakan bagian dari kekayaan seseorang guna pemenuhan atau pembayaran kewajiban debitur.

Jaminan kebendaan dapat dikelompokkan menjadi :

a. Jaminan yang sifatnya materiel atau berwujud yang terdiri :

1. Jaminan barang-barang bergerak atau gadai yaitu hak kreditur atas barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh yang berhak untuk mengambil pelunasan suatu utang dari hasil penjualan barang tersebut. Contoh : logam mulia, perhiasan dan lain-lain.
2. Jaminan barang yang tidak bergerak. Biasanya lebih dikenal sebagai hipotik atau credietverband. Hak Tanggungan. Yang dapat dijadikan obyek Hipotik adalah tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak

⁹ Majalah *Pengembangan Perbankan*, September-Oktober 1995, hal. 74 - 75.

Guna Usaha. Benda lain yang dapat dibebani hipotik adalah kapal laut yang berukuran paling sedikit 20 meter kubik dan didaftarkan disybandar setempat. Sedangkan yang dimaksud dengan credietverband adalah semacam hipotik yang hanya berlaku bagi bank pemerintah tertentu.

3. Fiducia atau yang dikenal dengan FEO (Fiducia Eigendom Overdracht) yaitu suatu bentuk ikatan jaminan dimana benda bergerak diserahkan kembali penguasaannya kepada penerima kredit dengan memberi kepercayaan untuk digunakan meneruskan usahanya. Contoh : stok barang dagangan, inventaris kantor.
- b. Jaminan yang sifatnya immaterial atau tidak berwujud seperti hak tagih, hak cipta, asuransi dan lain-lain.

2.2. Pengertian, Sifat dan Fungsi Kredit

2.2.1. Pengertian Kredit

Kata kredit¹⁰ berasal dari bahasa Romawi "Credere" yang berarti Percaya Dasar dari kredit adalah adanya kepercayaan. Pihak yang memberi kredit (Kreditur) percaya bahwa penerima kredit (Debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah

¹⁰ Muhammad Djumhana, op cit, hal. 217.

diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya, maupun prestasi dan kontraprestasinya.

Bila kita melihat pendapat para sarjana, tentang definisi dari kredit, ternyata diantara para sarjana, memberi pengertian yang berbeda antara satu dengan lainnya. Seperti **Savelberg** memberi pengertian, bahwa kredit memiliki arti :

- *Sebagai dasar dari setiap perikatan (Verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari yang lain.*
- *Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.¹¹*

Pendapat ini menjurus kepada pengertian kredit pada umumnya, hal ini terlihat dari kata **setiap perikatan**. Kreditur percaya bahwa debitur mampu untuk memenuhi perikatan yang disepakati baik perikatan atas uang, barang atau kedua-duanya.

JA. Levy memberi pengertian kredit yaitu :

Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari".¹²

Pendapat tersebut sudah menunjukkan arti yang lebih khusus, bahwa kredit adalah perjanjian pinjam uang.

¹¹Sebagaimana dikutip oleh Edy Putra The' Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 1.

¹²Ibid, hal. 2.

Definisi kredit dalam berbagai undang-undang selalu mengalami perubahan seperti tercantum dalam Undang-undang No. 14 Tahun 1967 tentang Perbankan, pada Pasal 1 C disebutkan bahwa kredit yaitu :

*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan lain pihak. Pihak peminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu, dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan.*¹³

Dari definisi Undang-undang No. 14 Tahun 1967 tersebut terkandung beberapa hal yaitu :

- a. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam uang.
- b. Terjadi di dalam dunia perbankan.
- c. Memiliki jangka waktu yang telah ditentukan.
- d. Adanya bunga yang ditetapkan berdasarkan perjanjian.

Selanjutnya Undang-undang Perbankan tersebut diubah dengan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pada Pasal 1 angka 12, disebutkan bahwa kredit yaitu :

*Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.*¹⁴

¹³Imam Syakir, Soedarjarto, *Dasar-dasar Moneter dan Perbankan Bagian Dua*, Surabaya, 1983, hal.106.

¹⁴Widjanarto, *Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia*, PT Balai Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1993, hal. 119

Definisi kredit menurut UU No. 7 Tahun 1992 nampak lebih lengkap bila dibandingkan dengan definisi yang penulis kemukakan sebelumnya. Dari definisi tersebut terdiri dari beberapa hal penting yaitu :

- a. Perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam uang.
- b. Terjadi didalam dunia perbankan.
- c. Untuk jangka waktu tertentu.
- d. Adanya bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan sesuai dengan diperjanjikan.

Kemudian undang-undang tersebut telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pada Pasal 1 angka 11 disebutkan bahwa Kredit yaitu :

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

Menurut Thomas Suyatno, unsur yang terdapat dalam kredit adalah :

- a. Kepercayaan, yaitu keyakinan dari si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk

uang, barang, jasa, akan benar-benar diterimanya dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

- b. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
- c. Degree of risk, yaitu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima dikemudian hari.
- d. Prestasi, atau obyek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tapi dapat dalam bentuk barang, atau jasa (Perbuatan memenuhi apa yang diperjanjikan).¹⁵

2.2.2. Sifat Perjanjian Kredit

Sebelum membahas perjanjian kredit itu sendiri, perlu kiranya penulis kemukakan pengertian dari perjanjian dari perjanjian itu sendiri.

¹⁵Muhamad Djumhana, op cit, hal, 218, dikutip dari Thomas Suyatno et. Al, *Dasar-dasar Perkreditan*, Cetakan Ketiga, Gramedia, Jakarta, 1990, h.al 12-13.

Menurut Sri Soedewi Maschoen Sofwan, bahwa perjanjian adalah *"Suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih"*.¹⁶

Menurut Subekti bahwa perjanjian adalah *"Suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal"*.¹⁷

Dalam KUHPerdata tidak menggunakan kata "Perjanjian" melainkan "Persetujuan". Dalam Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan "Persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih".

Perjanjian kredit seperti diuraikan di atas mengandung pengertian yang menunjukkan unsur pinjam meminjam di dalamnya yaitu pinjam meminjam antara pihak bank dengan debitur.

Perjanjian pinjam meminjam dalam KUH Perdata diatur mulai Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1773. Pasal 1754 menyebutkan bahwa :

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

¹⁶A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Perjanjian Berserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 7.

¹⁷Ibid, hal. 8.

Pasal 1754 KUHPerdata intinya menyebutkan, bahwa perjanjian pinjam meminjam merupakan perjanjian yang isinya pihak pertama menyerahkan suatu barang yang dapat diganti, sedang pihak kedua berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan kualitas yang sama. Subekti, menyatakan :

Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakekatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1754 sampai dengan 1769¹⁸.

Konsekwensi dari pendirian di atas, dapat dikatakan bahwa perjanjian kredit bersifat riil. Perjanjian kredit baru terjadi setelah adanya penyerahan uang atau benda. Adanya konsensus para pihak saja belum menimbulkan perjanjian pinjam meminjam, yang ada baru perjanjian untuk mengadakan perjanjian pinjam meminjam.

Disamping itu perjanjian kredit merupakan perjanjian standart. Untuk kepentingan masyarakat luas biasanya bank-bank sudah menyiapkan suatu perjanjian standart dimana tertuang dalam formulir-formulir tertentu yang bila nasabah menyetujui untuk menerima jasa perbankan itu, maka akan diminta agar menandatangani perjanjian standart dimaksud. Dalam anggapan

¹⁸ R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986, hal. 13.

banyak pihak seolah-olah telah terjadi perkosaan terhadap nasabah, karena nasabah terpaksa menandatangani perjanjian, sebab mereka membutuhkan jasa perbankan saat itu. Namun dari pihak perbankan menilai bahwa perjanjian standar itu tidak terdapat suatu hal yang bertentangan dengan undang-undang dalam isi perjanjian itu. Terlebih bila tidak dibuat perjanjian standart, tentu saja akan merepotkan pihak bank yang cabang-cabangnya berjumlah ratusan dengan nasabah yang setiap hari memanfaatkan jasanya cukup besar.

2.2.3. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua belah pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Suatu kredit mencapai fungsinya, apabila secara sosial ekonomis, baik debitur, kreditur, maupun masyarakat membawa pengaruh yang baik. Baik pihak debitur dan kreditur, mereka memperoleh keuntungan, juga mengalami peningkatan kesejahteraan, sedangkan bagi negara mengalami

tambahan penerimaan negara dari pajak, juga kemajuan ekonomi baik yang bersifat mikro maupun makro¹⁹

Sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi :

- a. Meningkatkan daya guna uang.
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi.
- e. Meningkatkan kegairahan berusaha.
- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
- g. Meningkatkan hubungan internasional.²⁰

2.3. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

2.3.1. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan ditemukan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 23, 33 dan 39. Menurut Boedi Harsono. Hak Tanggungan itu sudah ada, hanya sementara belum ada pengaturannya, sehingga ketentuan hipotik dan dan credietverband masih berlaku sampai Undang-undang Hak

¹⁹Muhamad Djumhana, op cit, hal. 220.

²⁰Ibid, hal. 221.

Tanggungannya terbentuk, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 UUPA.²¹

Selanjutnya pengertian Hak Tanggungan di dalam pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), yaitu:

“ Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa lembaga jaminan atas tanah dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah atau merupakan satu kesatuan dengan tanah. Hak Jaminan ini untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur lainnya.

2.3.2. Ciri Pokok Hak Tanggungan

Sebagai suatu lembaga hak jaminan yang kuat maka Hak Tanggungan mempunyai empat ciri pokok, yaitu:

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur (*droit de preferen*). Dalam hal ini apabila debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek jaminan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur dengan hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain. Hal ini ditegaskan dalam pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1)

²¹Harsono, Boedi, **Hukum Agraria**, Jakarta, Jambatan, 1999. hal. 361

UUHT. Kedudukan diutamakan sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku.

2. Selalu mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Dalam pasal 7 UUHT disebutkan bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek itu berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan, walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.
3. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas. Sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Berdasarkan hal tersebut maka sahnya pembebanan Hak Tanggungan diisyaratkan wajib disebutkan dengan jelas piutang mana dan berapa jumlahnya yang dijaminakan serta benda-benda yang mana dijadikan jaminan (syarat spesialisitas), dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional sehingga terbuka bagi umum (syarat publisitas).

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji.

Sifat lain dari Hak Tanggungan adalah tidak dapat dibagi-bagi kecuali apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, maka dapat diperjanjikan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dimuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan. Kesepakatan mana biasanya dituangkan dalam klausula bahwa pelunasan utang yang dijaminakan dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan untuk menjaminkan sisa utang yang elum lunas.

Selain hal-hal yang telah diuraikan di atas dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan merupakan *accessoir* dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian utang piutang. Keberadaan dan hapusnya Hak Tanggungan bergantung kepada perjanjian pokoknya itu sendiri.

Mengenai jenis utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, diatur dalam Pasal 3 ayat (1) UUHT, yaitu:

1. Utang yang telah ada

2. Utang yang diperjanjikan dengan jumlah tertentu
3. Utang yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan jumlahnya berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan²²

Ini berarti bahwa Hak Tanggungan selalu mengikuti perjanjian pokoknya yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya.

2.3.3. Subyek dan Objek Hak Tanggungan

2.3.3.1. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan adalah Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT.
2. Pemegang Hak Tanggungan menurut Pasal 9 UUHT adalah orang perseorang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

2.3.3.2. Obyek Hak Tanggungan

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah menentukan bahwa yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maka objeknya diperluas. Perluasan objek Hak Tanggungan ini adalah untuk mengantisipasi kebutuhan kredit, yang pada umumnya harus disertai adanya jaminan.

Dalam Pasal 4 Jo Pasal 27 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa benda-benda yang dapat diletakkan sebagai jaminan adalah :

- a. Hak milik; dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara;
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang sekarang dan dikemudian hari akan ada yang

²²Sutan Remy Sjahdeni, Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok & Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan), Surabaya, Airlangga University Press, 1996, hal.4.

merupakan suatu kesatuan dengan tanah tersebut yang berada dalam kepemilikan yang sama; dan

- f. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang sekarang atau nanti akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang berada dalam kepemilikan yang berbeda.

2.3.4. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui 2 (dua) tahap, yaitu :

- a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan; dan
- b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan.

2.3.4.1. Pemberian Hak Tanggungan.

Seperti telah kita ketahui bersama, bahwa Hak Tanggungan itu bersifat aksesoir, artinya ada tidaknya Hak Tanggungan itu bergantung sepenuhnya kepada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok inilah yang pertama menimbulkan adanya hubungan hukum.

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan, dan selanjutnya

dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan ini wajib dibuat dengan PPAT, sebagai pejabat yang berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut.

Bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996. Kemudian telah ditetapkan pula bahwa sejak tanggal 1 Agustus 1996 maka harus segera menggunakan blanko akta yang baru sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1996. Sebelumnya telah ditentukan bahwa sejak tanggal 9 April 1996 sampai dengan 1 Juni masih dapat menggunakan blanko lama dengan mencoret kata-kata Hipotik/Credietverband, dan menggantinya dengan kata-kata Hak Tanggungan.

Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut wajib dicantumkan identitas dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, domisili para pihak. Disamping itu harus pula diantumkan dengan tegas jumlah utang-utang yang dijamin pelunasannya, nilai tanggungan dan uraian mengenai objek Hak Tanggungan dalam kaitannya dengan asas spesialisasi

dari Hak Tanggungan. Apabila hal ini lalai dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan akan menyebabkan batal demi hukum.

Disamping hal-hal tersebut, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat pula dicantumkan adanya janji-janji yang bersifat fakultatif sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 11 ayat 2. Namun mengenai janji-janji yang menentukan bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat memiliki objek Hak Tanggungan (Pasal 12), ataupun janji-janji yang melanggar ketentuan dalam Pasal 20 ayat 1,2 dan 3 adalah batal demi hukum.

Menurut Penjelasan Pasal 11 ayat 2 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, janji-janji yang dicantumkan pada Pasal 11 ayat 2 UUHT ini sifatnya *fakultatif* dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 11 ayat 2 UUHT, disebutkan pula tentang dimungkinkannya pencantuman janji di dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan berupa janji yang memberikan kekuasaan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.

Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan selesai ditandatangani, selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari kerja, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut kepada Kantor Pendaftaran Tanah beserta warkah-warkah lain yang diperlukan dalam melakukan pendaftarannya. Pengirimannya dapat langsung atau via pos.

2.3.4.2. Pendaftaran Hak Tanggungan

Tahap yang kedua adalah tahap pendaftaran hak Tanggungan, dimana dalam tahap ini dapat dikatakan sebagai tahap yang menentukan. Sebab Hak Tanggungan dinyatakan lahir sejak Hak Tanggungan itu didaftarkan. Tanggal dari Buku Tanah Hak Tanggungan adalah hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan dalam proses pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, Buku Tanah yang bersangkutan diberi tanggal pada hari kerja berikutnya. Selain dibuat buku tanah,

maka dicatat pula dalam Buku Tanah hak atas tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat pendaftaran Hak Tanggungan itu adalah sangat penting sekali, terutama dalam memastikan kedudukan kreditor atas kreditor lainnya. Tata cara mengenai pembuatan Buku Tanah dan Sertipikat Hak Tanggungan diatur dalam Surat Edaran Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 630.1-1826, tanggal 26 Juni 1996.

Selanjutnya mengenai surat-surat, apa saja yang diperlakukan bagi pendaftaran Hak Tanggungan yang dinyatakan secara lengkap itu, diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5/1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 5/1996. Dalam peraturan tersebut, tanah yang dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan, dapat berstatus :

- a. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan.

- b. Hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar tetapi belum tercatat atas nama pemberi Hak Tanggungan, yang diperoleh pemberi Hak Tanggungan, baik karena peralihan hak, pewarisan atau pemindahan hak.
- c. Sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah yang sudah terdaftar (splitzing dari Sertifikat Induk) yang diperoleh pemberi Hak Tanggungan melalui pemindahan hak.
- d. Hak atas tanah bekas milik adat yang belum terdaftar.

Terhadap hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama Pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan untuk pendaftarannya yang terdiri :

- a. Surat dari pengantar PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-suat yang disampaikan;
- b. Surat Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan dari Penerima Hak Tanggungan;

- c. Fotocopy surat bukti pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- d. Sertifikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
- e. Lembar kedua Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- f. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan
- g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala BPN Nomor 2/1992.

Lembar kedua surat pengantar setelah diterima surat-surat diatas, dibubuhi tanda tangan dan tanggal penerimaan dan diserahkan kepada PPAT, tetapi semata-mata hanya berfungsi sebagai bukti penerimaan. Untuk menghitung hari ketujuh dengan cara menetapkan sebagai hari pertamanya adalah hari berikutnya setelah hari penerimaan berkas-berkas secara lengkap.

Apabila ternyata dalam pemeriksaan yang dilakukan bahwa berkas-berkas tersebut tidak lengkap, baik karena jenis dokumen yang diterima tidak sesuai dengan jenis

dokumen yang disyaratkan dalam peraturan maupun karena pada dokumen terdapat cacat materi, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sesudah tanggal penerimaan berkas, Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis ketidaklengkapan berkas tersebut kepada PPAT yang bersangkutan dengan menguraikan kekurangan-kekurangannya.

Akan tetapi jika berkas-berkas tersebut lengkap, maka pada hari ketujuh setelah penerimaan lengkap tersebut Kepala Kantor Pertanahan membuat Buku Tanah Hak Tanggungan dan sekaligus mencatatnya dalam Buku Tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Sertifikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, sedangkan Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan diatas dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah, kecuali kalau diperjanjikan lain.

Kemudian oleh Kantor Pertanahan diterbitkanlah sebagai bukti adanya Hak Tanggungan yaitu Sertifikat Hak Tanggungan, yaitu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah

dibuatnya Buku Tanah Hak Tanggungan. Sertifikat Hak Tanggungan ini memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 14 ayat 3 UU No. 4/1996 tentang Hak Tanggungan terdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Surat-surat tersebut harus dijahitkan menjadi satu dalam sampul Sertifikat Hak Tanggungan. Bentuk Sertifikat Hak Tanggungan ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan berdasarkan Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3/1996, maka sejak tanggal 1 Juli 1996 harus sudah mempergunakan blanko Sertifikat Hak Tanggungan yang baru. Sebelumnya masih dipergunakan blanko Sertifikat Hipotik/Credietverband yang dicoret dan diganti dengan Sertifikat Hak Tanggungan.

2.3.5. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan hal-hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan, yang dapat disebutkan sebagai berikut :

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepasnya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri; dan
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Untuk menjamin kepastian hukum, maka terhadap Hak Tanggungan yang telah hapus, catatan adanya beban Hak Tanggungan pada sertipikat hak atas tanah dan Buku Tanahnya harus dicoret/diroya.

Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 29 ayat 2 PP. No. 10/1961, Kepala Kantor Pertanahan akan mencatat hapusnya suatu Hak Tanggungan, jika kepadanya disampaikan surat tanda bukti penghapusan Hak Tanggungan tersebut. Dalam praktiknya kita menemukan berbagai bentuk dari tanda bukti penghapusan utang.

Dalam Pasal 24 ayat 4 UU No. 4/1996, dinyatakan bahwa pencoretan dilakukan atas permohonan pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah diberi

catatan oleh kreditor, bahwa Hak Tanggungan sudah lunas atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasan dengan Hak Tanggungan itu telah lunas, atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditor itu mempunyai 2 (dua) pengertian, yaitu :

- a. Kreditor memang benar-benar melepaskan Hak Tanggungan tersebut; dan
- b. Pelepasan Hak Tanggungan karena adanya permintaan pembersihan dari Pembeli Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian (Pasal 19 ayat 1 UU No. 4/1996).

Disamping itu pencoretan Hak Tanggungan dapat pula dilakukan dalam hal-hal sebagai berikut :

- a. Perintah Ketua Pengadilan Negeri, atas permohonan pihak yang berkepentingan apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan (Pasal 22 ayat 5 UU No. 4/1996).
- b. Pelaksanaan roya partial apabila diperjanjikan pelunasan utang dilakukan secara angsuran (Pasal 22 ayat 9 UU No. 4/1996).
- c. Objek Hak Tanggungan dilelang atau dijual melalui/secara dibawah tangan (Pasal 6 Jo Pasal 20 ayat 2 UU No. 4/1996).

Sehubungan dengan hal tersebut, maka alat bukti yang diperlukan untuk pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dapat berupa :

- a. Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi fiat roya karena utang lunas oleh kreditor, atau pernyataan tertulis dari pihak kreditor (Pasal 22 ayat 4 UU No. 4/1996).
- b. Pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan dilepaskan.
- c. Surat Keputusan Penetapan Peringkat Oleh Hakim dalam hal terjadinya pembersihan Hak Tanggungan.
- d. Surat Keputusan Perintah Pencoretan oleh Hakim dalam hal kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan pencoretan (Pasal 22 ayat 5 dan 6a).

Selanjutnya untuk ketertiban administrasi pendaftaran tanah, maka hapusnya Hak Tanggungan tetap perlu dicatat/dicoret pada sertipikat dan Buku Tanah hak atas tanah yang bersangkutan. Alat bukti yang diperlukan untuk pencoretannya dapat disebutkan sebagai berikut :

- a. Bukti pelepasan hak, dalam hak atas tanahnya dilepaskan secara sukarela dengan izin kreditor;

- b. Surat Keputusan Pencabutan Hak, dalam hal hak atas tanahnya dicabut untuk kepentingan umum; dan
- c. Berita Acara yang dibuat oleh Pejabat kantor Pertanahan bersama-sama dengan Pejabat Pemerintahan setempat (Camat dan Lurah/Kepala Desa), bahwa tanahnya musnah karena sesuatu hal.

Berdasarkan PP No. 10/1961 pencatatan hapusnya Hak Tanggungan dilakukan pada Sertifikat maupun pada Buku Tanah hak atas tanah yang dibebaninya. Hal ini ditegaskan pula dalam ketentuan Pasal 22 ayat 1 UU No. 4/1996 bahwa dengan hapusnya Hak Tanggungan, maka Kepala Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada Buku Tanah hak atas tanah dan Sertifikatnya.

Pencoretan catatan Hak Tanggungan dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya pencoretan (Pasal 22 ayat 8 UU No. 4/1996). Dengan hapusnya Hak Tanggungan, maka Sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik bersama-sama Buku Tanah Hak Tanggungan dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Sertifikat hak Tanggungan yang sudah diroya dimusnahkan/ditiadakan.

Jadi pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut semata-mata hanyalah suatu tindakan administratif yang dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum.

Sebagaimana telah kita ketahui bahwa dalam ketentuan Pasal 2 UU No. 4/1996 ditetapkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tidak dapat dibagi-bagi, artinya Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dari setiap bagian daripadanya. Hal ini berarti bahwa dengan telah dilunasi sebagian dari utang yang dijamin, tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Untuk menampung perkembangan dunia perkreditan, sifat tidak dapat dibagi-bagi jadi Hak Tanggungan tersebut dapat disimpangi/dikecualikan asal saja hal tersebut diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Janji yang dimaksud berupa suatu persetujuan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari Objek Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan itu hanya

membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Dengan adanya janji tersebut, maka dapat mengakomodasikan keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir-akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Demikian pula sifat yang tidak dapat dibagi-bagi ini dapat juga disimpangi dalam Hak Tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan satu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri.

Kemungkinan disimpingnya sifat yang tidak dapat dibagi-bagi dalam Hak Tanggungan ini merupakan pengembangan dari ketentuan Pasal 16 UU No. 16/1985 tentang Rumah Susun, yang dimungkinkan pula untuk melakukan roya partial. Sebagai peraturan pelaksanaannya telah diterbitkan Surat Edaran No. 600-1610-D.IV, tanggal 16 Juni 1995 tentang Pelaksanaan Roya Partial yang sampai saat ini tetap masih berlaku, sebelum diterbitkan ketentuan yang baru berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan tersebut.

2.4. Pengertian dan jenis eksekusi

2.4.1. Pengertian Eksekusi

Masalah eksekusi diatur dalam Bab X Bagian V dari Pasal 195 sampai dengan Pasal 224 HIR. Tetapi tidak semua dalam ketentuan pasal tersebut efektif karena adanya pembatasan seperti terdapat dalam SEMA No. 2/1964 yang berisi larangan untuk menggunakan pasal-pasal aturan sandera (*gijzeling*), yaitu Pasal 209 – 223 HIR.

Selain pasal-pasal tersebut masih terdapat pasal lain yang mengatur tentang eksekusi yaitu Pasal 225 HIR yang mengatur eksekusi tentang Putusan Pengadilan yang menghukum tergugat serta merta (*uitvoebaar bij voorrad*).

Pelaksanaan eksekusi tidak dapat dilepaskan dari peraturan-peraturan lain seperti yang terdapat dalam yurisprudensi, maupun dalam praktek pengadilan sebagai alat pembantu dalam memecahkan masalah eksekusi yang timbul dalam praktek. Ketentuan tersebut antara lain, ketentuan hipotik dalam KUHperdata, khususnya Pasal 1178 dan 1121, Undang-undang Hak Tanggungan, Undang-undang No. 49 Prp/1960 yang merupakan sumber hukum yang mengatur kewenangan *Parate Executie* Panitia Urusan Piutang Lelang Negara, Peraturan Lelang seperti *Vendu Reglement Staatblaad 1908 NO. 189*,

Pendapat Mahkamah Agung terhadap Grosse Surat Utang Notaril tertanggal 16 April 1985 NO. 213/229/85/II/Um-Tu/Pdt, 18 Maret 1986 NO. 133/154/II/86/Um-Tu/Pdt, dan 1 April 1986 No. 147/168/86/Um-Tu/Pdt kepada pimpinan BPHN Perbanas.

Istilah Eksekusi dalam Bahasa Indonesia diterjemahkan sebagai "pelaksanaan putusan". Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara adalah merupakan suatu aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Jadi eksekusi adalah merupakan suatu tindakan yang berkesinambungan dari proses Hukum Acara.

Eksekusi dapat juga diartikan dengan "menjalankan putusan pengadilan, yaitu menjalankan dengan paksa putusan pengadilan tersebut apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan dengan suka rela.

Istilah menjalankan keputusan antara lain digunakan oleh Victor Situmorang yang berpendapat bahwa eksekusi adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses Hukum Acara Perdat, juga eksekusi ini dapat diartikan menjalankan putusan pengadilan yang melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankan

dengan suka rela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.²³

Eksekusi dapat juga diartikan sebagai pelaksanaan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti²⁴ dan akta dalam perkara perdata²⁵.

2.4.2. Jenis Eksekusi

Pembagian eksekusi menurut Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang ada 2 bentuknya yaitu:²⁶

1. Eksekusi Riil

Eksekusi Riil hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau riil yang:

- a. Telah mempunyai kekuatan hukum tetap
- b. Bersifat dijalankan terlebih dahulu
- c. Berbentuk provisi
- d. Berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan

²³Victor. M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993, hal. 119

²⁴Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripwinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Praktek*, Alumni, Bandung, 1986, Hal. 99.

²⁵N.E. Algra – dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, Binacipta, Jakarta, 1983.hal. 128.

²⁶Op. Cit

2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang yang tidak hanya didasarkan atas bentuk akta apa yang gunanya untuk melakukan pembayaran sejumlah uang yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap, berupa:

a. Grosse surat pengakuan utang

Melihat bentuk eksekusi tersebut di atas bahwa grosse akta hipotik dan pengakuan utang bentuk eksekusinya pembayaran uang. Eksekusi terhadap grosse akta hipotik dan pengakuan utang merupakan eksekusi pengadilan yang diatur dalam Pasal 224 HIR juncto pasal 14 ayat (3) UUHT dan Pasal 258 RBg, yaitu eksekusi yang dijalankan pengadilan bukan berupa putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap tetapi yang merupakan isi perjanjian yang dibuat oleh pihak. Yang telah ada irah-irah 'DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA', yang kekuatannya sama dengan putusan pengadilan.

2.5. Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitor cidera janji obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya,

dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain-lain, hal ini disebut eksekusi hak tanggungan.²⁷

Undang-undang Hak Tanggungan telah memperkenalkan ada 3 (cara) eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

1. Penjualan Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan pertama melalui pelelangan umum.

Diatur dalam Pasal 6, yaitu :

" Apabila debitor 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"

Pasal 11 ayat (2) huruf e, yaitu :

"Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji"

Pasal 20 huruf a, yaitu :

" Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6."

Hak untuk atas kekuasaan sendiri menjual obyek HT, yang disebut secara khusus sebagai hak kreditor pemegang hak tanggungan dalam Pasal 6 hak ini hanya dapat dilaksanakan jika didukung oleh janji yang disebut dalam

²⁷ Boedi Harsono, Kumpulan Makalah Mengenai Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, Badan Pertanahan Nasional, 1996, Hal. 28.

Pasal 11 ayat (2) ayat (2) huruf e yang dalam bahasa Belanda dikenal sebagai "beding van eigenmachtige verkoop". Jika debitor cidera janji Pemegang hak tanggungan dapat langsung minta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual dalam pelelangan umum obyek hak tanggungan yang bersangkutan dan mengambil dari hasilnya sebagian atau seluruhnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Ini tatacara yng paling singkat dan paling mudah, oleh karena kreditor tidak perlu mengajukan permohonan eksekusi kepada pengadilan.²⁸

2. Berdasarkan Titel Eksekutorial

Diatur dalam Pasal 14 ayat (2), yaitu :

"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Pasal 14 ayat (4), bahwa selain dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sertipikat HT berlaku sebagai pengganti grosse acte hypotheek, sepanjang obyeknya hak atas tanah.

Sehubungan dengan itu ditegaskan dalam Pasal 26 bahwa selama masa peralihan ketentuan hukum acara mengenai eksekusi HT adalah acara

²⁸ Ibid, Hal. 29

“parate executie” yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 R Bg, dengan penyerahan sertipikat HT sebagai dasar pelaksanaannya.

Tatacara khusus mengenai eksekusi tersebut, baik yang didasarkan, pada ketentuan Pasal 6 maupun ketentuan mengenai “Parate executie”, hanya dapat digunakan jika adanya dan jumlahnya utang yang dijamin dapat mudah diketahui dan dihitung secara pasti. Jika tidak, permohonan eksekusinya melalui lembaga “parate executie” akan ditolak oleh Ketua Pengadilan Negeri dan untuk penyelesaian utang piutang yang bersangkutan pihak kreditor akan diperalukan mengajukan gugatan perdata. Penolakan tersebut dilakukan dalam rangka melindungi pihak debitor dan pemberi HT Sebagaimana telah dikemukakan di atas hukum hak jaminan bukan hanya melindungi kepentingan kreditor, tetapi memberikan perundangan juga kepada debitor dan pemberi HT secara seimbang. Dalam gugatan pendaa bagi debitor tersedia kesempatan yang lebih luas untuk membuktikan dalil-dalilnya. Sehubungan dengan itu hal tersebut perlu diperhatikan oleh kreditor dalam perumusan ketentuan perjanjian kredit dan APHT yang bersangkutan.²⁹

3. Dijual di bawah tangan.

²⁹ Ibid, Hal. 30

Diatur dalam Pasal 20 ayat 2 dan 3, yaitu :

"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."

"Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan."

Penjualan dalam rangka eksekusi pada dasarnya wajib dilakukan melalui pelelangan dengan cara demikian diharapkan akan diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan semua pihak baik pihak kreditor, pemberi hak tanggungan maupun kreditor-kreditor yang lain. Tetapi tidak selalu demikian. Maka apabila penjualan melalui pelelangan diperkirakan tidak akan menghasilkan harga yang tertinggi, oleh Pasal 20 ayat (2) dibuka kemungkinan melakukan eksekusi di bawah tangan asal hak tersebut di sepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dan syarat yang ditetapkan dalam ayat (3) dipenuhi.

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi dengan cara lain dari yang disebut dalam pasal 20 dinyatakan batal demi hukum. (3) ayat (4).³⁰ menghindarkan, pelelangan obyek HT, pelunasan, utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan (ayat (5))

³⁰ Ibid, Hal. 31

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.³¹

Menurut Sutrisno Hadi penelitian atau research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³²

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka

³¹. Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

³². Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid I*, ANDI, Yogyakarta, 2000, hal. 4.

pemikiran yang logis sedang empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³³

3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk memberikan gambaran secara kualitatif tentang mekanisme pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT PRIMA MASTER BANK dalam praktek. Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.³⁴

3.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.³⁵

³³. Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 36.

³⁴. Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, hal. 5.

³⁵. Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 10.

3.3. Obyek Penelitian dan Responden

3.3.1. Obyek Penelitian

Obyek penelitian dalam penulisan tesis ini adalah PT PRIMA MASTER BANK yang berkedudukan di Jakarta.

3.3.2. Responden

Adapun responden yang telah ditetapkan dalam hal ini adalah :

1. Kepala Cabang PT PRIMA MASTER BANK CABANG MANGGA DUA JAKARTA
2. Legal Manager PT PRIMA MASTER BANK CABANG MANGGA DUA JAKARTA
3. Advokat/Konsultan PT PRIMA MASTER BANK
4. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan
5. Kepala Kantor Pelayanan Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta IV

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi / pengamatan, interview / wawancara, questionere/ angket.³⁶

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan teknik wawancara yang digunakan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap pejabat terkait di PT PRIMA MASTER BANK CABANG MANGGA DUA dan Advokat, Ketua Pengadilan dan Kepala Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara Jakarta Selatan, sebagai informasi guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini.

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan menelaah buku-buku literatur, undang-undang, brosur/tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.³⁷ Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan yang ada hubungannya pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat; bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer; dan bahan hukum tertier yakni bahan yang

³⁶. Ronny Hanitijo Soemitro, Op. cit., hal. 10.

³⁷. *Ibid*, hal. 11.

memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.³⁸

3.5. Metode Analisa Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka akan diinventarisasi dan kemudian di seleksi yang sesuai untuk digunakan menjawab pokok permasalahan penelitian ini. Selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Dalam menganalisa data penelitian ini dipergunakan metode analisis kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai seusatu yang utuh.³⁹

³⁸. Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 52.

³⁹. Soerjono Soekanto, *Op. Cit*, hal. 250.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Eksekusi Hak Tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit macet

Dalam dekade ini, kebijakan perbankan di Indonesia mengalami perubahan yang signifikan, kondisi ini dipicu oleh terjadinya krisis ekonomi yang menggoyahkan pilar ekonomi, yaitu badan usaha swasta nasional maupun milik negara, termasuk di dalamnya dunia perbankan. Utang dari luar negeri yang menggunakan mata uang asing sangat memukul sektor usaha, terutama yang berskala besar. Akibat selanjutnya, banyak bank umum yang memberikan kredit terseret menuju kebangkrutan.

Kegiatan utama bank sebagai salah satu lembaga intermediasi adalah menyalurkan kredit ke masyarakat. Rata-rata jumlah harta bank di banyak negara ekonomi maju dan berkembang yang terikat dalam bentuk kredit yang tersalurkan berkisar antara 60-70%.

Krisis ekonomi moneter yang melanda banyak negara di benua Asia bagian timur, termasuk Indonesia pada akhir dekade 1990an memberi gambaran bagaimana dampak negatif kasus-kasus kredit bermasalah terhadap kelangsungan usaha bisnis bank, maupun kehidupan ekonomi bangsa pada umumnya. Mereka menghadapi kesulitan keuangan yang berat dan tanpa harapan untuk memperbaikinya.

Hal lain yang menyebabkan kegiatan penyaluran kredit mempunyai peranan penting bagi kehidupan sebuah bank adalah karena kredit merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bagi Bank. Sebagaimana telah disinggung di muka, kredit merupakan bagian terbesar seluruh harta mereka. Dalam Statistik Ekonomi dan Keuangan Indonesia (SEKI, ^Adiolah) posisi kredit terhadap jumlah harta bank-bank umum di Indonesia pada April 2004 mencapai 41%.

Fenomena di atas memperlihatkan terjadinya kredit bermasalah dan pengaruhnya terhadap kinerja bank, sekaligus upaya penetapan solusi demi kelanjutan usaha bank di masa depan.

Kredit bermasalah dalam usaha bank merupakan hal yang lumrah, tetapi bank harus melakukan suatu tindakan demi mencegah timbulnya atau meminimalisir kredit bermasalah. Salah satu ketentuan yang mengatur tentang kredit bermasalah di bank adalah ketentuan dari Bank Indonesia yang menyebutkan bahwa *Non Performing Loan's* (NPL's) tidak boleh lebih dari 5% terhadap total debetnya. Ketentuan ini mengisyaratkan bahwa bisnis perbankan bisa tetap berjalan bahkan meningkat jika bank sebagai lembaga intermediasi mampu mengelola produk kredit dengan menganut prinsip kehati-hatian (*prudential*).

Berdasarkan hasil penelitian ketika bank dihadapkan dengan kredit bermasalah di mana debitor telah cidera janji atau wanprestasi, maka ada beberapa upaya penanggulangan yang akan ditempuh pihak bank, yaitu:

1. Apabila kredit bermasalah tersebut masih dalam stadium dini maka bank mengupayakan penyelamatan kredit dalam bentuk penyehatan usaha. Upaya penyehatan dapat berupa seperti:

- a. penundaan pembayaran (*moratorium*);
- b. penjadwalan kembali pelunasan kredit (*rescheduling*);
- c. peninjauan kembali kondisi atau persyaratan kredit (*reconditioning*);
- d. restrukturisasi kredit (*restructuring*). Tiga upaya penyehatan kredit terakhir ini di kalangan perbankan dikenal dengan pendekatan 3R;

2. Apabila upaya penyehatan kredit telah dilakukan dan ternyata debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka sebelum dilakukan eksekusi terhadap obyek jaminan kredit tersebut

maka pihak bank akan terlebih dahulu melakukan negosiasi dengan debitor atau memberi kesempatan kepada debitor / Pemberi Hak Tanggungan agar yang bersangkutan menjual sendiri (mencari pembeli sendiri) atas obyek Hak Tanggungan (biasanya diberi waktu 3 bulan) apabila setelah 3 bulan debitor/Pemberi Hak Tanggungan ternyata tidak dapat menjual / mendapatkan pembeli atas obyek Hak Tanggungan tersebut, maka bank akan menawarkan kepada debitor/Pemberi Hak Tanggungan agar menyerahkan obyek Hak Tanggungan tersebut kepada bank untuk selanjutnya dijual guna melunasi seluruh kewajiban debitor kepada bank, sebagai realisasi dari penyerahan tersebut, maka akan dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Pemegang Hak Tanggungan dengan bank dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak ;

3. Apabila cara-cara tersebut di atas tidak bisa dijalankan dan debitur tidak kooperatif untuk menyelesaikan masalah hutangnya tersebut, maka bank akan menempuh cara Eksekusi Hak Tanggungan, dalam hal apabila obyek jaminan dalam pemberian kredit tersebut adalah tanah. Langkah ini dilakukan sebagai upaya terakhir bank dalam penyelesaian kredit macet. Apabila upaya penyehatan dan negosiasi dengan debitur tidak mungkin atau tidak tepat lagi dilakukan, maka pengembalian kredit akan macet total. Akibatnya perhitungan bunga akan berhenti dan tagihan yang bersangkutan akan dikeluarkan dari pembukuan atau hapus buku (*write off*) dan menjadi kerugian pihak bank. Untuk memulihkan kerugian bank akibat kredit macet, upaya terakhir yang dapat ditempuh oleh kreditor/bank adalah mencairkan barang jaminan melalui eksekusi.

Di PT PRIMA MASTER BANK sebagian besar agunan/jaminan yang diberikan oleh debitur dalam perjanjian kredit adalah tanah dan atau berikut

segala sesuatu yang berada di atasnya baik sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari. Sehingga lembaga jaminan yang banyak dipergunakan adalah Hak Tanggungan. Sedangkan lembaga jaminan lainnya seperti Fidusia hanya melengkapi apabila obyek jaminan pokok, yaitu tanah tidak mencukupi jumlah pencairan kredit. Tanah sebagai jaminan bagi pemberian kredit lebih diutamakan bank karena nilai jual tanah cenderung terus meningkat, sehingga diprediksikan bank tidak akan mengalami kerugian apabila suatu saat terjadi kredit macet dan harus dilakukan eksekusi. Hasil dari eksekusi diprediksikan mampu mengembalikan piutang bank terhadap debitur.

Dalam tahun 2002-2004 di PT PRIMA MASTER BANK terdapat beberapa kasus kredit macet total yang berakibat harus dilakukan Eksekusi Hak Tanggungan setelah beberapa upaya penyehatan dan negosiasi gagal dilakukan. Dari kasus kredit macet tersebut baru beberapa obyek jaminan yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah dieksekusi oleh pihak bank.⁴⁰

Meskipun ciri dari Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, ternyata dalam praktek pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan tidaklah demikian karena masih banyak kendala dan

⁴⁰Rangkuman hasil wawancara dengan Pimpinan Cabang PT Prima Master Bank, Cabang Mangga Dua Jakarta.

permasalahan yang muncul dalam pelaksanaannya. Sedangkan bagi bank pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang mudah, cepat dan pasti, kiranya menjadi kebutuhan karena eksekusi sebagai pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkuat hukum tetap atau pelaksanaan secara paksa dokumen perjanjian yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah berkuat hukum tetap (Dokumen Eksekutorial), merupakan upaya terakhir bank dalam memperoleh piutangnya kembali. Karena apabila kasus kredit macet tidak segera dapat ditanggulangi maka hal ini akan sangat mempengaruhi kesehatan dan kelancaran usaha bank. Mengingat kondisi dunia perbankan di Indonesia belum kembali pulih pasca krisis.

4.2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktek

Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah mulai berlaku pada tanggal 9 april 1996. dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana tersebut dalam staatslad 1908-542 jo. Staatsblad 1973-190 jo dan ketentuan mengenai *Hyotheek* sebagaimana tersebut dalam buku II KUHPerdara sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggung pada hak

atas tanah beserta tanda-tanda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Ketentuan undang-undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Rumah Susun. Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah hak pakai atau tanah negara (Pasal 27). Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah (berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu) untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Apabila debitor cidera janji (wanprestasi), Pasal 20 UUHT menentukan 3 (tiga) cara mengeksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Apabila debitor 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. Hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan di atas adalah perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki Pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan pertama (dalam hal terdapat lebih dari satu Pemegang Hak Tanggungan). Hak tersebut didasarkan atas

janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, Pemegang Hak Tanggungan berhak menjual Obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain (Pasal 6 jo 20 UUHT).

2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan irah-irah yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, ia siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata (Pasal 14 ayat 2 dan 3 UUHT). Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan Titel

Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang Pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului pada kreditor lainnya.

3. Atas kesepakatan Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan Obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak. Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum, diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip (setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh Pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan dan syarat yang ditentukan dipenuhi (Pasal 20 ayat 2 UUHT).

4.2.1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di PT Prima Master Bank

Kedit Macet adalah suatu resiko yang tidak dapat dihindari oleh setiap bank dalam pemberian kredit. Dalam kondisi-kondisi

tertentu yang disebabkan oleh berbagai faktor, selalu dimungkinkan terdapat debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya kepada bank, yakni dalam hal pembayaran kredit sesuai perjanjian. Pada PT Prima Master Bank, Eksekusi Hak Tanggungan adalah upaya terakhir yang dilakukan dalam mengatasi kredit macet sebagaimana telah diuraikan dalam penjabaran terdahulu. Kredit macet sangat akan mempengaruhi kelancaran usaha bank. Eksekusi terhadap objek jaminan dalam hal ini tanah berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya, baik yang ada pada saat Pemberian Hak Tanggungan maupun yang akan ada dikemudian hari diharapkan mampu mengembalikan piutang pihak bank terhadap debitur yang wanprestasi.

Berdasarkan hasil penelitian dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang akan dijalankan oleh bank, maka sebelumnya pihak bank akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Apabila Obyek Hak Tanggungan secara fisik dalam keadaan kosong dan dikuasai oleh bank, maka bank akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo 20 UUHT;

2. Apabila Obyek Hak Tanggungan secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh debitor/pemberi hak tanggungan, maka bank akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR vide pasal 14 ayat (2) UUHT.

Selama ini bank belum pernah melaksanakan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT, karena Obyek Hak Tanggungan masih dihuni /dikuasai secara fisik oleh debitor / Pemberi Hak Tanggungan. Penjualan Objek Hak Tanggungan di bawah tangan juga belum pernah dilakukan oleh pihak bank karena sulitnya tercapai kesepakatan antara pihak bank sebagai Pemegang Hak Tanggungan dengan debitor/pemberi hak tanggungan.⁴¹

Bank mempunyai pendirian bahwa cara Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 ayat (2) UUHT) vide Pasal 224 HIR adalah cara yang paling aman ditinjau dari aspek hukum dibandingkan dengan 2 (dua) cara Eksekusi Hak Tanggungan yang lainnya karena lebih dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak bank dan pembeli lelang dari Obyek Hak Tanggungan yang dieksekusi. Karena dalam pelaksanaannya mempergunakan alat-alat negara seperti

⁴¹ Hasil Wawancara dengan Pimpinan Cabang PT Prima Master Bank

pengadilan dan juru sita. Walaupun cara ini memerlukan waktu yang panjang, biaya tinggi dan pencermatan secara terus menerus.

Dilihat dari aspek hukum sesungguhnya senjata paling ampuh dan paling cepat untuk memberantas kredit macet, yakni **parate eksekusi** yaitu suatu upaya mengeksekusi sendiri (melelang) agunan atau melakukan penjualan atas dasar kekuasaan sendiri tanpa campur tangan pengadilan.⁴²

Parate eksekusi yaitu janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (*beding van eigenmachtig*). Janji seperti itu diatur dalam Buku II Bab kedua puluh Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Ketentuan ini telah di adopsi oleh UUHT ketentuan yang sama dapat kita lihat dari Pasal 6 jo 20 UUHT. Sesungguhnya Pasal 6 jo 29 UUHT adalah parate eksekusi karena dilakukan tanpa campur tangan pengadilan melainkan atas dasar kekuasaan sendiri.

Hanya konsekuensinya jika timbul masalah pengosongan Obyek Hak Tanggungan seperti rumah dan bangunan lainnya purna lelang, maka pengadilan tidak dapat diminta melakukan eksekusi riil tapi pemenang lelang harus menggugat (perkara).

Dalam ilmu hukum, pemberian kewenangan parate eksekusi ini didasarkan atas doktrin yang antara lain menyatakan bahwa suatu

⁴² J. Satrio, Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hal. 44

perjanjian yang telah pasti dan tidak mengandung sengketa seperti piutang yang sudah pasti (*fixed loan*) mestinya dapat dilaksanakan sendiri secara paksa oleh pihak yang berkepentingan tanpa campur tangan pengadilan.

Akan tetapi dalam perkembangan selanjutnya ternyata pengertian parate eksekusi di Indonesia telah menjadi rancu akibat adanya putusan Mahkamah Agung RI No.3210/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang menerapkan ketentuan eksekusi *grosse* akta pada sengketa parate eksekusi. Sehingga dalam praktek sehari-hari menjadi rancu dengan pengertian eksekusi *grosse* akta Hipotik, Eksekusi Titel Eksekutorial, dan Eksekusi *grosse* Akta Pengakuan Utang yang harus dengan perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Dalam hubungannya dengan pelelangan umum berdasarkan parate eksekusi Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT), pada waktu yang lalu memang terdapat perbedaan penafsiran dikalangan ahli dan praktisi hukum. Ada yang memandang pelelangan Hak Tanggungan Pertama berdasarkan janji yang memberikan kuasa untuk menjual dan karenanya tergolong lelang sukarela. Sebagai lelang sukarela maka masih diperlukan persetujuan dan harga batas lelang dari Pemberi Hak Tanggungan.

Pandangan ini sempat dianut oleh Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang tercermin dari petunjuk/penegasan dalam Surat Edaran Kepala (BUPLN) No. SE-21/PN/1998 tanggal 13 Juli 1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 UUHT.

Pandangan yang kedua menganggap Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT adalah parate eksekusi dan karenanya tidak memerlukan campur tangan pengadilan. Pandangan yang kedua ini tampaknya telah diterima kemudian oleh BUPLN. Terbukti belum lama ini, surat edaran dimaksud di atas telah dicabut dengan Surat Edaran Kepala BUPLN No.19/PN/2000 tanggal 23 Agustus 2000.

Dengan adanya Surat Edaran Kepada BUPLN tersebut di atas, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, semua lelang berdasarkan Hak Tanggungan adalah lelang eksekusi.

Dengan demikian pada masa ini sesuai dengan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT secara formal (menurut hukum positif) kewenangan parate eksekusi Hak Tanggungan Pertama sudah dapat dilakukan langsung tanpa fiat pengadilan oleh bank (swasta/pemerintah) dengan mengajukan permintaan lelang Obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Lelang Negara (KLN).⁴³

⁴³ Bachtiar Sibarani, Parate Eksekusi dan Paksa Badan, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 15, September 2001.

Persoalannya hanya pada bank yang bersangkutan yang merasa tidak percaya diri untuk melaksanakan kewenangan parate eksekusi yang dimilikinya karena hal ini bersangkutan dengan pengosongan Obyek Hak Tanggungan pasca lelang. Kiranya perlu suatu Undang-undang tentang Eksekusi Hak Tanggungan sehingga lembaga parate eksekusi ini dapat dijalankan tanpa ada keragu-raguan dan mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi Pemegang Hak Tanggungan dan pemenang lelang eksekusi.

Cara ketiga Eksekusi Hak Tanggungan yaitu penjualan Obyek Hak Tanggungan di bawah tangan adalah tergolong jual beli secara sukarela (bukan eksekusi/ bukan secara paksa) yang dilakukan oleh pemilik/pemegang hak dan pembeli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sesuai PP 24/1997. Kalau melihat persyaratan Pasal 20 ayat 2 dan 3 UUHT penjualan Obyek Hak Tanggungan sangat sulit untuk dilakukan, karena banyaknya prosedur yang harus di tempuh dan sulitnya mencapai kesepakatan harga atau nilai limit terendah tanah yang akan dijual.

4.2.2. Tahapan Dan Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi Hak Tanggungan sebagai upaya akhir dari bank dalam memperoleh kembali pelunasan piutangnya dari

debitur/Pemberi Hak Tanggungan, adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaan secara paksa dokumen perjanjian yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Dokumen Eksekutorial), harus dilakukan dalam suatu prosedur dan tahapan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Terdapat beberapa tahapan dan prosedur yang harus dilalui dan dilakukan oleh bank.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 2 (dua) cara Eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek maka tahapan dan prosedur Eksekusi Hak Tanggungan dapat diuraikan sebagai berikut :

4.2.2.1. Tahapan dan Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Atas Kekuasaan sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama Melalui Pelelangan Umum

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan ini merupakan perwujudan dari ketentuan Pasal 6 jo 20 UUHT, yang harus melalui prosedur dan tahapan tertentu hingga eksekusi dapat dilaksanakan.

Sehubungan dengan hal tersebut Kepala Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara telah mengeluarkan

Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan sebagai tindaklanjut dari Surat Edaran Nomor 19/PN/2000 tentang Pencabutan Surat Edaran Nomor SE-21/PN/1998 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Dalam Surat Edaran Nomor: SE-23/PN/2000 dapat diketahui prosedur dan tahapan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT, yaitu:

1. Sebelum dilakukan eksekusi pimpinan/direksi bank yang bersangkutan selaku kreditur telah memberikan peringatan-peringatan/somasi secara tertulis kepada debitur yang wanprestasi;
2. Apabila debitur/Pemberi Hak Tanggungan telah diberikan peringatan-peringatan/somasi secara tertulis dan sampai pada waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank debitur ternyata masih tetap tidak menyelesaikan kewajibannya kepada bank maka, bank dapat melakukan Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum;

3. Untuk itu pihak bank/kreditur/Pemegang Hak Tanggungan harus mengajukan permohonan lelang ke kantor lelang setempat.

Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo 20 UUHT ini hanya dapat dilakukan apabila dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, telah dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo. Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Sehingga tidak memerlukan persetujuan terlebih dahulu dari debitur/Pemberi Hak Tanggungan dan untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo 20 UUHT tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Sarana hukum ini dapat memperpendek prosedur Eksekusi Hak Tanggungan yang selama ini banyak menjadi kendala. Sebelum dikeluarkannya Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara Nomor: SE-23/PN/2000. Eksekusi Hak Tanggungan

berdasarkan Pasal 6 jo 20 UUHT harus terlebih dahulu mendapatkan fiat/penetapan pengadilan.

4.2.2.2. Tahapan dan Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial

Untuk dapat melakukan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT, terlebih dahulu harus mendapatkan fiat/penetapan pengadilan. Oleh karena itu terdapat beberapa tahapan dan prosedur yang harus dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur/Pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan eksekusi, yaitu:⁴⁴

1. bank selaku pemohon eksekusi mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR kepada pengadilan negeri yang wilayah kerjanya meliputi letak Obyek Hak Tanggungan berada, dengan melampirkan bukti-bukti berupa fotocopy sesuai aslinya yang disahkan pengadilan atas dokumen-dokumen, sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Tanggungan ;

⁴⁴Rangkuman hasil wawancara dengan Legal Manager PT Prima Master Bank, Advokat/Konsultan Hukum PT Prima Master Bank dari Kantor Hukum RAF & Rekan dan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

- b. Sertipikat hak atas tanah (Obyek Hak Tanggungan) ;
 - c. Akta Perjanjian Kredit berikut perjanjian lainnya yang terkait ;
 - d. Rekening Koran atas nama debitor ;
 - e. Surat-surat tegoran dari bank kepada debitor ;
2. Setelah menerima berkas permohonan eksekusi dari bank (pemohon eksekusi) secara lengkap dan setelah dipelajari secara seksama, maka pengadilan negeri akan membuat penetapan yang selanjutnya memanggil debitor/Pemberi Hak Tanggungan pada hari dan tanggal yang telah ditentukan dalam penetapan tersebut untuk diberi *aanmaning* (teguran) ;
3. Apabila pada hari dan tanggal yang telah ditentukan tersebut, debitor/Pemberi Hak Tanggungan hadir untuk memenuhi panggilan tersebut, maka Pengadilan Negeri akan membuat Berita Acara *Aanmaning*, yang isinya memberikan *aanmaning* (teguran) kepada debitor/Pemberi Hak Tanggungan agar dalam waktu 8 (delapan) hari terhitung sejak tanggal *aanmaning* tersebut debitor/Pemberi Hak Tanggungan memenuhi

seluruh kewajibannya kepada bank, selanjutnya Berita Acara *Aanmaning* tersebut ditandatangani oleh debitor/Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan dan Ketua Pengadilan Negeri.

4. Apabila pada hari dan tanggal yang telah ditentukan tersebut, debitor/Pemberi Hak Tanggungan tidak hadir memenuhi panggilan tersebut, maka Pengadilan Negeri akan memanggil kembali / ulang yang bersangkutan untuk diberi *aanmaning* ;
5. Apabila debitor/Pemberi Hak Tanggungan dalam waktu 8 (delapan) hari ternyata memenuhi seluruh kewajibannya kepada bank, maka Eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak dilanjutkan, kewajiban dari pihak bank untuk memohon kepada Pengadilan Negeri agar pelaksanaan eksekusi tersebut dapat dibatalkan, setelah menerima permohonan tersebut, maka Pengadilan Negeri membuat penetapan yang isinya membatalkan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan;
6. Setelah lewat waktu 8 (delapan) hari ternyata debitor/Pemberi Hak Tanggungan tidak memenuhi kewajibannya kepada bank atau debitor dan atau

Pemegang Hak Tanggungan ternyata tidak memenuhi panggilan dari Pengadilan Negeri walaupun telah dipanggil secara patut, maka bank akan mengajukan permohonan sita eksekusi, dengan memberikan alasan-alasan sebagai berikut :

- a. bahwa debitor/Pemberi Hak Tanggungan telah dipanggil secara patut oleh Pengadilan Negeri, ternyata tidak datang, atau;
- b. bahwa debitor/Pemberi Hak Tanggungan telah diberi *aanmaning* (teguran), ternyata tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.

7. Berdasarkan permohonan dari bank tersebut, maka Pengadilan Negeri membuat Penetapan Sita Eksekusi atas Obyek Hak Tanggungan. Penetapan Sita Eksekusi tersebut berisi :

- a. mengabulkan permohonan sita eksekusi yang diajukan bank ;
- b. memerintahkan juru sita pengadilan negeri dengan didampingi oleh 2 (dua) orang saksi untuk melaksanakan sita eksekusi atas Obyek Hak Tanggungan.

8. Setelah menerima perintah sebagaimana yang tertuang dalam Penetapan Sita Eksekusi yang ditandatangani oleh ketua Pengadilan Negeri, maka juru sita dengan didampingi 2 (dua) orang saksi akan datang ke tempat Obyek Hak Tanggungan yang akan disita eksekusi. Apabila di tempat/lokasi Obyek Hak Tanggungan tersebut juru sita dapat bertemu dengan debitor dan atau Pemberi Hak Tanggungan, maka juru sita tersebut akan memberitahukan bahwa Obyek Hak Tanggungan tersebut akan diletakkan sita eksekusi dan selanjutnya membacakan Berita Acara Sita Eksekusi kepada debitor/Pemberi Hak Tanggungan dan meminta kepada debitor/Pemberi Hak Tanggungan yang ditemuinya tersebut untuk menandatangani Berita Acara Sita Eksekusi tersebut dan apabila yang bersangkutan tidak mau menandatangani, maka dalam berita acara tersebut oleh juru sita ditulis bahwa yang bersangkutan tidak bersedia menandatangani berita acara berikut alasan-alasannya, selanjutnya :

- a. satu salinan dari Berita Acara Sita Eksekusi tersebut oleh juru sita akan diserahkan kepada yang bersangkutan ;
- b. satu salinan diserahkan kepada kepala kelurahan setempat ;
- c. satu salinan diserahkan kepada kepala kecamatan setempat satu salinan berikut surat pemberitahuan perihal adanya sita eksekusi dikirimkan ke Kantor Pertanahan setempat, agar sita eksekusi tersebut, dicatat dalam buku tanah Obyek Hak Tanggungan.

9. Apabila di tempat/lokasi Obyek Hak Tanggungan tersebut juru sita tidak bertemu dengan debitor/Pemberi Hak Tanggungan maka juru sita tersebut akan menuliskan dalam Berita Acara Sita Eksekusi bahwa dia tidak bertemu dengan debitor dan atau Pemegang Hak Tanggungan atau tidak bertemu dengan siapapun juga, maka dalam berita acara tersebut oleh juru sita ditulis bahwa juru sita tersebut tidak bertemu dengan debitor/Pemberi Hak Tanggungan atau siapapun juga di tempat/lokasi

Obyek Hak Tanggungan yang akan disita eksekusi, selanjutnya sita eksekusi tersebut dilaksanakan melalui kantor kelurahan setempat, dengan menyerahkan :

- a. satu salinan diserahkan kepada kepala kelurahan setempat ;
- b. satu salinan diserahkan kepada kepala kecamatan setempat;
- c. satu salinan berikut surat pemberitahuan perihal Obyek Hak Tanggungan telah diletakkan sita eksekusi yang dikirimkan ke Kantor Pertanahan setempat, agar sita eksekusi tersebut, dicatat dalam buku tanah Obyek Hak Tanggungan tersebut.

10. Apabila setelah sita eksekusi dilaksanakan ternyata debitur/Pemberi Hak Tanggungan memenuhi / menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada bank, maka eksekusi tidak dilanjutkan, maka bank akan mengajukan permohonan pembatalan eksekusi dan pengangkatan sita eksekusi yang telah diletakkan sebelumnya ;

11. Setelah sita eksekusi dilaksanakan ternyata debitor/Pemberi Hak Tanggungan masih tidak memenuhi / menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada bank, maka eksekusi dilanjutkan, bank akan mengajukan permohonan eksekusi lelang atas Obyek Hak Tanggungan, dengan alasan-alasan antara lain :

- a. bahwa debitor/Pemberi Hak Tanggungan telah dipanggil secara patut oleh Pengadilan Negeri, ternyata tidak datang, Atau;
- b. bahwa debitor/Pemberi Hak Tanggungan telah diberi *aanmaning* (teguran), ternyata tidak memenuhi kewajibannya kepada bank ;
- c. atas Obyek Hak Tanggungan telah diletakkan sita eksekusi ;
- d. sampai dengan tanggal diajukan permohonan eksekusi lelang, ternyata debitor/Pemberi Hak Tanggungan tidak / belum memenuhi kewajibannya kepada bank.

12. Atas permohonan eksekusi lelang yang diajukan oleh bank tersebut, maka Pengadilan Negeri membuat

Penetapan Eksekusi Lelang. Penetapan Eksekusi Lelang tersebut berisi antara lain :

- a. mengabulkan permohonan eksekusi lelang yang diajukan oleh bank ;
- b. memerintahkan kepada kepala panitera atau juru sita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan pelelangan umum atas Obyek Hak Tanggungan.

13. Hal-hal yang dilakukan untuk pelaksanaan eksekusi pelelangan umum, sebagai berikut : Kepala panitera Pengadilan Negeri mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang Negara untuk penetapan hari dan tanggal pelaksanaan eksekusi lelang, dengan melampirkan :

- a. Fotocopi Penetapan *aanmaning* ;
- b. Fotocopi Berita Acara *Aanmaning* ;
- c. Fotocopi Penetapan Sita Eksekusi ;
- d. Fotocopi Berita Acara Sita Eksekusi ;
- e. Fotocopi Penetapan Eksekusi Lelang ;
- f. Fotocopi Sertipikat Hak Tanggungan ;
- g. Fotocopi Sertipikat Obyek Hak Tanggungan.

14. Atas permohonan dari Pengadilan Negeri tersebut, maka kepala kantor lelang akan memberikan jawaban mengenai hari dan tanggal pelaksanaan lelang Obyek Hak Tanggungan

15. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan mengumumkan Eksekusi Lelang atas Obyek Hak Tanggungan tersebut melalui surat kabar sebanyak 2 (dua) kali, dengan jarak waktu antara pengumuman lelang I dan II, selama 15 hari. Sebelum pelaksanaan lelang pada hari dan tanggal yang telah ditentukan, maka yang perlu disiapkan dan dibawa oleh petugas bank :

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat ;
- b. asli Sertipikat Hak Tanggungan ;
- c. asli Sertipikat Obyek Hak Tanggungan;
- d. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), berisi data dari Obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang, atas Obyek Hak Tanggungan tersebut telah dibebani / dipasang Hak Tanggungan oleh bank dan telah diletakkan sita

eksekusi oleh Pengadilan Negeri. Biasanya yang mempersiapkan dan mengurus SKPT tersebut adalah petugas dari Kantor Lelang Negara.

Tahapan dan prosedur dalam proses eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial ini memakan waktu yang panjang yaitu, sekitar 8 (delapan) bulan serta biaya yang tinggi. Sehingga cara Eksekusi Hak Tanggungan ini dapat dikatakan belum memenuhi kebutuhan dunia perbankan yang membutuhkan proses Eksekusi Hak Tanggungan yang cepat, pasti, mudah dan murah dalam pelaksanaannya. Dalam kondisi ini salah satu ciri dari Hak Tanggungan yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji tidak terbukti dalam praktek .

4.2.3. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan Surat Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara No. 35/PL/2002 tanggal 27 September 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, permohonan lelang untuk lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UU Hak

Tanggungan (UUHT) diajukan secara tertulis oleh Penjual kepada Kepala Kantor Pelayanan Piutang Dan Lelang Negara (KP2LN) dilengkapi dengan dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum dan khusus.

a. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum antara lain:

- syarat lelang dari Penjual (apabila ada);
- daftar barang yang akan dilelang

b. Dokumen persyaratan lelang yang bersifat khusus antara lain:

- salinan/fotocopy Perjanjian Kredit;
- salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- salinan/fotocopy bukti bahwa Debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak Kreditur;
- surat pernyataan dari Kreditur yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana;
- asli/fotocopy bukti kepemilikan hak.

Berdasarkan Surat Edaran Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara No. SE-23/PN/2000 tanggal 22 Nopember 2002

tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan disebutkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), maka lelang Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan sebagai berikut:
 - a. Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai Pasal 6 UUHT.
 - b. Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan menjual melalui pelelangan umum sesuai Pasal 14 ayat 2 UUHT.
2. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada Kreditur Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur/Pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan Objek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh karenanya

dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dimuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji Pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- b. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur Pemegang Hak Tanggungan pertama.
- c. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara.
- d. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
- e. Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.
- f. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Penilai.

g. Pelaksanaan lelang Pasal 6 UUHT ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra lelang.

h. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri:

- Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit.
- Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku Kreditur.
- Surat persyaratan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur yang isinya akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan.

3. Lelang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan apabila Akta Pemberian Hak

Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e atau adanya kendala/gugatan dari debitur/pihak ketiga. Penjualan ini merupakan pelaksanaan Titel Eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan Objek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan.

Pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri;
- b. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara;
- c. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi;
- d. Tidak diperlukan persetujuan debitur dalam pelaksanaan lelang;
- e. Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Penilai;

f. Pelaksanaan lelang ini dapat melibatkan Balai Lelang pada jasa pra lelang;

g. Dokumen persyaratan lelang antara lain terdiri dari:

- Salinan/fotocopy penetapan *aanmaning/teguran*
- Salinan/fotocopy penetapan sita pengadilan
- Salinan/fotocopy berita acara sita
- Salinan/fotocopy penetapan lelang pengadilan
- Salinan/fotocopy perincian hutang atau jumlah yang harus dipenuhi
- Salinan/fotocopy surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi.

Setiap permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan yang telah memenuhi kriteria dan persyaratan sebagaimana tersebut di atas akan dilakukan pelelangan oleh Kantor Lelang. Sedangkan penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan atas dasar kesepakatan Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan yang dilakukan di bawah tangan tidak boleh dilakukan secara lelang.⁴⁵

⁴⁵ Rangkuman hasil wawancara dengan Kepala KP2LN Jakarta IV

4.3. Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Berdasarkan hasil penelitian dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan terdapat beberapa kendala sebagai berikut:

1. Dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri Pemegang Hak Tanggungan melalui pelelangan umum ditemui beberapa kendala, yaitu:
 - Obyek Hak Tanggungan secara fisik dikuasai oleh debitur/Pemberi Hak Tanggungan sehingga bank/kreditur selaku Pemegang Hak Tanggungan tidak mampu untuk melaksanakan haknya untuk menjual obyek Hak Tanggungan tersebut atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum apabila debitur/Pemberi Hak Tanggungan wanprestasi. Karena diperkirakan tidak ada pembeli yang berminat dalam lelang hal ini berkaitan dengan pengosongan obyek Hak Tanggungan pasca lelang. Karena pembeli lelang tidak dapat melakukan pengosongan Obyek Hak Tanggungan dan melibatkan pengadilan dalam hal ini, kecuali pembeli lelang mengajukan gugatan perdata biasa yang tentu akan memakan waktu dan biaya;⁴⁶

⁴⁶ Hasil Wawancara dengan Legal Manager PT Prima Master Bank dan Advokat/Konsultan Hukum PT Prima Master Bank dari Kantor Hukum RAF&Rekan

- Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tidak dapat diajukan kepada KP2LN apabila Akta Pemberian Hak Tanggungan tidak memuat janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e;
- Atau adanya kendala/gugatan dari debitur atau pihak ketiga ⁴⁷

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 6 jo 20 UUHT, merupakan kewenangan kreditur/Pemegang Hak Tanggungan yang diberikan oleh UUHT untuk melakukan eksekusi berdasarkan janji yang telah diberikan oleh debitur sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 UUHT ayat (2) huruf e, yang pada prinsipnya merupakan parate eksekusi yang seharusnya dapat memperpendek rantai Eksekusi Hak Tanggungan. Penggunaan kewenangan untuk melakukan parate eksekusi seharusnya dapat dilakukan oleh kreditur secara optimal tanpa ada unsur keraguan untuk melakukan eksekusi. Untuk mengatasi hambatan yang muncul dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, terdapat beberapa pemikiran yang dapat dijadikan pembahasan sebagai solusi, yaitu:

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Kepala KP2LN Jakarta IV

- Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebaiknya selalu diperjanjikan bahwa Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Agar kreditur/Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang eksekusi;
- Dibuatnya tambahan klausula perjanjian dalam APHT tersebut yang menyatakan bahwa debitur/Pemberi Hak Tanggungan bersedia mengosongkan obyek Hak Tanggungan dengan suka rela apabila terjadi eksekusi. Penambahan klausula ini dimaksudkan untuk mengantisipasi munculnya masalah pengosongan obyek Hak Tanggungan. Apabila debitur/Pemegang Hak Tanggungan pasca eksekusi tidak mengosongkan obyek Hak Tanggungan maka debitur/Pemegang Hak Tanggungan dapat dituntut telah melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan perjanjian tersebut, yang kiranya dapat memperkuat posisi pemenang lelang eksekusi. Sehingga diharapkan akan dapat menghilangkan keragu-raguan calon peserta lelang untuk membeli obyek Hak Tanggungan tersebut. Dalam pasal 6

jo 20 jo 11 ayat (2) huruf e UUHT, kalau kita tinjau mengandung arti bahwa debitur/Pemegang Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas obyek Hak Tanggungan telah menyerahkan kekuasaannya/kewenangannya untuk menjual obyek Hak Tanggungan tersebut kepada kreditur/Pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu sudah seharusnya dan merupakan suatu kewajiban bagi debitur/Pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan pengosongan pasca lelang secara sukarela. Karena kreditur dalam pelelangan ini bertindak atas dasar kuasa dan janji yang telah diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan dalam APHT.

- Untuk lebih memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi dan dapat diterapkannya parate eksekusi secara optimal maka dipandang perlu untuk segera dikeluarkannya peraturan perundangan-undangan yang mampu menjawab permasalahan pengosongan obyek pasca lelang. Sebelum Undang-undang yang mengatur secara komprehensif Eksekusi Hak Tanggungan terbentuk;

- Untuk menghindari gugatan dari pihak ketiga maka sebaiknya bank/Pemegang Hak Tanggungan sebelum menyelenggarakan perjanjian kredit yang kemudian diikuti dengan pembuatan APHT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan secara teliti serta secermat mungkin terlebih dahulu melakukan penelusuran dokumen yang dipakai untuk kepentingan tersebut, yang meliputi keabsahan dokumen, kewenangan para pihak, dan hal-hal lainnya yang dipandang perlu;
 - parate eksekusi dilaksanakan apabila debitur /Pemegang Hak Tanggungan benar-benar terbukti secara nyata telah wanprestasi. Hal ini untuk mencegah terjadinya eksekusi yang bersifat prematur, dalam arti debitur sebenarnya belum cidera janji. Karena kalau hal ini terjadi akan menjadi peluang untuk munculnya gugatan terhadap kreditur/Pemegang Hak Tanggungan.
2. Dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial ditemui beberapa kendala, yaitu:⁴⁸
- Memerlukan waktu yang panjang yaitu sekitar 8 (delapan) bulan dan biaya yang tinggi serta pemantauan secara

⁴⁸ Hasil Wawancara dengan Legal Manager PT Prima Master Bank dan Advokat/Konsultan Hukum PT Prima Master Bank dari Kantor Hukum RAF&Rekan

terus menerus, sehingga tidak efisien dan efektif dalam pelaksanaannya;

- Masalah SKPT biasanya terjadi apabila buku tanah yang berisi data Obyek Hak Tanggungan yang ada di kantor pertanahan terselip atau tidak ditemukan, sehingga pihak kantor pertanahan tidak dapat mengeluarkan SKPT, hal ini dapat menunda pelaksanaan lelang, karena SKPT tersebut harus ada pada saat pelaksanaan lelang;
- Masalah Harga Limit Lelang, biasanya Pengadilan Negeri akan menetapkan harga limit lelang yang tinggi (di atas harga pasaran Obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang), sehingga peserta lelang tidak berminat untuk membeli obyek hak tanggungan tersebut, akibatnya pelaksanaan lelang ditunda karena tidak ada pembeli ;
- Tidak ada peserta lelang, biasanya peserta lelang itu melihat dulu Obyek Hak Tanggungan yang akan dilelang, apakah letaknya strategis atau tidak atau apakah berpenghuni atau tidak, apabila Obyek Hak Tanggungan tersebut letaknya tidak/kurang strategis dan berpenghuni, biasanya tidak diminati oleh peserta lelang.

Lamanya proses yang harus ditempuh dalam melakukan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial merupakan konsekuensi dari diterapkannya peraturan Eksekusi Hypotheek yang mengacu kepada Pasal 224 HIR, sebagaimana diatur dalam Pasal 26 UUHT. Dalam rangka mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan Eksekusi ini dapat dikemukakan, pemikiran sebagai berikut:

- Diperlukan Hukum Acara Khusus untuk mempersingkat proses eksekusi walaupun proses berdasarkan pasal 224 HIR relatif lebih cepat dari gugatan perdata biasa tapi tetap belum memenuhi tuntutan dunia perbankan yang memerlukan proses eksekusi yang murah, mudah dan pasti pelaksanaannya. Untuk itu pembentukan Undang-undang Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah disebut dalam pasal 26 UUHT perlu segera mendapat perhatian dan direalisasikan oleh pembentuk undang-undang.
- Penerbitan SKPT secara administrative adalah wewenang dan tanggungjawab Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Sehingga apabila terjadi kesalahan dan kelalaian BPN dalam penerbitan SKPT tersebut yang

dapat berakibat tertundanya pelaksanaan eksekusi lelang maka bank dapat mengajukan tuntutan dan atau keberatannya kepada Pengadilan Negeri sebagai institusi hukum yang telah mengeluarkan penetapan eksekusi dan sekaligus bertindak selaku pemohon lelang dan untuk seterusnya dapat mengambil langkah-langkah hukum yang diperlukan.

- Dalam permohonan eksekusi lelang seharusnya dicantumkan permohonan pihak bank kepada Pengadilan Negeri untuk menetapkan harga limit lelang sesuai dengan harga pasar pada saat itu. Hal ini untuk mengantisipasi tidak berminatnya peserta lelang membeli obyek Hak Tanggungan karena harga limit lelang yang ditetapkan Pengadilan Negeri jauh di atas harga pasar.
3. Kendala dalam penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah adalah sulitnya tercapai kesepakatan antara debitur/Pemberi Hak Tanggungan dengan Pemegang Hak Tanggungan yang merupakan persyaratan utama dapat diterapkannya penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT. Dalam hal ini debitur/Pemberi Hak

Tanggungannya tidak kooperatif dan berusaha untuk menghindari transaksi.

Kesepakatan antara Debitur/Pemberi Hak Tanggungan dengan bank/Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan di bawah tangan, hanya dapat dilakukan apabila:

- Ada itikad baik dari debitur;
- Sikap kooperatif dari kedua belah pihak;
- Adanya pendekatan kekeluargaan dari pihak bank/Pemegang Hak Tanggungan secara intensif.

Tanpa hal tersebut maka penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan akan sulit untuk dilakukan, karena penjualan di bawah tangan bukanlah suatu bentuk eksekusi akan tetapi lebih tepat disebut penjualan suka rela.

Terdapatnya kendala-kendala dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan akan berakibat makin panjangnya rantai proses Eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek. Sehingga dapat merugikan bank/kreditur.

Hambatan ini terjadi karena belum lengkap dan jelasnya ketentuan tentang pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga menimbulkan kerancuan dalam praktek dan memungkinkan untuk terjadinya persepsi yang berbeda-beda antara debitur, kreditur, kantor lelang dan hakim maupun praktisi dan kalangan akademisi dalam praktek Eksekusi Hak

Tanggungjawab. Mencermati Pasal 26 UUHT dapat diketahui bahwa UUHT secara implisit menginginkan dibentuknya Undang-Undang tentang Eksekusi Hak Tanggungan. Dibentuknya Undang-Undang Hak Tanggungan secara komprehensif merupakan suatu kebutuhan pada saat ini untuk mengatasi berbagai kendala dan permasalahan yang terjadi dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga salah satu ciri dari hak Tanggungan yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya dapat diwujudkan dalam praktek serta dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang lebih baik bagi para pihak yang terkait dalam proses Eksekusi Hak Tanggungan.

BAB V

PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan, ada beberapa hal yang dapat ditarik sebagai kesimpulan:

5.1.1. Dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT PRIMA MASTER BANK CABANG MANGGA DUA JAKARTA berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT Prima Master Bank Cabang Mangga Dua Jakarta Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan adalah berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 jo 20 UUHT). Cara Eksekusi Hak Tanggungan ini diambil karena bank mempunyai pendirian bahwa cara Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Titel Eksekutorial (Pasal 14 aya (2) UUHT) vide Pasal 224 HIR adalah cara yang paling aman ditinjau dari aspek hukum dibandingkan dengan 2 (dua) cara Eksekusi Hak Tanggungan yang lainnya, karena lebih dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak bank dan pembeli lelang dari obyek Hak Tanggungan yang dieksekusi. Karena dalam pelaksanaannya mempergunakan alat-alat negara seperti pengadilan dan juru sita. Hingga eksekusi rill sebagai bentuk pelaksanaan fiat/penetapan pengadilan. Walaupun cara ini

memerlukan waktu yang panjang , biaya tinggi dan pencermatan secara terus menerus.;

2. Sedangkan kendala-kendala dalam Eksekusi Hak Tanggungan dapat disimpulkan sebagai berikut:

- Penjualan Obyek Hak Tanggungan dengan kekuasaan sendiri oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama melalui pelelangan umum (Pasal 6 jo 20 UUHT), sulit untuk dapat dilakukan bank karena terdapatnya permasalahan pengosongan obyek Hak Tanggungan pasca lelang apabila obyek jaminan dikuasai oleh debitur/Pemberi Hak Tanggungan dan atau pihak ketiga lainnya. Hal ini berdampak kepada tidak adanya calon pembeli lelang yang berminat karena untuk pengosongan obyek Hak Tanggungan diperlukan proses gugatan perdata biasa di pengadilan negeri setempat. Walaupun Eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo 20 UUHT adalah cara eksekusi yang paling mudah dan cepat karena cara eksekusi ini pada prinsipnya adalah parate eksekusi, ternyata sulit untuk dilaksanakan dalam praktek;
- Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan berdasarkan Titell Eksekutorial (Pasal 14 jo 20 UUHT) memerlukan waktu yang panjang, biaya tinggi dan pencermatan secara terus menerus.;
- Sedangkan penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan atas kesepakatan debitur/Pemberi Hak Tanggungan

dengan Kreditur/Penerima Hak Tanggungan tidak dapat dikatakan sebagai eksekusi karena dilakukan dengan suka rela tanpa ada upaya paksa.

5.1. Saran-Saran

5.1.2. Dari kesimpulan di atas ada beberapa hal yang dapat dikemukakan sebagai saran:

1. Parate eksekusi sebagai sarana hukum yang dapat dipakai dalam melakukan Eksekusi Hak Tanggungan untuk memperpendek proses Eksekusi. Sehingga Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan mudah dan pasti dan tidak memakan biaya yang tinggi. Untuk itu diperlukan perlindungan hukum bagi pemenang lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam proses pengosongan obyek Hak Tanggungan pasca lelang agar tidak muncul persoalan hukum yang baru.
2. Di masa mendatang perlu segera dirumuskan Undang-Undang mengenai Eksekusi Hak Tanggungan untuk mengatur secara komprehensif pelaksanaan eksekusi. Sehingga Eksekusi Hak Tanggungan dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi semua pihak-pihak yang terkait dalam proses eksekusi tersebut.

Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1986.

Soerjono Soekanto, **Pengantar Penelitian Hukum**, UI Press, Jakarta, 1986.

Sutan Remy Sjahdeni, **Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok & Masalah-masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)**, Surabaya, Airlangga University Press, 1996.

Sutrisno Hadi, **Metodologi Research Jilid I, ANDI**, Yogyakarta, 2000.

Victor. M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, **Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi**, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.

Widjanarto, **Hukum dan Ketentuan Perbankan di Indonesia**, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1993.

Artikel/Makalah

Boedi Harsono, Kumpulan Makalah Mengenai Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, Badan Pertanahan Nasional, 1996.

Bachtiar Sibarani, Jurnal Hukum Bisnis, Volume 15, September, 2001.

Habib Adjie, **Eksekusi Hak Tanggungan**, Pro Justitia, Tahun XVII, Nomor 2, April 1999.

Majalah Pengembangan Perbankan, September – Oktober, 1995.

Purwahid Patrik, **Segi-segi Keperdataan Masalah Kredit**, Makalah Seminar Dies Natalis Universitas Muhammadiyah Malang, 21 Agustus 1993.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Qirom Syamsudin Meliala, **Pokok-pokok Perjanjian Beserta Perkembangannya**, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Harsono, Boedi, **Hukum Agraria**, Jakarta, Jambatan, 1999.
- Edy Putra The Aman, , Liberty, Yogyakarta, 1989. **Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis**
- Habib Adjie, **Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah**, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- J. Satrio, **Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- Imam Syakir & Soedatjanto, **Dasar-dasar Moneter dan Perbankan bagian Dua**, Surabaya, 1983.
- Lexy J. Moleong, **Metodologi Penelitian Kualitatif**, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Mochammad Isnaeni, **Hipotek Pesawat Udara di Indonesia**, Dharma Muda, Surabaya, 1996.
- Muhammad Djumhana, **Hukum Perbankan Di Indonesia**, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- N.E. Algra – dkk, **Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia**, Binacipta, Jakarta, 1983.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripwinata, **Hukum Acara Perdata Dalam Praktek**, Alumni, Bandung, 1986.
- R. Subekti, **Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia**, Alumni, Bandung, 1986.
- Ronny Hanitijo Soemitro, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia**, Jakarta, 1990.
- Ronny Hanitijo Soemitro, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia**, Jakarta, 1990.