658.84
KOO
P 01

PENJUALAN LELANG OLEH BALAI LELANG SWASTA UNTUK MENGATASI KREDIT BERMASALAH

TESIS
Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Ilmu Hukum

Oleh
RMJ. KOOSMARGONO, S.H.
NIM : B.002.93.00.30

PEMBIMBING

PROF. H. PURWAHID PATRIK, S.H. **Prof.DR. Sri Redjeki Hartono, S.H**

PROGRAM PASCASARJANA ILMU HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2000

PENJUALAN LELANG OLEH BALAI LELANG SWASTA UNTUK MENGATASI KREDIT BERMASALAH

Disusun Oleh
RMJ. Koosmargono, S.H.
NIM. B.002.93.0030

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal : .....

Tesis ini telah diterima
sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Ilmu Hukum

Pembimbing	Pembimbing
ttd	
Prof. H. Purwahid Patrik, S.H.	**Prof. DR. Sri Redjeki Hartono, S.H.**
NIP. 130.307.058	NIP. 130.368.053

Mengetahui Ketua Program
Magister Ilmu Hukum

Prof.DR. Barda Nawawi Arief, S.H.
NIP. 130.350.519

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis persembahkan ke hadirat Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, karena berkat rachmatNya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis berjudul :

PENJUALAN LELANG OLEH BALAI LELANG SWASTA

UNTUK MENGATASI KREDIT BERMASALAH

Tesis ini dapat disusun berkat bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Prof. H. Purwahid Patrik, S.H. selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kebijaksanaan dan ketelitian telah berkenan memberikan bimbingan dalam penyusunan tesis ini.
2. Prof. DR. Sri Redjeki Hartono, S.H. yang dalam membimbing telah berkenan memberikan dorongan semangat serta petunjuk yang sangat penulis perlukan.
3. Ibu/Bapak Dosen pada Program Studi Ilmu Hukum Pasca Sarjana UNDIP, atas segala bimbingan serta ilmu yang telah disampaikan selama penulis mengikuti perkuliahan.

4. Alamarhum Ayahanda tercinta, isteri serta anak-anak tersayang beserta seluruh keluarga yang telah memberikan dorongan semangat serta doa restu kepada penulis.
5. Semua pihak dan rekan yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materiil kepada penulis selama penulis mengikuti pendidikan serta dalam penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna baik bentuk maupun isinya. Hal ini disebabkan keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Untuk itu semua kritik serta saran guna penyempurnaan tesis ini sangat penulis harapkan.

Akhirnya, semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan hukum pada masa mendatang.

Semarang, April 2000

Penyusun

RMJ. Koosmargono

RINGKASAN

Dalam hal kredit bermasalah, UUHT menentukan jika debitor cidera janji pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Prosedur eksekusi hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 20 UUHT ada dua yaitu eksekusi parat dan penjualan di bawah tangan. Menurut UUHT kedua jenis eksekusi tersebut memerlukan ketentuan pelaksanaan (Pasal 26 UUHT). Berhubung sampai saat ini ketentuan pelaksanaannya belum ada, maka berdasar Pasal 14 ayat (1) UUHT yang berlaku adalah eksekusi dengan pertolongan hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR/258 RBg.

Dengan dapat didirikannya BLS dengan kegiatan melaksanakan penjualan lelang sukarela atas barang-barang milik masyarakat, apabila terjadi kredit bermasalah atau hingga macet maka bilamana bank menghendaki , realisasi pelunasan piutangnya dapat diperoleh melalui hasil penjualan lelang benda jaminan oleh BLS. Dalam hal demikian antara bank dengan debitornya secara formal harus ada kata sepakat . Dalam proses negosiasi untuk mencapai kata sepakat ini pihak bank akan mempergunakan segala dalil yang dapat mempengaruhi kehendak debitor untuk menjual benda jaminan melalui BLS. Dalil-dalil yang digunakan oleh pihak bank saat negosiasi ini pada hakekatnya mengandung unsur paksaan, sehingga pihak debitor mau mengikuti kehendak bank untuk menjual benda jaminan miliknya melalui BLS.

Penilitian ini bertujuan untuk menjawab permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah BLS dapat diberi wewenang melakukan lelang tewrhadap objek Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana pengaturan tentang penjualan lelang oleh BLS objek hak tanggungan ?
3. Akibat hukum apa yang timbul karena penyederhanaan ketentuan eksekusi objek hak tanggungan ?
4. Selanjutnya bagaimana pengaruh penjualan objek hak tanggungan oleh BLS terhadap kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dalam penyelesaian kredit bermasalah melalui eksekusi ?

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka pendekatan yang digunakan adalah poendekatan yuridis normatif yang bertumpu pada data sekunder dan dilengkapi dengan pendekatan yuridis empiris.

Penentuan daerah penelitian dilakukan berdasar purposiv sampling, karena penentuan daerah penelitian ini dilakukan dengan cara menunjuk daerah tertentu yang memenuhi kriteria. Kriteria utama dalam penentuan daerah penelitian di sini adalah adanya Balai Lelang Swasta di daerah yang bersangkutan. Berdasar kriteria tersebut maka daerah yang ditunjuk sebagai daerah penelitian adalah Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang.

Adapun subyek penelitiannya meliputi mereka yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan. Data primer dan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan dan survai lapangan. Data yang diperoleh dari penelitian ini dinalisis secara kuantitatif dari segi normatif.

Berdasar analisis kualitatif diketahui BLS dapat diberi wewenang menjual lelang objek hak tanggungan apabila kredit bermasalah belum dalam keadaan macet. Dalam hal kredit telah masuk pada kriteria macet, maka penjualan lelang objek hak tanggungan guna merealisasi piutang kreditor harus dilakukan melalui Kantor Lelang Negara. Kewenangan BLS melelang objek hak tanggungan yang merupakan salah satu cara merealisasi piutang kreditor tidak mengurangi kewenangan Ketua Pengadilan Negeri. Tentang kewenangan BLS melelang objek hak tanggungan diperlukan pengaturan tersendiri karena peraturan yang sudah ada sudah tidak memadai meskipun minat pihak-pihak terkait untuk melelang objek hak tanggungan melalui BLS sangat kecil.

SELLING AT AUCTION BY PRIVATE AUCTION OFFICE TO OVERCOME A PROBLEM LOAN

ABSTRACT

The authority of Private Auction Office to sell the object of security right is a way to overcome problem loan.

The aim of this research is to understand the authority of Private Auction Office to sell at auction the object of security right and its effect on the execution authority of The Head of District Court, and on whether the regulation on this case is really a necessity. The method of approach used is a normative yuridical and an empirical yuridical with the area of research covering Central Java, which is base on purposive sampling from the Semarang Municipality's research area. The subject of research include those who are involved in the execution of the object of security right. The primary and secondary data are obtained from library research and afield research.

From trhe qualitatived analysis it is known that the Private Auction Office sells at auction the object of security right if the problem loan does not loss happend yet. In a situation where the loan has loss, the selling at auction of the object of security right is carried out through the State Auction Office. The authority of the Private Auction Office to sell at auction the object of security right does not reduce the execution authority of the Head of District Court. It does need a special regulation on the authority of the Private Auction Office in selling at auction the object of security right while the existing regulation is not appropriate wether the interest of the parties in selling at auction the object of security right by the Private Auction Office is still low.

Key words : Private Auction Office, execution, security right object.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PENGESAHAN ii

KATA PENGANTAR iii

RINGKASAN v

ABSTRAK (DALAM BAHASA INGGRIS) vii

DAFTAR ISI viii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Alasan Pemilihan Judul 1

B. Permasalahan 13

C. Tujuan Penelitian 14

D. Metode Penelitian 16

E. Kerangka Pemikiran 23

F. Sistematika Penulisan 25

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 26

A. Pengaturan Penjualan Objek Hak tanggungan 26

1. Dasar hukum penjualan objek hak tanggungan 26

2. Mekanisme penjualan objek hak tanggungan 34

3. Keberadaan Balai Lelang Swasta dalam penjualan objek hak tanggungan 47

B. Pengaturan Jaminan dalam Pemberian Kredit 53

1. Dasar hukum pemberian kredit 53

a. Pengertian Kredit 53

b. Unsur-unsur Kredit 55

c. Tujuan Kredit 56

d. Fungsi Kredit 58

e. Kualitas Kredit 59

2. Pengertian kredit macet 61

a. Faktor penyebab kredit macet 62

b. Gejala kredit macet 66

3. Pengamanan dan penyelamatan kredit 68

C. Eksekusi 74

1. Pengertian eksekusi 75

2. Macam-macam eksekusi 76

3. Eksekusi Dalam Penyelesaian Kredit Macet 78

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA 104

A. Wewenang Balai Lelang Swasta Melelang Objek Hak Tanggungan 105

B. Pengaturan Penjualan Secara Lelang Objek Hak Tanggungan oleh Balai Lelang Swasta 144

C. Akibat Hukum Yang Timbul Karena Penyederhanaan Ketentuan Eksekusi Objek Hak Tanggungan..... 165

D. Pengaruh Penjualan Objek Hak Tanggungan Oleh Balai Lelang Swasta atas Kewenangan Pengadilan Negeri dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah 183

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN 193

A. Kesimpulan 193

B. Saran 195

DAFTAR PUSTAKA 196

BAB I

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Agar dapat tercapai pertumbuhan ekonomi ysng ditargetkan 7% pertahun dalam kurun waktu Repelita VI diperlukan investasi sebesar lebih dari Rp. 660,1 trilliun, yang sebagian besar (sekitar 73%) berasal dari masyarakat. Dalam tahap pembangunan selanjutnya peranan masyarakat dalam pembiayaan pembangunan akan semakin besar. Untuk mewujudkan potensi pembiayaan pembangunan tersebut dan menjamin penyalurannya sehingga menjadi sumber pembiayaan yang riil, dana pembangunan yang bersumber pada perkreditan merupakan sarana yang mutlak diperlukan.[1]

Keikutsertaan masyarakat dalam pembangunan nasional sesuai dengan pengarahan dalam GBHN bahwa pembangunan nasional merupakan usaha bersama antara masyarakat dan pemerintah. Dana yang diperlukan dalam pembangunan nasional sebagian diperoleh melalui kegiatan perkreditan perbankan.

---

[1] Mochamad Dja'is. 1997. ***Peran Sifat Accessoire Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet***. Masalah-masalah Hukum. Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Edisi Khusus Tahun XXV. Halaman 52.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Sehubungan kegiatan tersebut, sektor perbankan pertengahan 1990 an mengalami perkembangan yang cukup menggembirakan. Hal ini tercermin dari pertambahan jumlah bank umum dari 221 bank pada Desember 1992 menjadi 240 pada Januari 1996. Dalam kurun waktu yang sama jumlah kantor bank umum meningkat dari 5.518 kantor bank menjadi 6.595. Sedangkan jumlah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) berkembang dari 8.835 bank menjadi 9.286. Sementara dalam kurun waktu yang sama penghimpunan dana masyarakat melalui perbankan juga meningkat, yaitu dari Rp.115,017 trilliun menjadi Rp.237,682 trilliun. Demikian pula dengan penyaluran kredit perbankan mengalami pertumbuhan relatif cepat dari Rp.135,682 trilliun menjadi Rp.270,717 trilliun.[2]

Perkembangan perbankan tersebut dilatarbelakangi oleh adanya deregulasi yang dilakukan pemerintah secara berkesinambungan , baik disektor keuangan maupun di sektor riil. Deregulasi perbankan pada tanggal 1 Juni 1983 mengawali perkembangan yang pesat dalam perbankan, dan kemudian dilanjutkan dengan paket deregulasi perbankan pada bulan Oktober 1988 (PAKTO 88), serta dilanjutkan dan disempurnakan dengan paket deregulasi 1990, paket deregulasi Februari 1991, serta didukung dengan

---

[2] Heru Supraptomo. 1996. ***Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan.*** Bandung, Universitas Padjadjaran. Halaman 1 – 2.

diterapkannya Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 3472), selanjutnya disebut Undang-undang Perbankan, paket Mei 1993 serta paket deregulasi lainnya.[3]

Dalam pemberian kredit, Undang-undang Perbankan menegaskan beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank dan disalurkan dalam bentuk kredit. Hal-hal yang perlu diperhatikan tersebut adalah :

a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (*prudencial principal*).
b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya kepada bank.
d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.[4]

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan serta prospek usaha dari calon debitor, yang dalam

---

[3] ***Ibid.*** Halaman 2
[4] ***ibid.*** Halaman 2 - 3

dunia perbankan disebut 5-C (character, capasity, capital, collateral dan condition).[5]

Tumbuh dan berkembangnya bank-bank baru semenjak pemerintah mengeluarkan paket deregulasi di bidang keuangan sebagaimana diuraikan di atas menimbulkan persaingan antar bank dalam penyaluran dana. Dalam upaya merebut nasabah sebagai debitor, bank-bank tersebut kurang memperhatikan syarat-syarat pemberian kredit terutama dalam menerapkan prinsip 5-C nya.[6]

Mencari nasabah (debitor) dengan cara tersebut di atas seringkali menimbulkan kredit bermasalah yang dapat menjadi kredit macet.

Menurut Abdul Rahman, berdasar data dari Bank Indonesia hingga bulan Mei 1998 jumlah kredit macet perbankan nasional mencapai sekitar Rp.29 trilliun, atau 6% dari total kredit yang besarnya Rp.477 trilliun. Namun jika dicermati jumlah kredit lancar hanya Rp.219 trilliun (46%total), selebihnya (54%) tergolong kredit bermasalah yang terdiri dari :

- kredit yang perlu penilaian khusus sebesar Rp.100 trilliun (21%).
- kredit kurang lancar sebesar Rp.67 trilliun (14%)

---

[5] Budi Kagramanto, 1994. ***Upaya Hukum Dalam Menyelesaikan Sengketa Kredit Macet Perbankan.*** Surabaya, Universitas Airlangga. Halaman 1 – 2.

[6] Heru Supraptomo. 1996. ***loc cit.***

- kredit diragukan sebesar Rp.62 trilliun (23%), dan
- kredit yang benar-benar telah macet sebesar Rp.29 trilliun (6%).

Jadi total kredit bermasalah Rp. 258 trilliun (54%).

Dibadingkan dengan periode yang sama tahun 1997, ketika total kredit bermasalah hanya Rp.10,23 trilliun, maka pada 1998 total kredit bermasalah menggelembung 10 kali lipat lebih. Dalam praktek boleh dikatakan seluruh kredit bermasalah tersebut macet.[7]

Berkaitan dengan rating 239 bank di Indonesia dalam majalah Infobank disebutkan 39 bank (termasuk bank umum maupun BPR) termasuk bank bermasalah. Sugiyanto mengatakan bahwa kredit macet merupakan penyebab timbulnya masalah perbankan yang dapat merugikan masyarakat dan nasabah, salah satu contohnya adalah kasus Bank Umum Majapahit Jaya.[8]

Berdasarkan ada atau tidaknya benda jaminan dalam pemberian kredit, Hukum (Acara) Perdata mengatur beberapa cara penyelesaian kredit macet.

Apabila kredit yang diberikan tanpa jaminan, maka ada dua prosedur yang disediakan oleh hukum untuk keperluan ini. ***Pertama*** adalah melalui prosedur umum. Penyelesaian sengketa hukum melalui

---

[7] Abdul Rahman. 1998. ***Rontoknya Perbankan Indonesia.*** Majalah SWA Sembada No. 15/XIV/23 Juli - 5 Agustus. Halaman 30.

[8] Sugiyanto., ***Faktor Pengawasan Bank Bermasalah***. Harian Suara Merdeka, Senin, 23 Juni 1997. Halaman X.

prosedur umum dilakukan dalam beberapa tahap. Tahap penyelesaian sengketa hukum melalui prosedur umum dapat dikelompokkan m,enjadi tiga, yaitu tahap permulaan, tahap penentuan dan tahap pelaksanaan. Apabila hakim pada tahap penentuan telah menjatuhkan putusannya dan telah mencapai kekuatan pasti, namun pihak yang dikalahkan dalam putusan (debitor) tidak bersedia melaksanakan putusan hakim tersebut, maka pihak yang dimenangkan dalam putusan (kreditor) dapat minta kepada hakim untuk mengeksekusi putusannya agar apa yang menjadi haknya dapat direalisasi.

Setiap tahap penyelesaian sengketa hukum seperti dikemukakan di atas memerlukan waktu yang relatif lama serta prosedur yang cukup rumit.

Kedua, melalui prosedur khusus. Prosedur ini merupakan pengecualian terhadap prosedur umum. Dalam prosedur khusus diatur penyelesaian sengketa hukum secara lebih sederhana dan dalam waktu yang relatif cepat dibanding dengan prosedur umum.

Menurut prosedur ini kreditor tidak perlu mengajukan gugatan pada pengadilan. Jika terjadi kredit macet, oleh undang-undang (Pasal 224 HIR/ 258 RBg) dia diberi hak untuk langsung bertindak dalam tahap pelaksanaan (eksekusi). Kreditor dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa harus melalui pengajuan gugatan, pemeriksaan perkara dan putusan.

Dalam hal pemberian kredit disertai dengan benda jaminan, maka penyelesaian kredit macet dilakukan melalui prosedur khusus. Prosedur khusus di sini tergantung pada benda yang dijadikan jaminan. Misalnya dalam perjanjian gadai (Pasal 1155dan 1156 KUH Perdata), hipotek [Pasal 224 HIR/258 RBg dan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata], hak tanggungan (Pasal 26 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah - selanjutnya disebut dengan UUHT – juncto Pasal 224 HIR/258 RBg. Tidak jelas ketentuan eksekusinya adalah perjanjian jaminan fidusia. Khusus untuk kreditor bank pemerintah penyelesaian kredit macet dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara/Badan urusan Piutang dan Lelang Negara [Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 2104 juncto Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara]. Ketentuan semacam ini dapat memperlancar roda perekonomian, khususnya dunia perkreditan.

Mengingat pentingnya peran dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah selayaknya pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat pula memberikan kepastian

hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Untuk keperluan itu maka pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lemnbaran Negara Tahun 1996 Nomor 3632, selanjutnya disebut UUHT.

UUHT bertujuan memberikan landasan berlakunya Hak Tanggungan (HT) yang kuat, di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu sebelumnya.[9]

Bilamana terjadi kredit bermasalah, UUHT menentukan jika debitor 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 (Pasal 6). Hak tersebut dimiliki kreditor apabila dalam pemberian hak tanggungan diperjanjikan [Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT]. Prosedur eksekusi hak tanggungan menurut Pasal 20 UUHT ada dua yaitu eksekusi paraat dan penjualan di bawah tangan. Menurut UUHT kedua jenis eksekusi tersebut memerlukan ketentuan pelaksanaan (Pasal 26 UUHT). Berhubung sampai sekarang ini belum ada ketentuan pelaksanaannya, maka berdasar Pasal 14 ayat (1) UUHT

---

[9] Maria S.W. Suhardjono. 1996. ***Pemahaman Awal Prinsip-prinsip Undang-undang Hak Tanggungan***. Yogyakarta. Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada. Halaman 2.

yang berlaku adalah eksekusi dengan pertolongan hakim sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR/258 RBg. Sebelum berlakunya UUHT, ketentuan eksekusi paraat ditemukan dalam Pasal 1178 ayat (2) dan Pasal 1155 KUH Perdata . Menurut ketentuan tersebut apabila debitor cidera janji, kreditor dapat langsung mengajukan permohonan lelang pada Kantor Lelang Negara.

Ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT tentang eksekusi di bawah tangan terhadap objek hak tanggungan dapat dilakukan jika dipenuhi dua syarat sebagai berikut :

1. Jika dengan penjualan di bawah tangan ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
2. Hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Uraian di atas menunjukkan bahwa UUHT juga mengatur eksekusi dalam hal terjadi kredit macet. Apabila dibandingkan dengan ketentuan sebelumnya, prosedur eksekusi yang diatur dalam UUHT tampak lebih sederhana. Menurut UUHT apabila terjadi kredit macet , langkah kreditor untuk mengatasinya adalah dengan cara :

1. Kreditor mengajukan permohonan eksekusi benda jaminan langsung kepada Kantor Lelang Negara (Pasal 6).
2. Menjual di bawah tangan benda jaminan. Tindakan ini dapat dilakukan jika antara kreditor dengan debitor sebelumnya telah

diperjanjikan bahwa jika debitor cidera janji kreditor berwenang untuk melaksanakan penjualan barang jaminan di bawah tangan [Pasal 20 ayat (2) UUHT].

Berhubung ketentuan pelaksanaannya masih belum ada, maka cara yang dapat ditempuh adalah langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Selanjutnya setelah melakukan teguran kepada debitor Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan Kantor Lelang Negara untuk melaksanakan penjualan lelang (Pasal 26 UUHT juncto Pasal 224 HIR/258 RBG).

Melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47 KMK.01/1996 tanggal 25 Januari 1996 dan Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor KEP-01/PN/1996 tanggal 25 Januari 1996 diadakanlah Balai Lelang Swasra, selanjutnya disebut BLS. Hal ini bertujuan memberi kesempatan kepada para pengusaha untuk menerjuni bidang usaha jasa lelang melalui BLS, yaitu suatu badan usaha yang menjualkan barang milik orang lain dengan prosedur lelang.

Setelah adanya BLS, penyelenggaraan lelang dapat dilakukan melalui dua institusi. BLS diarahkan untuk memberikan pelayanan lelang atas barang-barang masyarakat/ dunia usaha (lelang sukarela). Kantor Lelang Negara memberikan pelayanan lelang khususnya untuk barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, termasuk barang-barang

eksekusi pengadilan atau badan yang berwenang, dan pelayanan lelang lainnya yang belum dapat dilaksanakan oleh BLS.[10]

Di atas disebutkan bahwa tujuan didirikannya BLS adalah untuk melaksanakan lelang sukarela. Hal ini mengandung maksud bahwa pelaksanaan lelang oleh BLS tidak boleh merupakan lelang eksekusi, karena yang terakhir ini menjadi wewenang Kantor Lelang Negara.[11] Walaupun demikian secara teoritis dimungkinkan BLS melaksanakan lelang terhadap benda jaminan, asalkan bukan merupakan lelang eksekusi.

Pelaksanaan lelang benda jaminan dapat dilakukan melalui BLS jika lelang tersebut merupakan lelang sukarela. Lelang sukarela dalam hal ini dapat terjadi bilamana kreditor dan debitor sepakat satu sama lain untuk melelang benda jaminan. Khusus dalam praktek perbankan, kesepakatan ini dapat diadakan pada saat bank merasakan pembayaran utang mulai tidak lancar. Dengan perkataan lain setelah kredit masuk kategori bermasalah, maka bank segera menghubungi debitor untuk mengadakan perjanjian penjualan benda jaminan melalui BLS.

Dalam keadaan seperti di atas, sebenarnya penjualan benda jaminan (objek hak tanggungan) tersebut termasuk dalam kategori

---

[10] Adolf Warouw. 1997. ***Deregulasi Pendirian Balai Lelang Swasta***. Semarang. Halaman 12.

eksekusi. Istilah eksekusi di sini diartikan sebagai ***upaya paksa untuk merealisasi hak***.[12] Walaupun lelang melalui BLS tersebut dasarnya adalah sukarela, namun pada hakekatnya terkandung makna paksaan. Dikatakan demikian oleh karena dalam hal ada tanda-tanda yang mengarah kepada terjadinya kredit macet, bank harus segera mengambil tindakan untuk menyelamatkan piutangnya. Sebagaimana dikatakan oleh Sutan Remy Syahdeini, bilamana upaya penyelamatan piutang melalui kebijaksanaan (misalnya melalui restrukturisasi kredit) dipandang tidak lagi efektif, maka tindakan yang diambil bank segera mengarah kepada terbayarnya piutang. Dalam hal ini upaya yang ditempuh oleh bank adalah melakukan tindakan hukum terhadap benda jaminan.[13]

Sehubungan dengan tindakan yang akan diambil oleh bank dalam hal terjadi kredit bermasalah atau hingga macet, bilamana bank menghendaki realisasi pelunasan piutangnya diperoleh melalui hasil penjualan lelang benda jaminan oleh BLS, maka antara bank dengan debitornya secara formal harus ada kata sepakat. Dalam proses negosiasi untuk mencapai kata sepakat ini pihak bank akan

---

[11] Maria SW Suwardjono. 1996. *loc. cit.*

[12] Mochamad Dja'is. 1994. Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Dan Grosse Surat Hutang Notariil Sebagai Upaya Untuk Mengatasi Kredit Macet. Semarang. Universitas Diponegoro. Halaman 15.

[13] Sutan Remy Syahdeini. ***Berbagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah***. Disunting oleh Kartini Soedjendro, 1996. Dalam ***KREDIT MACET Tinjauan Hukum Dan Upaya Penyelesaiannya***. Halaman 51.

menggunakan berbagai dalil yang dapat mempengaruhi kehendak debitor untuk menjual benda jaminan melalui BLS. Dalil-dalil yang digunakan oleh pihak bank saat negosiasi ini pada hakekatnya mengandung unsur paksanaan, sehingga pihak debitor mau mengikuti kehendak bank untuk menjual benda jaminan miliknya melalui BLS.

B. Permasalahan

Berdasar uraian di atas diketahui bahwa dilihat dari segi prosedur, terjadi penyederhanaan eksekusi terhadap hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Dalam hal ini pelaksanaan eksekusinya dilakukan melalui ***eksekusi paraat, penjualan di bawah tangan*** serta ***pelelangan melalui BLS***. Ketiga eksekusi tersebut tidak melibatkan pengadilan negeri. Di lain pihak pelaksanaan eksekusi tidak boleh merugikan pihak yang tersangkut langsung maupun tidak langsung dalam pelaksanaan eksekusi (pembeli lelang, kreditor, debitor, pemberi jaminan, dan atau pemilik barang). Dengan demikian dalam penjualan objek hak tanggungan harus ada perlindungan hukum terhadap semua pihak yang terkait.

Mengenai hal-hal tersebut di atas, permasalahannya adalah sebagai berikut :

1. Apakah BLS dapat diberi wewenang melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan ?

2. Bagaimana pengaturan tentang penjualan lelang oleh BLS terhadap objek hak tanggungan ?
3. Apakah akibat hukum yang timbul karena penyederhanaan ketentuan eksekusi objek hak tanggungan ?
4. Bagaimana pengaruh penjualan objek hak tanggugan oleh BLS terhadap kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dalam penyelesaian kredit bermasalah ?

C. Tujuan dan Kontribusi Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk :

1. Mengetahui dan memahami tentang wewenang Balai Lelang Swasta dalam penjualan objek hak tanggungan.
2. Mengetahui dan memahami berbagai peraturan penjualan lelang oleh Balai Lelang Swasta atas objek hak tanggungan.
3. Mengetahui dan memahami akibat hukum yang timbul karena penyederhanaan eksekusi objek hak tanggungan.
4. Mengetahui dan memahami pengaruh penjualan objek hak tanggunnan oleh Balai Lelang Swasta terhadap wewenang Ketua Pengadilan Negeri dalam penyelesaian kredit bermasalah.

Berdasar hal-hal tersebut di atas, maka kontribusi penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Secara praktis

Hasil penelitian ini pada garis besarnya diharapkan dapat menjadi bahan masukan untuk penyusunan peraturan pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan jika terjadi kredit bermasalah. Secara lebih rinci kontribusi penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Bagi pemegang kekuasaan legislatif , mendapat masukan untuk menyusun pelaksanaan peraturan tentang eksekusi parat dan penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 UUHT.

b. Bagi pemegang kekuasaan eksekustif, notaris, hakim, pengacara, para pihak dalam perjanjian utang -piutang dengan jaminan hak tanggungan dan masyarakat luas yang berkepentingan mendapat masukan mengenai kondisi ideal tentang pelaksanaan ketentuan eksekusi parat dan eksekusi di bawah tangan objek hak tanggungan.

2. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya mengenai landasan teoritis tentang lembaga eksekusi dalam penjualan objek hak tanggungan.

D. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan.

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif yang bertumpu pada data sekunder dan dilengkapi dengan pendekatan yuridis empiris.

Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk mengetahui sejauh mana asas-asas hukum, sinkronisasi vertikal/horizontal, dan sistematik hukum diterapkan yang bertumpu pada data sekunder.[14]

Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan setelah berlakunya UUHT dan berdirinya Balai Lelang Swasta.

2. Spesifikasi Penelitian

---

[14] Menurut Ronny Hanitijo Sumitro, 1990. ***Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri***, halaman 11, data sekunder di bidang hukum (dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya) dapat dibedakan menjadi :

a. Bahan-bahan hukum primer :
   1. norma dasar Pancasila;
   2. peraturan dasar; batang tubuh UUD 1945, Tap-tap MPR;
   3. peraturan perundang-undangan;
   4. bahan hukum yang dikodifikasikan, misalnya hukum adat;
   5. yurisprudensi;
   6. traktat.
b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, adalah :
   1. rancangan peraturan perundang-undangan;
   2. hasil karya ilmiah;
   3. hasil-hasil penelitian.
c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya :
   1. bibliografi;

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis. Dikatakan deskriptif karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci . sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan eksekusi objek hak tanggungan setelah berlakunya UUHT dan berdirinya Balai Lelang Swasta.

Istilah analisis mengandung makna mengelompokkan menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan dari segi teori maupun praktek.

3. Wilayah Penelitian

Penelitian ini dilakukan di wilayah Jawa Tengah. Wilayah ini terdiri dari 35 Daerah Tingkat II. Mengingat keterbatasan biaya, waktu, tenaga dan kemampuan peneliti, maka tidak seluruh wilayah penelitian diteliti. Penelitian hanya dilakukan pada daerah sampel. Penentuan daerah penelitian dilakukan berdasar purposive sampling. Disebut purposive, karena penentuan daerah penelitian ini dilakukan dengan cara menunjuk daerah tertentu yang memenuhi kriteria. Adapun kriteria utama yang digunakan dalam penentuan daerah penelitian di sini adalah adanya Balai Lelnag Swasta di daerah yang bersangkutan. Mengingat di Jawa Tengah Balai Lelang Swasta hanya ada di Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang, maka daerah

---

2. index kumulatif.

yang ditunjuk sebagai sebagai daerah penelitian adalah Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang.

4. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah semua yang terkait dengan pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan di Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah.

Teknik sampling dalam penelitian ini adalah purposive sampling. Disebut purposive karena subyek penelitian dikelompokkan berdasar keterlibatan mereka dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan.

Mengingat keterbatasan biaya, waktu dan tenaga, maka kelompok subyek penelitian yang jumlahnya relatif banyak diambil beberapa saja sebagai sampel. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka subyek penelitian meliputi :

1. Pejabat yang berwenang melaksanakan eksekusi obyek hak tanggungan dari piutang non swasta apabila debitor wanprestasi. Mereka ini adalah pejabat pelaksana eksekusi pada Pengadilan Negeri Semarang, Yaitu Ketua, Panitera dan Jurusita.
2. Lembaga yang berwenang melakukan penjualan lelang sukarela, yaitu Balai Lelang Swasta Tri Agung Lumintu.
3. Mereka yang (mungkin) terkait sebagai pihak dalam eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu :

a. Bank swasta. Macam bank swasta di daerah Kotamadia Daerah Tingkat I I Semarang adalah 27, meliputi 27 kantor cabang, 41 kantor cabang pembantu, 4 Bank Perkreditan Rakyat dan 10 kantor kas.

   Kantor cabang pembantu dan kantor las tidak berwenang melakukan pengikatan perjanjian kredit maupun pemrosesan eksekusi jika terjadi kredit macet. Kewenangan kantor cabang pembantu adalah mengkoordinasi calon nasabah, selanjutnya pengikatan kredit dilakukan oleh kantor cabang. Sedang kantor kas hanya berwenang untuk menerima dan membayarkan sejumlah uang kepada nasabah.

   Berdasar hal tersebut, maka yang dipakai sebagai pedoman pengembalina sampel adalah kantor cabang. Dari sejumlah 27 macam bank tersebut, diambil sebanyak 5 bank. Teknik sampling yang digunakan dalam hal ini adalah random sampling dengan cara undian.

b. Advokad/Pengacara, yaitu advokad/pengacara yang menjadi anggota Ikatan Advokad Indonesia (IKADIN). Jumlah anggota IKADIN di Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang adalah 206 orang. Dari sejumlah ini diambil sebanyak delapan orang advokad secara random dengan cara undian.

5. Teknik Pengumpulan Data

Istilah teknik pengumpulan data di sini mengandung makna upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu.

Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini berpedoman pada jenis datanya. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan maupun survai lapangan. Berdasar pertimbangan tersebut maka teknik pengumpulan data dalam penelitian ini meliputi :

1. Studi Kepustakaan

   Alat pengumpul data yang digunakan dalam studi kepustakaan adalah kajian dokumenter. Kajian dokumenter ini dilakukan untuk memperoleh data sekunder yang meliputi :

   a. Bahan hukum primer, yang terdiri atas :

      1) Undang-undang Dasar 1945
      2) Berbagai peraturan perundang-undangan yang menyangkut Hukum Acara Perdata.
      3) Berbagai peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan Hukum Jaminan.
      4) Berbagai peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan Eksekusi;

5) Berbagai peraturan perundang-undangan yang bersangkut paut dengan Balai Lelang Swasta.

b. Bahan hukum sekunder, terdiri atas :

1) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Acara Perdata;

2) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Jaminan;

3) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Eksekusi;

4) Hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, eksekusi dan Balai Lelang Swasta.

c. Bahan hukum tersier, terdiri atas :

1) Kamus Hukum;

2) Kamus Hukum Ekonomi;

3) Kamus Bahasa Indonesia.

2. Survai Lapangan

Di dalam survai lapangan, alat pengumpul data yang dipergunakan adalah wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara. Mula-mula kepada subyek penelitian diajukan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian beberapa butir pertanyaan tersaebut diperdalam untuk mendapat keterangan lebih lanjut. Dengan demikian diharapkan diperoleh jawaban yang lengkap dan mendalam.

Wawancara dilakukan terhadap subyek penelitian. Wawancara dengan Ketua, Panitera dan Jurusita pada Pengadilan

Negeri Semarang dan advokad/pengacara dimaksudkan untuk memperoleh data tentang pemahaman mereka terhadap eksekusi obyek hak tanggungan.

Wawancara dengan bank dan Balai Lelang Swasta dilakukan untuk mendapatkan pandangan dan kebutuhan hukum mereka tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui Balai Lelang Swasta.

6. Analisis Data

Data yang diperoleh dari penelitian ini dianalisis secara kualitatif dari segi normatif. Analisis normatif untuk menghasilkan deskripsi yang menjelaskan permasalahan tentang pengaruh penyederhanaan eksekusi terhadap kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dalam melaksanakan eksekusi obyek hak tanggungan dari segi kepastian hukum.

E. Kerangka Pemikiran

Pasal 4 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif menentukan lima kriteria penggolongan kualitas kredit sebagai berikut :

a. Lancar (pass),

b. Dalam Perhatian Khusus (special mention)

c. Kurang Lancar (substandard),

d. Diragukan (doubtful),

e. Macet (loss).

Kredit-kredit tersebut di atas selain kredit dalam golongan kualitas lancar, dalam dunia perbankan disebut sebagai kredit bermasalah. Apabila suatu kredit dinyatakan masuk pada golongan macet, maka jika kreditor adalah bank negara penyelesaiannya akan dilaksanakan melalui BUPLN, sedangkan kalau kreditornya adalah bank swasta maka penyelesaiannya melalui pengadilan negeri.

Berdasar Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 47/KMK.01/1996 di Indonesia dapat didirikan Balai Lelang Swasta (BLS) guna melayani masyarakat yang bermaksud menjual barang miliknya secara lelang. Penjualan lelang demikian ini dikenal dengan istilah lelang sukarela.

Dalam hal suatu kredit masuk golongan kredit yang dinyatakan macet, maka apabila kreditornya bank pemerintah penyelesaiannya harus dilakukan melalui BUPLN, sedangkan apabila kreditornya bank swasta penyelesaiannya harus dengan perantaraan pengadilan negeri sebagaimana diuraikan di atas. Bagi bank pemerintah prosedur demikian merupakan prosedur yang harus diikuti. Para pihak (terutama kreditor) tidak diperkenankan menjual objek hak tanggungan tanpa perantaraan BUPLN. Hal demikian berlaku juga bagi kreditor bank

swasta. Dalam hal kredit dinyatakan macet, bank sebagai kreditor wajib untuk menempuh prosedur eksekusi melalui pengadilan negeri.

Berbeda dengan hal tersebut di atas, jika suatu kredit termasuk dalam kategori bermasalah namun belum dinyatakan macet, maka terbuka kesempatan bagi para pihak (kreditor dan debitor) mengadakan kesepakatan untuk menyelesaikan utang-piutang dengan cara menjual objek hak tanggungan. Hal tersebut dimungkinkan karena dalam keadaan kredit belum macet (walaupun sudah masuk kategori bermasalah) tidak ada kewajiban bagi para pihak untuk menempuh prosedur eksekusi seperti di atas. Dihubungkan dengan peran BLS sebagaimana diuraikan di atas, maka perlu dikaji lebih lanjut kemungkinan pemanfaatan lembaga lelang sukarela BLS terhadap objek hak tanggungan bilamana kredit sudah termasuk dalam kategori bermasalah namun belum sampai pada kategori macet.

F. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terbagi dalam lima bab, di mana masing-masing bab ada keterkaitan antara satu dengan lainnya. Sistematika penulisan demikian ini bertujuan agar penulisan tesis dapat terarah dan mudah dimengerti isinya.

Gambaran yang lebih jelas mengenai sistematika penulisan tesis ini akan diuraikan sebagai berikut :

Dalam Bab I disajikan latar belakang yang menjadi dasar penulisan materi tesis, diikuti dengan permasalahan-permasalahan yang akan dibahas, tujuan serta kontribusi penelitian. Dismaping itu juga diuraikan tentang metode penelitian yang sesuai (cocok) untuk mendapatkan data serta analisisnya terhadap hasil penelitian.

Teori-teori yang dipergunakan untuk memecahkan permasalahan disajikan dalam Bab II, selanjutnya dalam Bab III diungkapkan hasil penelitian dan pembahasannya, menyajikan data yang diperoleh dari penelitian serta hasil analisisnya.

Penutup dari tesis ini yang berupa kesimpulan dari hasil penelitian berikut saran-saran penulis sajikan di dalam Bab IV.

UPT-PUSTAK-UNDIP

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengaturan Penjualan Objek Hak Tanggungan

1. Dasar hukum penjualan objek hak tanggungan

a. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan kredit

Meningkatnya kegiatan pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi sangat memerlukan dana dalam jumlah yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan dalam proses pembangunan itu, diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan antara lain debitor dan kreditor serta pihak lain yang terkait.[1]

Berdasarkan kenyataan pentingnya kredit dalam masa pembangunan, maka pemerintah mengeluarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda Yang berkaitanDengan Tanah (UUHT), yang dalam huruf a. Konsideran Menimbang dikatakan :

> **"Bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang**

[1] Sundari Arie. 1997. ***Peranan Balai Lelang Dalam Hubungannya Dengan Undang-undang Hak Tanggungan.*** Semarang. Halaman 3.

berkepentingan, yang mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945"

Dalam Penjelasan Umum UUHT angka 3 dinyatakan bahwa hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, harus mengandung ciri-ciri :

a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya, yang dikenal dengan "***droit de preference***".
b. Selalu mengikuti objek yang dijaminkan di tangan siapapun objek itu berada, dikenal sebagai "***droit de suite***".
c. Memenuhi asas "***spesialitas***" dan "***publisitas***", sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.[2]

Pertimbangan lain yang melandasi dikeluarkannya undang-undang ini oleh pemerintah adalah bahwa sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

---

[2] Boedi Harsono. ***Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-undang Hak Tanggungan***. Makalah dalam Seminar Nasioanl Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Bandung 1996, halaman 2.

Agraria sampai dengan saat ini ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah belum terbentuk.

Mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 1 UUHT menentukan :

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

Ketentuan Pasal 1 tersebut di atas menunjukkan bahwa UUHT menganut asas pemisahan horisontal pada hak tanggungan. Pengertian asas horisontal di sini bahwa benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah di mata hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan, sehingga setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Hal tersebut berarti bahwa jika benda-benda itu tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, maka pembebanan hak tanggungan

atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penanda-tanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu.[3]

Mengenai kredit yang dapat dijamin dengan hak tanggungan, ketentuan Pasal 3 UUHT menunjukkan bahwa utang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau utang yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, atau utang yang sudah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang.

Ketentuan di atas menurut Sundari Arie mengakomodasi kebutuhan pengamanan berbagai macam kegiatan usaha perbankan antara lain dalam pemberian kredit kepada debitor, pemberian garansi dan letter of credit (L/C).[4]

b. Objek hak tanggungan

Bab II UUHT yang mengatur tentang objek hak tanggungan, pada Pasal 4 ayat (1) menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan. Pasal 4 ayat (2) UUHT membuka kemungkinan ***hak***

---

[3] Widjanarto. 1996. ***Selamat Datang Hak Tanggungan***. Info Bank Edisi Juni. No. 200. Hakaman 54.

pakai atas tanah negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, dapat dibebani hak tanggungan. Sebelum UUHT, sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) hanya hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan saja yang dapat dibebani hak tanggungan.

Adapun alasannya, pada waktu itu hak pakai tidak termasuk hak-hak yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah-tangankan. Namun didalam perkembangannya hak pakaipun harus didaftarkan, yaitu hak pakai yang diberikan atas tanah negara. Selain itu, dalam kenyataannyasebagian besar pemegang hak pakai adalah terdiri dari golongan ekonomi lemah yang tidak mampu memiliki tanah dengan hak milik atau hak guna bangunan. Ayat (3) menentukan bahwa pembebanan hak tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Lebih lanjut di dalam ayat (4) ditentukan bahwa hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Kesemuanya

---

[4] Sundari Arie. *Op cit*. Halaman 4.

itu haruslah merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

UUHT juga menentukan bahwa hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya ***yang telah ada*** atau ***akan ada*** yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam APHT yang bersangkutan [Pasal 4 ayat (4) UUHT].

UUHT memberi peluang dilaksanakannya ketentuan Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menentukan *tanah yang pemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, patok dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Hal tersebut dapat dilaksanakan berdasarkan Pasal 10 ayat (3) juncto Pasal 15 ayat (4).*[5]

Ketentuan dalam UUHT mengenai sertifikat tanah yang telah dibebani hak tanggungan berbeda dari ketentuan sebelumnya. Dalam ketentuan sebelum UUHT, setelah terlaksananya pembebanan hipotek biasanya sertifikat tanah yang dibebani hipotek disimpan atau

---

[5] Widjanarto.*opcit* Halaman 55.

ditahan oleh pihak krteditor, akan tetapi menurut UUHT, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 14 ayat (4), setelah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan sertifikat tanah dikembalikan kepada debitor atau pemiliknya.

Sebenarnya mengenai dikembalikan atau tidaknya sertifikat tanah setelah dibebani hak tanggungan, demi amannya pihak kreditor seharusnya ketentuan lama dipertahankan, yaitu sertifikat disimpan oleh kreditor atau pihak lain yang berpiutang. Hal ini mungkin saja dilakukan karena dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan ***kecuali jika diperjanjikan lain.***

Kalau pengembalian sertifikat yang telah dibebani hak tanggungan dianggap membuat rawan keamanan kreditor, maka demi keamanan kreditor UUHT membatasi masa berlakunya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT). Sebelum berlakunya

UUHT, biasanya kreditor atau bank tidak langsung membebani hak atas tanah yang dijadikan jaminan oleh debitor atau penjamin dengan hipotek, namun lebih dahulu dibuatkan Surat Kuasa Memasang Hipotek (SKMH) yang tidak diberi batas waktu berlakunya. Hipotek baru akan dipasang jika debitor menunjukkan gejala-gejala akan macet. Hal tersbut sering dilakukan dengan alasan bahwa pemasangan hipotek memakan waktu cukup lama dan biaya

yang cukup besar. Setelah berlakunya UUHT cara demikian tidak dapat dilakukan lagi sebab UUHT membatasi berlakunya SKMHT, yaitu satu bulan untuk hak atas tanah yang terdaftar dan tiga bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

Batas waktu berlakunya SKMHT tersebut tidak berlaku untuk kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah, seperti misalnya kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah dan kredit sejenis bagi golongan ekonomi lemah.

c. Penjualan objek hak tanggungan

Mengenai kapan suatu objek hak tanggungan dapat dijual, di dalam Pasal 6 UUHT ditentukan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Demikian pula di dalam Pasal 20 ayat (1) ditentukan bahwa apabila debitor cidera janji maka objek hak tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Selain penjualan melalui pelelangan umum, ayat (2) menentukan bahwa objek hak tanggungan juga dapat dijual secara di bawah tangan jika telah diperjanjikan dan jika diperkirakan akan mendapat harga yang menguntungkan.

Dari uraian-uraian tersebut di atas dapat diketahui bahwa :

- Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan berdasar ketentuan Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT;
- Objek hak tanggungan pada dasarnya dapat dijual apabila debitor telah cidera janji;
- Penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, pertama melalui pelelangan umum, kedua dilakukan dibawah tangan.

Penjualan objek hak tanggungan dengan cara kedua ini hanya dapat dilakukan dengan dua syarat, syarat pertama apabila telah disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dan syarat kedua apabila diperkirakan dengan penjualan di bawah tangan tersebut akan menguntungkan semua pihak.

2. Mekanisme penjualan objek hak tanggungan

Di atas sudah dikemukakan bahwa berdasar ketentuan dalam UUHT diketahui penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara yaitu dengan penjualan di bawah tangan dan penjualan melalui pelelangan umum.

a. Penjualan di bawah tangan

Meskipun penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan adalah merupakan penyimpangan dari prinsip penjualan objek

hak tanggungan sebagaimana di atur dalam UUHT, namun UUHT sendiri memberi kemungkinan penjualan di bawah tangan.

Penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila diperkirakan dengan penjualan melalui pelelangan umum tidak akan menhasilkan harga tertinggi, disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan, dan dengan maksud melindungi pihak-pihak yang berkepentingan harus dipenuhi syarat dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT.

Penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang hak tanggungan dan diumumkan sedikitnya dalam dua surat kabar yang terbit di daerah objek hak tanggungan berada. Apabila ketentuan ini telah dipenuhi maka jika telah disepakati harga dengan pembeli perjanjian hual-beli dilakukan dengan akta PPAT.

b. Penjualan secara lelang

1) Pengertian Lelang

Menurut Pasal 1 Peraturan Lelang/Vendureglement (Ordonansi 28 Februari 1908 L.N. 08-189 mulai berlaku 1 April

1908 dengan L.N. 40-56 jo. 41 – 3 Pasal 1 diganti dengan Pasal 1, 1a dan 1b) pengertian lelang di Indonesia adalah :[6]

> ***Untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan ini yang dimaksud dengan "penjualan dimuka umum" ialah pelelangan dan penjualan barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan, atau kesepakatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.***

Berdasar pengertian lelang sebagaimana diatur dalam Vendu Reglement,[7] dapat dikemukakan dua hal penting mengenai lelang sebagai berikut :

a) Pengertian lelang adalah terbatas pada penjualan barang di muka umum.

b) Pengertian lelang mengandung empat unsur :

- Lelang merupakan tata cara penjualan barang yang dilakukan berdasarkan waktu dan tempat tertentu.

---

[6] Rochmat Soemitro, ***Peraturan Lelang dan Instruksi Lelang.*** Bandung, 1987. PT Eresco. Halaman 1. Judul asli Peraturan Lelang adalah "Reglement op de openbare verkoopingen in Indonesie" (Peraturan tentang Penjualan di muka umum di Indonesia). Pasal 49 Reglemen tersebut menyetakan bahwa reglemen yang mengatur lelang ini dapat dinamakan Vendu Reglement (Peraturan Lelang).

[7] GHS Lumban Tobing, dalam ***Peraturan Lelang.*** Universitas Indonesia 1978. Halaman 2. Mengatakan, oleh karena Peraturan Lelang hanya memuat ketentuan-ketentuan pokok atau prinsip-prinsip, maka bersamaan dengan dikeluarkannya ordonansi tersebut dikeluarkan pula "Vendu Instructie" yaitu yang merupakan peraturan pelaksanaan Vendu Reglement.

- Dilakukan di muka umum , pelaksanaannya dengan cara diumumkan kepada masyarakat untuk mengumpulkan peminat/peserta lelang.
- Penawaran harga secara khusus, pelelangan dilakukan dengan cara penawaran harga secara khusus baik secara lisan ataupun secara tertulis yang bersifat kompetitif.
- Penawaran tertinggi yang dilakukan peserta/peminat lelang dinyatakan sebagai pemenang atau pembeli lelang.[8]

Agar dapat lebih mengerti tentang lelang maka kita coba melihat penertian lelang dari beberapa ahli. Mr. Wennek dari Balai Lelang Rippon Boswell and Co. Swiss mengatakan ***"An auction is a system selling to the public, a number of individual items, one at a time, commencing at a set time on a set day. The auctioneer conducting the auction invites offers of prices for the item from the attenders".*** Sedangkan M.T.G Maulenberg, seorang ahli lelang negeri Belanda dari Departemen of Marketing and Agricultural Market Reasearch, University if Wegeningen mengatakan bahwa ***Auctions are intermidiary between buyers and sellers. The main objective is price discovery".*** Sementara itu Vincent Wee ahli lelang dari Victor Moris PTE, Ltd, Singapura

[8] Adolf Warouw. *Deregulasi Pendirian Balai Lelang Swasta*. Semarang, 1997. Halaman 2.

mengatakan ***"The fundamental objective of auction is to sell at the higest possible price in public".***[9]

Berdasarkan pengertian-pengertian di atas dapat dikatakan bahwa lelang sebenarnya adalah suatu sarana untuk mempertemukan penjual dan pembeli dengan tujuan untuk menentukan harga tertinggi bagi suatu barang.

Dalam dunia perdagangan, seperti halnya cara penjualan biasa, lelang pada dasarnya merupakan institusi pasar untuk menciptakan kesepakatan yang paling menguntungkan antara pihak penjual dan pembeli. Berangkat dari pengertian ini, lelang sebagai cara penjualan yang transparan, dipimpin oleh pejabat lelang yang independen akan mampu menciptakan harga tertinggi yang wajar.[10]

2) Macam-macam Lelang

Pengertian lelang di Indonesia hingga saat ini memberi kesan sekedar merupakan sarana untuk eksekusi, baik berdasar peraturan perundang-undangan maupun keputusan suatu instansi peradilan/BUPLN dalam menyelesaikan suatu perkara, maupun non eksekusi yang kedua-duanya dilaksanakan oleh KLN.

---

[9] Sutardjo. ***Prospek dan Tantangan Balai Lelang Swasta Dalam Era Globalisasi***. Semarang 1997. Halaman 2.
Bandingkan istilah auction tersebut dengan istilah auction dari Henry Cambell Black dalam ***Black Law Dictionary***, p. 119 yang mengatakan an auction is a public sale of property to the highest bidder by one licensed and authorized for that purpose.

Lelang eksekusi adalah penjualan barang-barang yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan hakim baik dalam perkara perdata maupun perkara pidana, masalah kredit macet maupun tunggakan pajak negara. Sedangkan lelang non eksekusi dimaksud adalah lelang barang milik pemerintah pusat atau Pemerintah daerah, BUMN/BUMD, Bea dan Cukai, serta kayu jati. Padahal lelang eksekusi dan penjualan barang milik pemerintah tersebut hanya merupakan salah satu jenis lelang dari sekian banyak jenis lelang yang ada.

Dengan dikeluarkannya Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 47/KMK.01/1996 tentang Balai Lelang Swasta, maka selain lelang non eksekusi yang bersifat captive ada lelang non eksekusi yang bersifat sukarela, yaitu lelang barang-barang milik swasta, masyarakat, kedutaan dan sebagainya.[11] Lelang non eksekusi yang bersifat sukarela ini dilaksanakan oleh Balai Lelang Swasta (selanjutnya disebut BLS).

3) Fungsi Lelang

Lelang sebagai penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan sejak semula dimaksudkan sebagai pelayanan umum, artinya siapapun dapat memanfaatkan jasa lelang untuk

---

[10] ***ibid***. Halaman 3.
[11] Adoilf Warouw. ***op cit***. Halaman 11.

menjualkan barang secara lelang. Namun demikian menurut Adolf Warouw lelang di Indonesia sebenarnya mempunyai fungsi privat dan publik.[12]

Fungsi pivat lelang adalah terletak pada hakekat lelang dilihat dari tinjauan perdagangan. Lelang dalam dunia perdagangan pada dasarnya merupakan alat untuk mengadakan kompetitif sehingga dengan penawar dengan harga tertinggi adalah pembelinya.

Sedangkan fungsi publik lelang adalah :

- Mengamankan aset yang dimiliki/dikuasai oleh negara;
- Pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan law enforcement[13] yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum;
- Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk Bea Lelang dan Uang Miskin.

Sebagai bagian dari konsep pemasaran, lelang mencerminkan suatu bentuk demokrasi sistem perdagangan, karena penjualan secara lelang memberikan kesempatan kepada setiap orang untuk berpartisipasi dan bersaing guna memperoleh

---

[12] ***Ibid***. Halaman 3.

[13] Henry Campbel Black, ***op cit***, p. 474. Istilah enforce mengandung pengertian suatu tindakan untuk mengajukan pelaksanaan; untuk menyebabkan timbulnya pengaruh; untuk mengajukan

barang yang diinginkan dalam kedudukan yang sama. Apabila lelang berfungsi secara optimal, bukan tidak mungkin harga yang terbentuk dalam lelang tersebut dapat menjadi price reference atau public value yang dapat dijadikan standar dalam sektor-sektor ekonomi tertentu.[14]

4) Pejabat yang Berwenang Melelang

Pasal 200 ayat (1) HIR/215 ayat (1) RBg menentukan penjualan barang yang disita di muka umum dilakukan dengan perantaraan atau bantuan KLN. Hal ini dalam Pasal 1a Peraturan Lelang (Vendu Reglemen) ditentukan bahwa penjualan di muka umum (lelang) hanya boleh dilakukan oleh juru lelang. Juru lelang adalah pegawai KLN yang diangkat oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan lelang.[15]

Ada dua macam juru lelang yaitu :

- Juru lelang kelas I, adalah pejabat lelang yang merupakan pegawai KLN yang memberikan pelayanan lelang di tingkat provinsi.

---

surat perintah suatu peradilan, atau untuk melaksanakan suatu penagihan utang atau denda; untuk memaksa kepatuhan.

[14] Sutardjo. *loc cit.*

[15] Ketentuan Pasal 1a Peraturan Lelang (Vendu Reglement) tersebut ditegaskan lagi dalam Pasal 4 ayat (4) Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK.01/1997 yang menentukan "Penyelenggaraan lelang dilakukan do hadapan pejabat lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku".

- Juru lelang kelas II, adalah pejabat lelang yang ditunjuk khusus untuk melayani pelaksanaan lelang di daerah tingkat II atau kabupaten tertentu.

Juru lelang inilah yang memimpin dan menyaksikan sekaligus menjadi semacam wasit dalam pelaksanaan lelang, yang akan menentukan seorang peserta lelang menjadi pemenang lelang.[16]

5) Cara Penawaran

Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Lelang ada tiga cara penawaran sebagai berikut :

a) Penawaran makin meningkat (bij opbod)

Dalam cara penawaran makin meningkat ini akan ditetapkan suatu harga khusus oleh pemilik barang. Kalau tidak, maka juruy lelang akan menetapkan harga minimum. Orang yang akan memperoleh barang adalah penawar terakhir, sebab penawarannyalah yang paling tinggi.

---

[16] GHS Lumban Tobing. *op cit*. Halaman 19 – 21. Ada beberapa perbedaan antara Juru lelang kelas I dengan Juru lelang kelas II, antara lain sebagai berikut :

1. Juru lelang kelas I memperoleh gaji tetap, sedangkan Juru lelang kelas II menerima upah yang dinamakan uang *perurugi,* yaitu sebagian yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan dari bea lelang.
2. Biaya grosse, salinan dan kutipan dari berita acara atau risalah lelang harus disetor oleh Juru lelang kelas I ke kas negara, sedangkan Juru lelang kelas II dapat memperuntukkannya bagi dirinya sendiri.
3. Para pegawai Juru lelang kelas I diangkat, digaji dan diberhentikan oleh pemerintah, sedangkan pegawai Juru lelang kelas II diangkat, digaji dan diberhentikan oleh Juru lelang kelas II itu sendiri.

b) Penawaran makin menurun (bij afslag)

Barang yang akan dilelang ditawarkan dengan harga tinggi melebihi harga biasa. Kalau untuk harga itu tidak ada penawar, maka harga akan diturunkan sampai ada penawar, maka harga akan diturunkan sampai ada yang mengatakan "ya". Orang tersebutlah yang akan memperoleh barang yang dilelang.

c) Penawaran dengan pendaftaran (bij openbare inschrijving)

Cara ini biasanya dilakukan kalau pemerintah akan menjual atau membeli barang-barang. Dalam bahasa sehari-hari disebut tender. Tender ini ada dua macam yaitu :

- Tender untuk membeli , misalnya pemerintah akan membuat sebuah bangunan yang akan ditenderkan.

  Mereka yang berminat mengikuti tender harus mengambil gambar dan bestek yang tyelah disiapkan pemerintah, dengan membayar sejumlah uang. Mereka akan mendapat penjelasan dari pemerintah tentang gambar dan bestek tersebut. Jika telah jelas peserta dapat mengajukan penawaran. Penawaran harus diberikan secara tertulis dalam sampul tertutup yang dimakukksan ke dalam kotak yang disegel. Pada hari yang ditentukan akan dibuka oleh juru lelang.

♦ Tender untuk menjual :

Dalam tender untuk menjual ini ditawarkan secara umum sejumlah barang dalam keadaan seadanya. Misalnya Pemda Dati I Jabar akan menjual mobil-mobil dinas buatan tahun 1989.[17]

6) Cara pembayaran hasil lelang

Pembayaran hasil lelang dapat dilakukan dengan dua cara sebagai berikut :

a) Pembayaran tidak melalui pemerintah :

Penjual/pemilik barang dapat mensyaratkan bahwa pembayaran tidak dilakukan melalui pemerintah, melainkan dibayar secara langsung oleh pembeli kepada penjual/pemilik.

Di sini hubungan antara pembeli dengan juru lelang hanya untuk menetapkan harga jual/beli saja. Dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa jika terjadi penjualan/kata sepakat, maka terjadi hubungan antara pembeli dengan juru lelang. Namun demikian, sesaat itu juga pada saat terjadinya jual-beli, hubungan tersebut (antara juru lelang dengan pembeli) hapus dan berpindah menjadi hubungan penjual/pemilik dengan pembeli. Tampak hubungan pembeli dengan juru lelang hanya

[17] Rocmat Soemitro, loc cit. Halaman 155 – 158.

untuk menetapkan harga saja, pada saat terjadinya jual-beli hubungan tersebut langsung berpindah dari juru lelang dengan penjual kepada penjual dengan pembeli. Pembayaran langsung diselesaikan antara penjual dengan pembeli. Mengenai bea-bea dan ongkos juru lelang hanya berhubungan dengan penjual.[18]

b) Pembayaran melalui pemerintah

Pembayaran hasil lelang melalui pemerintah dapat dilakukan dengan tiga cara sebagai berikut :

(1) Pembayaran tunai : pembayaran pembelian lelang secara tunai dilaksanakan kepada juru lelang, dan juru lelang yang akan menyetor ke kas negara. Pembayaran kepada penjual dilakukan/dibayarkan oleh kas negara 4 minggu setelah pelaksanaan lelang.

2) Pembayaran dengan kredit 10 hari : Jika pembayaran dilakukan dengan kredit 10 hari, maka pembayaran dilakukan ke kas negara 10 hari setelah pelaksanaan lelang. Kepada penjual oleh KBN dibuatkan SPMU setelah 4 minggu. Dengan SPMU itu penjual dapat menagih uangnya di kas negara.

---

[18] Rochmat Soemitro, 1987. *op cit.* Halaman 162.

(3)Pembayaran dengan kredit 3 bulan : Pembayaran oleh pembeli ke kas negara dilakukan dengan kredit selama 3 bulan. Kepada penjual oleh kas negara dapat dibayarkan dengan menguangkan SPMU setelah 4 bulan semenjak pelaksanaan lelang. Kalau penjual membutuhkan uang, maka ia dapat minta vendu accep kepada KBN.[19]

Kalau penjual menetapkan syarat bahwa lelang atas tanggungan pemerintah, maka penjual dapat minta SPMU tanpa memperhatikan pembeli sudah membayar atau belum. Kalau lelang di luar jaminan pemerintah, maka segala tanggung jawab ada pada penjual.[20]

4) Kelebihan penjualan lelang

Dibanding dengan penjualan secara langsung, pelaksanaan penjualan secara lelang merupakan alternatif terbaik karena adanya kelebihan sebagai berikut :

---

[19] GHS. Lumban Tobing, 1978. *op cit.* Halaman 23. Mengatakan bahwa vendu accep adalah surat berharga yang dapat diuangkan di bank. Akan tetapi pembayaran oleh bank tidak penuh, dipotong bunga (disconto).
Berdasar Keputusan Menteri Keuangan Nomor KEP-476/MK/II/6/1972, semua pembayaran lelang harus dilakukan dengan tunai. Dengan demikian accep tidak diperlukan lagi.

[20] Mengingat pelaksanaan lelang sejak mulai hingga berakhirnya, Rochmat Soemitro. *loc cit.* Halaman 165 – 166 mengatakan bahwa juru lelang adalah merupakan perantara sebagai :
a. Wakil pemerintah/pejabat pemerintah atas nama pemerintah melakukan penjualan di muka umum. Memperhatikan kepentingan-keppentingan pemerintah yaitu memungut pajak-pajak bea-bea dan MPO, pajak penjualan dan sebagainya.
b. Wakil dari penjual, yang memberi perintah dan yang menerima perintah karena ia menawarkan barangnya dan ia menerima uangnya untuk penjual.
c. Wakil dari pembeli, karena ia menerima uang dari pembeli untuk diserahkan kepada penjual.

- Adil
- Aman
- Cepat
- Harga wajar
- Adanya kepastian hukum

Dapat dikatakan bahwa lelang merupakan sarana perekonomian yang sampai saat ini telah menjadi salah satu alternatif penjualan efektif dan efisien serta diselenggarakan secara profesional.[21]

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, dalam dunia perdagangan lelang pada dasarnya merupakan institusi pasar untuk menciptakan kesepakatan yang paling menguntungkan antara pihak penjual dan pembeli lelang.

3. Keberadaan Balai Lelang Swasta Dalam Penjualan Objek Hak Tanggungan

a. Pengertian Balai Lelang

Balai lelang adalah suatu perusahaan yang bergerak di bidang jasa lelang, yaitu menjualkan barang milik orang lain dengan cara lelang. Kegiatan Balai Lelang Swasta diawali dengan menerima order dari pemilik barang.

Sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 47/KMK.01/1996, Balai Lelang yang didirikan harus berbentuk badan hukum, perseroan terbatas atau koperasi dengan berbagai fasilitas sarana prasarana dan sumber daya manusia yang memadai untuk menyelenggarakan kegiatan jasa lelang. Pendirian balai lelang dimaksudkan untuk meningkatkan pendayagunaan lelang sebagai salah satu sarana perekonomian yang bersifat terbuka dan objektif sehingga diharapkan dapat diperoleh harga yang wajar.[22]

Ijin pendirian balai lelang diberikan oleh Kepala BUPLN untuk melakukan usaha lelang. Ijin Pendirian balai lelang ini diberikan meliputi seluruh wilayah Indonesia. Hal ini berarti pengusaha balai lelang diperkenankan mendirikan kantor-kantor cabang di daerah untuk memperkuat dan mendukung usahanya.

b. Tugas Balai Lelang Swasta

Tugas Balai Lelang Swasta (BLS) adalah memberikan jasa kepada masyarakat atau pengusaha untuk menjualkan barang miliknya secara sukarela dihadapan Pejabat Lelang dari KLN.

---

[21] Sutardjo. *op cit*. Halaman 1.
[22] Sundari Arie. *op cit*. Halaman 14.

BLS melayani penjualan lelang sukarela terhadap barang-barang yang meliputi :

- Barang bergerak : mobil, kapal (berbobot kurang dari 20 ton), furniture, barang seni dan antik, mesin-mesin ringan, hasil produksi.
- Barang tidak bergerak : bangunan rumah tinggal/kantor/pabrik, tanah (perkebunan, ladang, sawah), mesin-mesin berat untuk industri.[23]

Adapun syarat yang harus dipenuhi dalam penjualan barang melalui BLS menurut Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 47/KMK..01/1996 adalah :

- BLS menyelenggarakan penjualan barang secara lelang atas permintaan pemilik barang.
- Menyelenggarakan penjualan secara lelang.
- Penjualan barang secara lelang dilakukan dihadapan Pejabat Lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam melakukan penjualan barang agunan, BLS selain memperhatikan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT juga perlu

---

[23] Hardiyanto Husodo. ***Peranan Balai Lelang Swasta Dalam Dunia Usaha***. Semarang, 1997. Halaman 5.

mewaspadai berbagai hal yang dapat menimbulkan masalah, antara lain :[24]

a) *Gugatan dari pihak ketiga*

Gugatan ini dapat timbul karena kekeliruan objek dan ketidak benaran dokumen persyaratan lelang. Oleh karena itu BLS harus :

(1) Memeriksa kelengkapan dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang.

(2) Mengecek kembali kesepakatan pemberi hak tanggungan (debitor/pemilik barang).

(3) Meninjau objek lelang ke lapangan agar tidak sampai salah jual objek lelang dan mengetahui kondisinya.

(4) Meyakinkan debitor bahwa penjualan lelang sukarela adalah alternatif yang terbaik yang dapat menghasilkan harga optimal, transparan dan tidak ada tekanan psikologis, dan efisien dalam waktu dan biaya.

b) *Pengosongan objek hak tanggungan*

Ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf j UUHT yang memberi kemungkinan dicantumkannya janji pengosongan objek hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan pada saat eksekusi. Agar tidak menimbulkan masalah, maka apabila objek

[24] Herry Kasmidi. ***Prospek Penjualan Agunan Melalui Balai Lelang*** . Semarang. 1997. Halaman 8 – 12.

UPT-PUSTAK-UNDIP

hak tanggungan dihuni oleh pihak lain tentunya akan lebih baik jika penghuni juga ikut dilibatkan dan menyetujuinya.

c) *Harga lelang yang wajar*

Karena lelang dilaksanakan secara transparan dengan pemasaran yang efektif dengan pembentukan harga yang kompetitif, maka harga yang terbentuk dalam lelang sukarela atas objek hak tanggungan dapat dikatakan wajar. Untuk mencapai hal tersebut BLS perlu mempunyai tenaga ahli penilai, agar BLS dapat memberikan jasa penilaian kepada penjual/pemohon dalam menentukan harga limit.

d) *Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)*

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah untuk melaksanakan lelang atas tanah dipersyaratkan adanya SKPT yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas perintah KLN. Apabila ini dilupakan, maka pembeli lelang akan mendapat kesulitan dalam pendaftaran atau peralihan hak atas tanah yang dibelinya.

e) *Pemasaran yang efektif dan terarah*

BLS harus benar-benar melakukan kegiatan pemasaran yang luas, efektif dan terarah. Tanpa kegiatan ini akan sulit mengumpulkan peserta yang banyak dan potensial. Akibatnya

lelang akan tidak laku atau harganya menjadi tidak optimal. Lebih dari itu, dengan pemasaran yang baik BLS sebenarnya sudah secara dini mendiagnosa apakah ada masalah dengan objek lelang.

c. Penjualan objek hak tanggungan oleh Balai Lelang Swasta

Telah diketahui bahwa tugas dari BLS adalah memberikan jasa kepada masyarakat atau pengusaha dengan menjualkan barang/barang-barang milik mereka secara lelang sukarela dihadapan pejabat lelang dari KLN. Penjualan secara lelang sukarela mempunyai arti bahwa penjualan dilakukan atas permintaan dari pemilik barang yang akan dilelang.

Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah (hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak-hak lainnya) milik atau yang dikuasai oleh seseorang atau badan hukum yang dijadikan agunan dalam utang-piutang (Pasal 4 UUHT).

Oleh karena objek hak tanggungan ini adalah milik masyarakat, maka objek hak tanggungan ini juga dapat dijual secara lelang sukarela melalui BLS. Dalam hal ini tentu saja sedikit berbeda dengan barang-barang lainnya, karena di sini agar suatu objek hak tanggungan dapat dijual secara lelang

sukarela harus ada sepakat antara pemegang dan pemberi hak tanggungan.

Mengenai hal ini dikatakan oleh Sundari Arie, oleh karena Pasal 6 juncto Pasal 20 ayat (1) huruf a hanya mensyaratkan bahwa penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum, maka pelaksanaan pelelangannya dapat dilakukan dihadapan pejabat lelang baik dari KLN atau BLS yang diangkat Menteri oleh Keuangan. BLS dapat berperan aktif dalam melakukan pelelangan agunan milik debitor.[25]

d. Keuntungan dari penjualan objek hak tanggungan melalui Balai Lelang Swasta

Penjualan agunan milik debitor melalui BLS akan memberikan beberapa keuntungan bagi bank dalam hubungannya dengan penyelesaian kredit macet, antara lain :[26]

- ❖ Kepastian antara bank dengan BLS untuk menjual barang agunan milik debitor dapat berlangsung secara transparan dengan tetap mendapat pengawasan dari Pejabat Lelang.
- ❖ Terciptanya harga optimal karena penentuan harga limit dilakukan oleh bank selaku penjual/pemohon lelang. BLS hanya melaksanakan transaksi terhadap barang yang hendak dilelang.

---

[25] Sundari Arie *op cit* .Halaman 16.
[26] Sundari Arie. *ibid*. Halaman 18.

❖ Terciptanya efisiensi waktu. Karena BLS sebagai suatu badan usaha yang mencari keuntungan, maka BLS secara aktif akan mencari calon pembeli potensial. Bank dengan demikian tidak perlu menunggu lebih lama untuk mencairkan agunan, selain dapat menghemat biaya pemeliharaan agunan.

B. Pengaturan Jaminan Dalam Pemberian Kredit

1. Dasar hukum pemberian kredit

a. Pengertian kredit

Istilah kredit berasal dari bahas Yunani **credere** yang berarti kepercayaan. Melihat asal katanya, maka yang menjadi dasar pemberian kredit adalah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang akan memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitor) di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Adapun segala sesuatu yang diperjanjikan itu dapat berupa uang, barang atau jasa.[27]

Pasal 1 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan memberikan rumusan tentang pengertian kredit sebagai berikut :

> **Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi**

---

[27] Mariam Darus B. ***Perjanjian Kredit Kredit Bank***. Bandung 1989, Alumni. Halaman 10.

utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Apabila rumusan dalam undang-undang ini dibandingkan dengan rumusan dalam yang lama (Undang-undang Nomor 7 Tahun 1967 tentang Perbankan). Tampak bahwa perumusan dalam undang-undang ini lebih luas. Perumusan ini dapat dijadikan landasan untuk beroperasinya bank yang mendasarkan diri pada syariat Islam. Tambahan kalimat "imbalan atau pembagian hasil keuntungan" memberi kemungkinan bagi bank yang beroperasi berdasarkan syariat Islam yang meyakini bahwa tata cara penggunaan bunga seperti dilakukan oleh bank pada umumnya mengandung unsur riba, dapat menggunakan sistem bagi hasil sebagai jalan keluarnya.

Muchdarsyah Sinungan memberikan definisi kredit sebagai berikut : "*Kredit adalah suatu pemberian oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi yang berupa bunga*".[28]

Tucker, sebagaimana disitir oleh Hadiwidjaja H. menyatakan "*Kredit adalah pertukaran atau pemindahan sesuatu yang berharga, baik berupa uang, barang maupun jasa dengan keyakinan bahwa ia akan dapat/mampu membayar dengan nilai/harga yang sama di*

[28] Muchdarsyah S. ***Manajemen Dana Bank***. Jakarta, 1993. Bumi Aksara. Halaman 3.

waktu yang akan datang. Atas kemampuan membayarlah kreditor akan percaya untuk memberikan kredit".[29]

Berangkat dari pengertian-pengertian mengenai kredit di atas, dapat disimpulkan bahwa kredit adalah pemberian suatu utang kepada pihak lain atas dasar kepercayaan, dan utang itu akan dikembalikan dengan cara dan syarat tertentu sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan, disertai dengan suatu imbalan yang berupa bunga atau jasa.

b. Unsur-unsur kredit

Dari pengertian-pengertian kredit tersebut di atas kredit mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1) Adanya orang/badan yang memiliki uang, barang atau jasa dan bersedia meminjamkannya kepada pihak lain (kreditor).
2) Adanya orang/badan sebagai pihak yang memerl;ukan/meminjam uang, barang atau jasa (debitor).
3) Kepercayaan kreditor terhadap debitor bahwa prestasi yang diberikan akan benar-benar diterima kembali.
4) Janji dan kesanggupan membayar dari debitor kepada kredsitor.

[29] Hadiwidjaja H. dkk. ***Analisis Kredit***. Bandung, 1991. Pionir Jaya. Halaman 6.

5) Waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian kredit dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang.
6) Adanya risiko sebagai akibat adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang baru akan diterima dikemudian hari.

c. Tujuan kredit.

Berbicara mengenai tujuan kredit akan melibatkan kita dalam pembicaraan falsafah yang dianut oleh suatu negara. Misalnya di negara-negara liberal, tujuan kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan sesuai dengan prinsip ekonomi yang dianut oleh negara yang bersangkutan, yaitu dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya memperoleh manfaat sebesar-besarnya.

Berbeda dari tujuan tersebut di atas, mengingat Pancasila adalah dasar dan falsafah negara Indonesia, maka tujuan kredit di Indonesia tidak semata-mata mencari keuntungan, melainkan disesuaikan dengan tujuan negara yaitu mencapai masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Uraian tersebut menurut Suyatno T, menunjukkan bahwasanya tujuan kredit yang diberikan suatu bank. Khususnya bank pemerintah, yang akan mengemban tugas sebagai agent of development, adalah untuk :

1) Turut mensukseskan program pemerintah di bidang ekonomi dan pembangunan;
2) Meningkatkan aktivitas perusahaan agar dapat menjalankan fungsinya guna menjamin terpenuhinya kebutuhan masyarakat;
3) Memperoleh laba dengan tujuan agar kelangsungan hidup perusahaan terjamin dan dapat memperluas usahanya.[30]

Tujuan tersebut menunjukkan adanya kepentingan yang seimbang antara kepentingan pemerintah, kepentingan masyarakat/ rakyat dan kepentingan pemilik modal/pengusaha.

Berkaitan dengan tujuan kredit tersebut, dikatakan oleh Suyatno T berdasarkan kebijaksanaan di bidang ekonomi dan pembangunan beserta ketentuan-ketentuan yang berlaku di negara kita, maka secara umum dapat dikemukakan bahwa kebijaksanaan kredit perbankan adalah sebagai berikut :[31]

1) Pemberian kredit harus sesuai dan seirama dengan kebijaksanaan moneter dan ekonomi.
2) Pemberian kredit harus selektif dan diarahkan kepada sektor-sektor yang diprioritaskan.
3) Bank dilarang memberikan kredit kepada usaha-usaha yang diragukan bank abylitinya.

---

[30] Suyatno T. Dkk. ***Dasar-dasar Perkreditan***. Jakarta 1995. PT Gramedia Pustaka Utama. Halaman 15.

4) Setiap kredit harus diikat dengan suatu perjanjian kredit (akad kredit). Hal ini menyiratkan pertimbangan yuridis dari revenue (penghasilan pemerintah dengan adanya bea materai kredit).
5) Overdraf (penarikan uang dari bank melebihi saldo giro atau melebihi plafon kredit yang disetujui) dilarang,
6) Pemberian kredit kredit untuk pembayaran kembali kepada pemerintah dilarang (kredit untuk membayar pajak dan bea cukai).
7) Kredit tanpa jaminan dilarang (pertimbangan keamanan).

Diharapkan suatu bank sebagai lembaga pemnberi kredit dapat menerapkan kebijaksanaan tersebut, sebab kebijaksanaan ini merupakan suatu langkah antisipasi untuk menghindari terjadinya kredit macet.

d. Fungsi kredit

Kehidupan perekonomian modern memberi peranan yang sangat penting kepada bank. Kondisi demikian menyebabkan organisasi-organisasi bank selalu diikutsertakan di dalam menentukan kebijaksanaan di bidang moneter, pengawasan devisa dan pencatatan efek-efek. Hal ini antara lain disebabkan karena usaha pokok bank adalah memberikan kredit dan kredit yang

[31] ***Ibid.*** Halaman 16.

diberikan oleh bank mempunyai pengaruh yang sangat luas di dalam segala bidang kehidupan, khususnya bidang ekonomi.

Sehubungan hal tersebut fungsi kredit[32] perbankan dijalankan untuk berbagai kegunaan, antara lain untuk :

1) Memajukan arus alat tukar barang dan jasa;
2) Mengaktifkan alat pembayaran;
3) Dapat dijadikan pengendali harga
4) Menciptakan alat pembayaran baru;
5) Mengaktifkan dan meningkatkan faedah-faedah atau kegunaan potensi-potensiekonomi yang ada.

Melihat fungsi kredit tersebut di atas, menunjukkan bahwa fungsi kredit mempunyai pengaruh yang sangat besar dalam segala bidang kehidupan. Sehubungan dengan hal tersebut, bank sebagai lembaga pemberi kredit mempunyai peranan yang sangat penting untuk menentukan kebijaksanaanya dalam memebrikan kredit.

e. Kualitas kredit

Berdasar ketentuan Bank Indonesia sebagaimana tersirat di dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor

---

[32] Hadiwidjaja. H. dkk. *op cit.* Halaman 8. Mengatakan bahwa fungsi pokok dari kredit pada dasarnya adalah untuk pemenuhan kebutuhan masyarakat (to serve the society) dalam rangka mendorong dan melancarkan perdangan, produksi dan jasa-jasa bahan konsumsi, yang kesemuanya itu ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup manusia.

30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, dapat diketahui tingkat kesehatan kredit untuk menetapkan suatu kredit adalah macet.

Pasal 4 Surat Keputusan tersebut menentukan lima kriteria penggolongan kualitas kredit sebagai berikut :

a. *Lancar (pass)*, apabila memenuhi kriteria :
   1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu; dan
   2) Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
   3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai (cash collateral).

b. *Dalam Perhatian khusus (special mention)*, apabila memenuhi kriteria :
   1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari; atau
   2) Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
   3) Mutasi rekening relatif aktif; atau
   4) Didukung oleh pinjaman baru.

c. *Kurang Lancar (substandard)*, apabilla memenuhi kriteria :
   1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari; atau
   2) Sering terjadi cerukan; atau
   3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
   4) Terjadi p[elanggaran terhadap kontrak yang diperjan-jikan lebih dari 90 hari; atau
   5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitor; atau
   6) Dokumentasi pinjaman yang lemah.

d. *Diragukan (doubtful)*, apabila memnuhi kriteria :
   1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ataubunga yang telah melampaui 180 hari; atau
   2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
   3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari; atau
   4) Terjadi kapitalisasi bunga; atau

5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.

e. *Macet (loss)*, apabila memenuhi kriteria :
1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari; atau
2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Bank yang memberikan kredit harus secara cermat menilai apakah debitornya itu menjadi debitor dalam perhatian khusus, kurang lancar atau diragukan. Hal ini harus dilakukan oleh suatu bank sebagai upaya penyelamatan atau sebagai usaha untuk menghindari terjadinya kredit macet.

2. Hal-hal yang berkaitan dengan kredit macet

Kredit-kredit yang tergolong sebagai kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet dalam dunia perbankan sering disebut dengan kredit bermasalah.[33]

Di dalam praktek kredit bermasalah dibedakan dalam :

- kredit yang perlu penanganan khusus (debitor telah menunggak hingga tiga bulan);
- kredit kurang lancar (jika debitor menunggak hingga enam bulan);

[33] Sutan Remy Syahdeini. ***Berbagai Upaya Penyelamatan Kredit Bermasalah***. Disunting oleh Kartini Soedjendro, dalam ***Kredit Macet Tinjauan Hukum dan Upaya Penyelesaiannya***. Yogyakarta, 1996. Yayasan Widya Patria, dalam halaman 47 mengatakan bahwa istilah kredit

- kredit diragukan (jika debitor telah menunggak hingga di atas sembilan bulan; dan
- kredit macet (debitor telah berhenti mengangsur selama tiga tahun).[34]

Ada beberapa hal yang perlu dicermati sehubungan dengan kemungkinan terjadinya suatu kredit yang semula lancar menjadi kredit yang dapat dikategorikan sebagai kredit macet.

a. Faktor penyebab terjadinya kredit macet

Pemberian kredit merupakan kegiatan utama bank dan sering menjadi penyebab suatu bank menghadapi masalah. Oleh sebab itu maka upaya untuk memperkecil risiko kerugian karena tidak dilunasinya kredit oleh debitor perlu mendapat perhatian khusus.[35] Beberapa pengalaman pahit perbankan membuat para petugas bank perlu meningkatkan kehati-hatian dalam mengantisipasi masalah yang dapat meningkatkan kredit macet.

Beberapa unsur yang terlibat dalam kredit yang dapat menyebabkan timbulnya kredit macet yaitu :[36]

1) Bank selaku pemberi kredit (kreditor) :

---

bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan problem loan yang merupakan istilah yang lazim digunakan di dunia perbankan internasional.

[34] Abdul Rachman. Rontoknya Perbankan Indonesia. Majalah SWA Sembada No. 15/XIV/23 Juli – 5 Agustus 1998. Halaman 30.

[35] Direksi Bank Indonesia, Sambutan pada pembukaan Seminar Penyelesaian Kredit Bank-bank Pemerintah. 15 September 1992.

[36] Abdul Rahman. *Op cit*. Halaman 31.

a) Kreditor melakukan analisis kredit tidak lengkap;

b) Kreditor kurang mempunyai kemampuan teknis;

c) Kreditor lemah dalam melakukan penolakan;

d) Kreditor lemah dalam melakukan pengawasan;

e) Kreditor terlalu mengandalkan jaminan/agunan;

f) Kreditor menaikkan nilai agunan;

g) Informasi yang diperoleh kreditor kurang lengkap;

h) Kreditor berkolusi dengan nasabah/debitor;

i) Kreditor terpaksa memberi kredit karena ada surat sakti;

j) Kreditor terlambat memberi kredit.

2) Nasabah selaku penerima kredit (debitor) :

a) Debitor memalsukan catatan dan pembukuan;

b) Debitor memalsukan agunan (agunan fiktif);

c) Debitor melarikan diri;

d) Debitor memalsukan surat resmi;

e) Debitor menjual barang jaminan;

f) Debitor memperoleh surat sakti;

g) Debitor gagal dalam menagih piutangnya;

h) Debitor memiliki perencanaan yang lemah;

i) Debitor kacau dalam pengurusan keuangan pribadi/ perusahaan;

j) Debitor mengalami gagal usaha;

k) Debitor memiliki kapasitas produksi yang rendah;

l) Debitor melakukan usaha pembelian yang tidak relevan dengan utang pokok;

m) Debitor melakukan kolusi dengan kreditor dan lain-lain.

3) Pemerintah selaku penguasa moneter dan pembuat kebijaksanaan :

a) Pemogokan yang dilakukan pekerja;

b) Devaluasi/perubahan kurs;

c) Perubahan peraturan/kebijaksanaan pemerintah;

d) Laju inflasi yang terlalu tinggi;

e) Pemerintah melakukan kenaikan harga BBM/energi lainnya;

f) Kondisi umum perekonomian dunia yang mengalami resesi berkepanjangan.

4) Pihak ketiga yang sebetulnya tidak perlu diperhitungkan, namun kenyataan sering sebagai unsur penentu, karena posisi dan wewenang yang dimilikinya, seperti pejabat yang memiliki "kekuatan" untuk menekan para petugas bank untuk mengambil suatu keputusan. Misalnya pejabat yang mengeluarkan surat sakti.

Disamping hal-hal tersebut di atas, ada beberapa faktor penyebab terjadinya kredit macet atau hal-hal yang juga mendukung terjadinya kredit macet, yaitu :

1) Faktor kelemahan
   a) Kelemahan bank dalam melakukan analisis, sehingga terjadi kesalahan dalam mengambil keputusan;
   b) Sistem pengawasan dan administrasi kredit kurang baik dan tidak tertib
   c) Kelemahan nasabah dalam mengelola perusahaan sehingga terjadi kerugian.
2) Faktor kenakalan
   a) Rendahnya moral para bankir yang sengaja melakukan pelanggaran terhadap etika perbankan;
   b) Rendahnya moral nasabah yang dengan sengaja memanfaatkan kelemahan bank.
3) Faktor keadaan
   a) Adanya ketentuan pemerintah yang merugikan bisnis nasabah;
   b) Adanya risiko bisnis yang sulit dielakkan;
   c) Adanya musibah yang harus diterima.

Secara garis besar faktor-faktor yang dapat menjadi sebab terjadinya kredit macet dapat dibedakan dalam dua golongan yaitu faktor internal dan faktor eksternal.[37]

Faktor internal dimaksud antara lain adalah :

1) Kurang tajamnya analisis kredit;
2) Pengawasan dan administrasi kredit yang kurang baik;
3) Faktor pengikatan jaminan yang kurang sempurna;
4) Campur tangan pemilik bank yang berlebihan dalam pemberian kredit.

Sedangkan faktor ekseternalnya adalah :

1) Keadaan ekonomi yang tidak mendukung perkembangan usaha debitor;
2) Penggunaan kredit di luar dari yang direncanakan;
3) Itikad dan kemampuan debitor untuk melunasi dan dalam memenuhi persyaratan yang telah disepakati.

b. Gejala kredit macet

Gejala-gejala timbulnya kredit macet adalah sebagai berikut :

1) Turunnya pendapatan bersih;
2) Turunya penjualan secara tajam;
3) Meningkatnya penjualan secara tajam;

---

[37] Bambang Setijoprodjo. ***Peraturan Dan Kebijaksanaan Bank Indonesia Dalam Mengurangi Masalah Kredit Macet***. Jakarta, 1993. Bank Indonesia, Halaman 4-5.

4) Turunnya perputaran persediaan;

5) Turunnya perputaran piutang;

6) Turunnya modal lancar;

7) Debitor mulai ingkar janji;

8) Debitor membuat laporan fiktif;

9) Debitor tidak terbuka;

10) Debitor menolak wawancara.

Bilamana bank telah melihat adanya gejala-gejala kredit macet (kredit bermasalah) seperti tersebut di atas pada debitornya, maka bank harus segera meneliti untuk segera dapat melakukan tindakan yang dianggap perlu guna menyelamatkan kredit itu.[38]

Pada dasarnya cukup banyak upaya mencegah kredit macet yang dapat kita jumpai dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku, seperti misalnya :

- Dimulai pada tahap pendirian bank yang mensyaratkan bahwa yang dapat mendirikan dan yang mnejadi pengurus bank adalah orang yang memiliki akhlak dan moral yang tinggi. Persyaratan ini dimaksudkan untuk mencegah

[38] Kepala Biro Hukum Bank Indonesia. ***Penyelesaian Kredit Bank Pemerintah Dalam Kaitannya Dengan Rahasia Bank.*** Bank Indonesia 1992. Halaman 3.

kegagalan kredit yang disebabkan oleh faktor manusia yang terdapat pada bank itu sendiri.

- Pada saat pemberian kredit ditentukan bahwa bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Dimaksudkan di sini, sebelum memberikan kredit harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek isaha debitor;
- Bank dikenakan ketentuan Batas Maksimum Pemberian Kredit (BMPK) kepada debitor;
- Adanya kewajiban pada bank untuk menyampaikan laporan kegiatannya secara mingguan maupun bulanan, yang antara lain meliputi jumlah kredit, sifat pemberian kredit, tujuan penggunaan kredit serta jangka waktu kredit.
- Penggolongan kolektibilitas kredit menjadi empat golongan yaitu lancar, kurang lancar, diragukan dan macet pada hakekatnya juga dimaksudkan untuk mencegah secara lebih dini macetnya suatu kredit.[39]

3. Pengamanan dan Penyelamatan Kredit

a. Pengamanan kredit

---

[39] Bambang Setijoprodjo, *op cit*, halaman 6 – 7.

Sekalipun bank dalam memberikan kredit tidak pernah menginginkan bahwa kredit yang diberikan akan menjadi kredit bermasalah, dan untuk kerpluan itu melakukan segala upaya preventif , namun tidak mustahil bahwa pada akhirnya ada kredit yang mengalami masalah.

Mengingat hal tersebut, maka kredit yang dilepaskan oleh bank kepada debitor perlu diamankan. Tanpa adanya pengaman-an, bank sulit mengelakkan risiko yang datang sebagai akibat tidak berprestasinya debitor. Supaya pihak bank terlepas dari risiko atau setidaknya memikul risiko sekecil-kecilnya, bank senantiasa ingin mendapat kepastian bahwa kredit yang dilepasnya dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan tujuan serta dapat kembali dengan aman. Untuk keperluan itu bank melakukan tindakan pengamanan dengan meminta pada calon nasabah agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam pemberian kredit.[40]

Berkaitan dengan tindakan pengamanan sebagaimana disebutkan di atas, peran agunan (jaminan) dalam penyaluran kredit kepada nasabah diakui cukup penting.[41] Sebab agunan

---

[40] Edi Putra Tje ' Aman.. ***Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis***. Bandung, 1989. Alumni. Halaman 76.

[41] Puwahid Patrik, ***Hukum Jaminan***, Semarang, 1996, Fakultas Hukum UNDIP, Halaman 2, mwengatakan : Lembaga jaminan menjadi oleh karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan selalu diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian

merupakan "jalan keluar kedua" (second way-out) untuk membayar kembali kredit yang telah dinikmati nasabah kredit, jika pembayaran kembali kredit tidak dapat dilaksanakan dari jalan keluar pertama. "Jalan keluar pertama" (first way-out) adalah hasil usaha yang dibiayai dengan kredit tersebut.[42]

Agunan sebagai jalan untuk mengatasi kesulitan dibayarnya kembali kredit yang telah disalurkan oleh bank merupakan syarat jaminan dalam Undang-undang Nomor 14 Tahun 1967 Tentang Pokok-pokok Perbankan dengan rumusan : ***Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun.*** Ketentuan dalam undang-undang ini mempergunakan istilah jaminan bukan agunan, akan tetapi kedua-duanya diartikan sebagai sesuatu yang sama, yaitu collateral.[43]

Ketentuan yang menyangkut agunan di dalam undang-undang tersebut di atas lebih tegas jika dibandingkan dengan ketentuan undang-undang yang sama sebelumnya, Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.[44] Kalimat

---

fasilitas kredit akan selalu memerlukan adanya jaminan, hal ini demi keamanan pemberian kredit tersebut dalam arti piutang dari pihak yang meminjamkan akan terjamin dengan adanya jaminan.

[42] Prayoga Mirhad. ***Soal Agunan Dalam Kredit***. Info Bank, Edisi Februari 1996. No. 194. Halaman 104.

[43] Edi Putra Tje' Aman. 1989. ***loc cit.***

[44] Pasal 8 UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan , yang mengatur pemberian kredit hanya menentukan "Dalam memberikan kredit Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas

dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tersebut sering disalah artikan yaitu kalau yakin akan kemampuan dan kesanggupan debitor melunasi utangnya, itu sudah merupakan jaminan bahwa kredit itu nantinya pasti dapat dibayar kembali oleh debitor, sehingga jaminan dalam arti agunan (collateral) tidak diperlukan.

Padahal kalau kita perhatikan penjelasan Pasal 8 undang-undang tersebut, dinyatakan "keyakinan bank atas kemampuan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan diperoleh dengan jalan sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan serta prospek usaha dari debitor.

Uraian di atas menunjukkan bahwa untuk menanggulangi kerugian yang mungkin terjadi karena melesetnya perkiraan dari analisis terhadap unsur-unsur tersebut, maka perlu adanya agunan yang cukup solid sebagaimana ditentukan Pasal 8 beserta penjelasannya Undang-undang Nomor 7 tahun 1992.

Pengamanan kredit oleh bank dapat dilakukan dengan pengawasan yang mempunyai dua sifat sebagai berikut :

---

kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

1) Pengawasan aktif, yaitu pengawasan dilakukan ditempat usaha para debitor;
2) Pengawasan pasif, pengawasan yang dilakukan melalui penelitian laporan-laporan tertulis yang dilakukan oleh debitor, misalnya laporan mengenai keadaan keuangan, penyaluran keuangan dan aktivitas.[45]

Dari uraian-uraian terdahulu dapat dikatakan bahwa usaha pengamanan kredit pada hakekatnya adalah upaya untuk memperkecil, bahkan sampai pada menghilangkan risiko yang mungkin timbul atau sudah terjadi.

Langkah-langkah yang dapat diambil bank dalam mengamankan kreditnya, pada dasarnya dapat digolongkan menjadi dua, yaitu :

1) Pengamanan preventif, yaitu pengamanan yang dilakukan untuk mencegah terjadinya kredit macet;
2) Pengamanan represif, yaitu pengamanan yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami ketidak lancaran.[46]

Upaya pengamanan represif akan dilakukan oleh bank apabila setelah dilakukan upaya preventif akhirnya kredit tetap

[45] Muchdarsyah S. ***Manajemen Dana Bank***. Jakarta 1993. Bina Aksara. Halaman 269.

menjadi bermasalah. Upaya represif yang mula-mula dilakukan adalah melakukan upaya penyelamatan kredit, sebelum menempuh upaya-upaya penyelesaian kredit.[47]

b. Penyelamatan kredit

Dimaksudkan dengan upaya bank yang disebut dengan penyelamatan kredit adalah upaya-upaya baik untuk melancarkan kredit yang telah tergolong "kredit kurang lancar, diragukan" bahkan yang telah tergolong "macet" untuk kembali menjadi "kredit lancar" sehingga kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kepada bank, baik bunga maupun pokoknya.

Mengenai penyelamatan kredit ini di dalam Pasal 1 huruf e Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif ditentukan :

> kredit yang diselamatkan adalah kredit yang semula digolongkan diragukan atau macet kemudian diusahakan untuk diperbaiki sebagaimana dicantumkan dalam akad penyelamatan kredit yang meliputi :
>
> 1) Penjadwalan kembali (rescheduling), adalah perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.

---

[46] Suyatno T. dkk. ***Dasar-dasar Perkreditan***. Jakarta, 1995. PT Gramedia Pustaka Utama. Halaman 67.

[47] Sutan Remy Syahdeini. 1996. ***op cit***. Halaman 48.

2) Persyaratan kembali (reconditioning), yaitu perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal pembayaran, jangkawaktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.

3) Penataan kembali (restructuring), yaitu perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang menyangkut penambahan dana bank konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan, yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan atau persyaratan kembali.[48]

Upaya penyelamatan ini hanya akan ditempuh oleh bank jika bank merasa yakin bahwa usaha nasabahnya (debitor) masih mempunyai prospek.[49]

Salah satu upaya penagihan kredit macet menurut Munir Fuady dapat dilakukan dengan gugatan pailit. Sebagai contoh dikemukakan bahwa salah seorang garantor PT. Bentoel pernah digugat pailit oleh para kreditor gara-gara macetnya kredit bentoel yang digaransinya. Tentu saja tidak semua debitor yang tidak bayar utang atau garantornya dapat digugat pailit. Menurut Peraturan Kepailitan (PK), gugatan pailit dapat

---

[48] Upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakuan oleh bank menurut SEBI ini serupa dengan ketentuan sebelumnya dalam SEBI Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991 tentang ***Penggolongan dan Pembentukan Kolektibilitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan Atas Aktiva yang Diklasifikasikan***.

[49] Suyatno T. dkk, 1995. ***loc cit***.

UPT-PUSTAK-UNDIP

dilakukan terhadap debitor yang tidak mampu lagi membayar utangnya.[50]

C. Eksekusi

Berbicara mengenai eksekusi, maka dalam benak kita akan terbayang campur tangan pengadilan sebagai suatu kekuatan negara yang berwenang melaksanakan eksekusi.

Memang kalau kita perhatikan pelaksanaan tugas pokok kekuasaan kehakiman, khususnya dalam hal menyelesaikan suatu perkara, oleh pengadilan negeri sebagai pengadilan tingkat pertama adalah termasuk pelaksanaan putusan hakim (eksekusi) yang telah mencapai kekuatan pasti.

1. Pengertian Eksekusi

Eksekusi, yang dalam bahasa Belanda disebut executie atau uitvoering, dalam kamus hukum diartikan sebagai pelaksanaan putusan pengadilan.[51]

Menurut Subekti eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi

---

[50] Munir Fuady, ***Gugatan Pailit Debitor Sebagai Salah Satu Cara Penagihan Utang.*** Bank Indonesia , Jakarta, 1993.

[51] Yan Pramadya Puspa, ***Kamus Hukum*** edisi lengkap bahasa Belanda, Indonesia, Inggris. Halaman 364 dan 843. Bandingkan dengan Henry Campbell Black M, yang mengatakan Execution is a process in action to carry into effect the direction in a decree or judgment. ***Black Law Dictionary***. 1979 St. Paul Minn West Publishing Co. USA, page 510.

haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.[52] Sedangkan menurut Sudikno pelaksanaan putusan hakim atau eksekusi pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam putusan tersebut.[53]

Apabila kita perhatikan pengertian-pengertian eksekusi tersebut di atas maka akan tampak bahwa pengertian-pengertian eksekusi tersebut terbatas pada eksekusi putusan hakim (pengadilan) saja. Mengingat selain putusan hakim, yang juga dapat dieksekusi adalah salinan atau grosse akta hipotik dan akta notariil[54] (yang berisi kewajiban membayar sejumlah uang) yang memakai kepala "Demi Keadilan berdasarkan ke Tuhanan Yang Maha Esa", maka eksekusi dapat diartikan sebagai upaya paksa untuk merealisasi hak.[55]

---

[52] Subekti. ***Hukum Acara Perdata***. 1997. Binacipta, Bandung. Halaman 128.

[53] Sudikno. ***Hukum Acara Perdata Indonesia***. Yogyakarta, 1993. Liberty. Halaman 209. Bandingkan dengan Riduan Syahrani yang mengatakan, Pelaksanaan putusan pengadilan tidak lain adalah realisasi dari apa yang merupakan kewajiban pihak yang dikalahkan untuk memenuhi prestasi yang merupakan hak dari pihak yang dimenangkan sebagaimana tercantum dalam putusan pengadilan. ***Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum,*** Pustaka Kartini 1988. Halaman 106.

[54] Bandingkan dengan N.E. Algra dkk, yang mengatakan executie atau eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan dan akta dalam perkara perdata. ***Kamus istilah Hukum Fockema Andreae***, Belanda – Indonesia. 1983. Binacipta. Halaman 128.

2. *Macam-macam Eksekusi*

a. Berdasarkan objeknya (apa yang dapat dieksekusi), eksekusi dibedakan menjadi :

- Eksekusi putusan hakim;
- Eksekusi benda jaminan;
- Eksekusi grosse surat utang notariil;
- Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak atau kepentingan;
- Eksekusi surat pernyataan bersama, dan
- Eksekusi surat paksa.

b. Berdasarkan prosedurnya, eksekusi dapat dibedakan menjadi :

1) Eksekusi putusan hakim yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang;

2) Eksekusi riil, dibedakan menjadi :

- Eksekusi riil terhadap putusan hakim untuk mengosongkan suatu barang tetap dan menyerahkan kepada yang berhak;
- Eksekusi riil terhadap objek lelang [Pasal 200 ayat (11) HIR];
- Eksekusi riil berdasar undang-undang, diatur dalam Pasal 666 KUH Perdata;

---

[55] Mochamad Dja'is. ***Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Dan Grosse Surat Hutang Notariil Sebagai Upaya Mengatasi Kredit Macet.*** Semarang, 1994, Universitas Diponegoro. Halaman 15.

- Eksekusi riil berdasar perjanjian (perjanjian dengan kuasa dan perjanjian dengan penegasan) terhadap piutang sebagai jaminan dan benda miliknya sendiri.

3) Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan perbuatan , mengingat di dalam perkara perdata tidak boleh dilakukan siksaan badan maka dalam eksekusi ini perbuatan yang harus dilakukan dapat dinilai dengan sejumlah uang.

4) Eksekusi dengan pertolongan hakim, yaitu eksekusi atas grosse akta hipotik dan grosse surat utang notariil, dilakukan langsung mohon eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya disebut KPN, tanpa terlebih dahulu melalui proses pemeriksaan perkara di pengadilan.

5) Eksekusi parate/langsung;

6) Eksekusi penjualan di bawah tangan, yang dimaksud di sini adalah eksekusi dilakukan dengan penjualan di bawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.

Dari uraian-uraian tentang pengertian dan macam-macam eksekusi dapat diketahui bahwa di dalam pengertian eksekusi terdapat tiga hal pokok sebagai berikut :

a. Upaya paksaan untuk merealisasi hak;

b. Paksaan dengan perantaraan pemerintah yaitu pengadilan atau lembaga yang diberi wewenang untuk itu;

c. Berdasar putusan pengadilan atau akta notaris.

3. Eksekusi Dalam Penyelesaian Kredit Macet

Sekalipun telah dilakukan upaya-upaya agar kredit menjadi lancar kembali, namun tidak menutup kemungkinan kredit tetap macet juga.

Apabila telah terjadi kredit macet, atau pada saat terjadi kredit bermasalah dan bank merasa bahwa nasabahnya tidak mempunyai prospek lagi, maka langkah yang ditempuh bank adalah melakukan penyelesaian kredit macet.

a. Sebelum berlakunya UUHT

1) Melalui atau dengan bantuan pengadilan

Penyelesaian sengketa hukum sebagai akibat debitor cidera janji dalam pemberian kredit (kredit macet) dapat dilakukan dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan negeri melalui prosedur yang dilakukan dalam beberapa tahap. Penyelesaian sengketa melalui prosedur ini dapat dikelompokkan menjadi tiga tahap yaitu tahap permulaan, tahap penentuan dan diakhiri dengan tahap pelaksanaan.

Tahap permulaan merupakan tahap persiapan bagi penggugat (kreditor) untuk memulai perkara dengan mengajukan gugatan. Tahap penentuan atau tahap pemeriksaan perkara yang akan diakhiri dengan dijatuhkannya putusan oleh hakim. Apabila hakim telah mnejatuhkan putusannya dan telah mencapai kekuatan pasti, namun yang dikalahkan dalam putusan (debitor) tidak bersedia secara sukarela melaksanakan putusan hakim tersebut, maka pihak yang dimenangkan dalam putusan (kreditor) dapat minta kepada hakim (KPN) untuk mengeksekusi putusannya agar apa yang menjadi haknya dapat direalisasi.

Eksekusi putusan hakim dalam prosedur ini dilaksanakan dalam 5 tahap sebagai berikut :

a) Tahap pertama/peringatan.

Jika kreditor mohon eksekusi kepada KPN oleh karena debitor tidak memenuhi kewajibannya, KPN akan memanggil debitor untuk diperingatkan. Kalau debitor datang, maka KPN akan memerintahkan debitor untuk memenuhi kewajibannya membayar sejumlah uang (Pasal 196 HIR/207 RBg).

b) Tahap kedua/penyitaan.

Apabila debitor setelah diperingatkan tetap tidak melaksanakan kewajibannya atau tidak hadir setelah menerima panggilan, maka KPN memerintahkan panitera atau petugas yang ditunjuk (selanjutnya disebut pelaksana sita) untuk menyita kakayaan debitor secukupnya.

Pelaksanaan sita disertai dengan dua orang saksi mendatangi rumah si tersita dan memberitahukan kepadanya bahwa barang-barang yang disita itu supaya dijaga baik-baik, tidak boleh dipindahtangankan, dibeani atau disewakan (Pasal 197 jo 199 HIR).

c) Tahap ketiga/penjualan lelang.

Pada prinsipnya pelaksana lelang adalah kantor lelang. Menyimpang dari prinsip tersebut, jika KPN memandang ada cukup alasan menurut keadaan, misalnya barang yang akan dilelang terletak dipelosok sedangkan harganya tidak tinggi, maka ia dapat menunjuk panitera yang melaksanakan sita atau orang lain yang dipandang pantas dan dapat dipercaya untuk melaksanakan penjualan lelang tersebut [Pasal 200 ayat (1) HIR].

d) Tahap ke empat/pembagian hasil lelang

Jika terhadap debitor yang sama dimohonkan eksekusi oleh beberapa kreditor, maka hasil lelang dibagi di

antara para kreditor tersebut. Penentuan pembagian hasil lelang dilakukan oleh KPN dalam suatu penetapan (beschikking), setelah mendengar atau memanggil dengan patut para kreditor.

e) Tahap kelima/pengosongan benda tetap

Tahap kelima dalam penyelesaian utang ini sebenarnya bukan urusan kreditor. Masalah pengosongan benda tetap setelah dilelang adalah antara debitor dengan pembeli.

Namun demikian jika debitor menolak mengosongkan benda tetap yang telah dilelang, maka KPN dapat memberi perintah tertulis supaya ia dikeluarkan secara paksa oleh jurusita dibantu panitera pengadilan negeri. Jika dikhawatirkan dalam pengosongan tersebut terjadi hambatan, maka dapat dimintakan bantuan polisi atau bahkan polisi militer [Pasal 200 ayat (11) HIR].

Kenyataan dalam praktek setiap tahap dalam penyelesaian sengketa hukum menurut prosedur umum memerlukan waktu yang relatif lama serta cukup rumit, maka sebagai pengecualian terhadap prosedur tersebut undang-undang mengatur prosedur khusus. Dikatakan prosedur khusus oleh karena prosedur ini disediakan untuk

menyelesaikan sengketa hukum terutama dalam pemberian kredit dengan grosse surat utang atau grosse akta hipotik.

Menurut prosedur ini kreditor tidak perlu mengajukan gugatan ke pengadilan. Undang-undang memberinya hak untuk langsung bertindak dalam tahap pelaksanaan (eksekusi).

Apabila perjanjian utang-piutang dituangkan dalam surat-surat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR/258 RBg, maka hal menjalankannya jika tidak dilaksanakan secara sukarela pelaksanaannya dilakukan atas perintah dan di bawah pimpinan KPN di dalam wilayah mana debitor berdiam, atau tinggal, atau bertempat tinggal yang dipilihnya, dengan cara seperti tercantum dalam pasal-pasal permulaan bagian ini, kecuali mengenai sandera. Jika hal pelaksanaan harus dilakukan di luar wilayah hukum pengadilan negeri yang ketuanya memerintahkan itu, maka berlaku Pasal 195 ayat (2) HIR/206 ayat (2) RBg dan seterusnya.

Prosedur eksekusi grosse surat utang sebagaimana ditentukan dalam Pasal 195 HIR/206 RBg dan seterusnya dapat dikelompokkan dalam 5 tahap, sama seperti eksekusi putusan hakim biasa, sebagaimana telah diuraiakn di atas.

Uaraian di atas menunjukkan bahwa penyelesaian sutau kredit macet (tanpa benda jaminan) baik dengan pengajuan gugatan maupun melalui prosedur khusus, eksekusi dilakukan oleh Kantor Lelang Negara, selanjutnya disebut (KLN) atas perintah KPN. Di sini tampak sekali peran KPN terutama dalam memberikan perlindungan kepada para pihak terkait.

Dalam hal pemberian kredit disertai dengan benda jaminan, apabila terjadi kredit macet maka eksekusi benda jaminan adalah sebagaimana dalam perjanjian gadai (Pasal 1155 dan 1156 KUH Perdata), hipotik [Pasal 224 HIR/258 RBg, Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata, Pasal 14 ayat (5) dan Pasal 17 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun].

Pasal 1155 KUH Perdata menentukan bahwa jika debitor cidera janji, maka setelah dilakukan peringatan kreditor dapat menjual secara lelang barang gadainya. Selain itu, jika debitor cidera janji kreditor dapat mohon kepada KPN untuk mengeksekusi barang gadai (Pasal 1156 KUH Perdata).

Apabila kredit yang macet dijamin dengan fiducia, maka bank terpaksa mengajukan gugatan kepada pengadilan

negeri. Dalam gugatan sekaligus dimohonkan harta debitor termasuk barang-barang yang diikat dengan fiducia disita dengan permohonan agar sita jaminan itu dinyatakan sah dan berharga dan disertai dengan permohonan agar pengadilan menjatuhkan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad).[56]

Sebelum berlakunya UUPA, grosse akta hipotik (de grossen van akten van hipotheek) yang dapat dieksekusi adalah grosse akta hipotik (hak atas tanah) tanah dan grosse akta hipotik kapal (yang volumenya sebesar 20 meter kubik atau lebih) (Pasal 1162 KUH Perdata juncties Pasal 314 – 315 KUH Dagang).

Setelah berlakunya UUPA, untuk jaminan utang yang berupa hak atas tanah, eksekusi dilakuakn terhadap sertifikat hipotik yang kekuatannya disamakan dengan grosse akta hipotik yang dimaksud dalam Pasal 224 HIR/258 RBg (Pasal 7 Pertauran Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961). Kreditor dengan membawa sertifikat hipotik langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada KPN di wilayah mana tanah berada.

---

[56] Retnowulan Sutantio. ***Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan.*** Bandung, 1996. Universitas Padjadjaran. Halaman 4.

Dalam hal kredit dijamin dengan hipotik pertama, maka kreditor berdasar Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata dapat menjual objek hipotik secara langsung melalui KLN di wilayah mana tanah yang dihipotikkan terletak. Namun dalam perkembangannya, sesuai dengan Pedoman Mahkamah Agung, KLN harus minta ijin dahulu dari KPN untuk melelang tanah jaminan tersebut. Ijin tersebut dimaksudkan sebagai pengawasan Mahkamah Agung agar ketentuan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tidak disalah gunkan oleh kreditor yang kurang bertanggung jawab.

2) *Melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Badan Urusan Piutang Dan Lelang Negara (BUPLN)*

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara jis Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 1976 tentang PUPN dan BUPN dan Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, ada dua lembaga yang bertugas mengurus penyelesaian *piutang negara* [57] yaitu Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara.

---

[57] Pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993 tentang Pengurusan Piutang Negara menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan

Undang-undang Nomor 49 Prp tahun 1960, tentang Panitia Urusan Piutang Negara menentukan bahawa bank-bank pemerintah wajib menyerahkan kredit macetnya kepada Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara selanjutnya disebut PUPN/BUPLN.

Batasan minimal piutang negara yang pengurusannya wajib diserahkan oleh bank kepada PUPN, berdasar Pasal 5 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 293/KMK/1993 tentang Penguruan Piutang Negara adalah dua juta rupiah.

Di dalam Petunjuk Teknis dan Tata Cara Pengurusan Piutang Negara yang dikeluarkan Departemen Keuangan Republik Indonesia, tindakan BUPLN dalam proses penguruan piutang negara dimulai dari adanya surat penyerahan dari pihak bank kepada pihak PUPN/BUPLN, yang ditandai dengan diterbitkannya Surat Pengurusan Piutang Negara (SP3N) oleh Ketua PUPN. Sebelum SP3N diterbitkan, BUPLN, dalam hal ini Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) melakukan penelitian terhadap kelengakapan berkas-berkas/dokumen yang ada dengan kemungkinan akan

---

piutang negara adalah sejumlah uang yang wajib dibayar kepada negara atau badan-badan yang baik langsung maupun tidak langsung dikuasai negara, berdasarkan suatu perjanjian, peraturan

menerima berkas kasus tersebut jika telah memenuhi persyaratan dan sesuai dengan yang berlaku, atau akan ditoleh oleh pihak PUPN/BUPLN jika tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, atau meminta kelengakapan kembali data yang kurang kepada pihak bank untuk segera dapat mencukupi data/dokumen yang dimaksud.[58]

a) Hubungan antara PUPN, BUPLN, KP3N dan KLN dapat dilihat dari tugas pokok lembaga pemerintah ini sebagai berikut :

(1) Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)[59]

(a) Mengurus piutang negara yang diserahkan ke BUPLN yang ada dan besarnya telah pasti menurut hukum;

---

atau sebab apapun.

[58] Samsul Chorib dalam ***Penyelesaian Kredit Macet Oleh PUPN/BUPLN Dan Masalah Yang Timbul Dalam Praktek,*** Jakarta 1994, pada halaman 10 mengatakan PUPN/BUPLN juga akan menolak penyerahan piutang negara jika :

a. Dari hasil penelitian terbukti bahwa piutang negara yang bersangkutan dalam keadaan sengketa di Pengadilan Negeri. Hal ini dimaksudkan untuk menghormati lembaga peradilan dan memberikan kesempatan masing-masing pihak untuk mendapatkan penyelesaian seadil-adilnya. Selain itu juga untuk menghindari terjadinya eksekusi ganda pada objek yang sama atas kasus penyelesaian piutang yang sama.
b. Dari hasil penelitian terbukti bahwa piutang negara yang bersangkutan belum dapat dikategorikan sebagai piutang macet. Maksud dari ketentuan ini adalah untuk memberikan kesempatan kepada masing-masing pihak, baik kreditor maupun debitor untuk menyelesaikan maslahnya secara wajar.

[59] Samsul Chorib, ***op cit,*** pada halaman 3 mengatakan PUPN adalah panitia interdepartemental yang mempunyai tugas mengurus piutang negara yang telah diserahkan oleh instansi pemerintah atau badan-badan yang baik langsung atau tidak langsung dikuasai negara kepadanya.

(b) Mengurus piutang negara yang belum diserahkan ke PUPN namun ada alasan kuat yang mengharuskan segera diurus;

(c) Melakukan pengawasan terhadap piutang yang telah dikeluarkan oleh negara/badan negara.

(2) Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN)[60]

Berdasarkan KEPPRES Nomor 21 Tahun 1991, tugas pokok BUPLN adalah menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang negara baik yang berasal dari penyelenggara-an keputusan PUPN maupun pelaksanaan kebijaksanaan Menteri Keuangan/Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 940/KMK.01/1991 tanggal 12 September 1991, di Indonesia telah dibentuk sembilan KANWIL BUPLN, 32 KP3N dan 27 KLN.

Adapun tugas pokok masing-masing adalah sebagai berikut :

---

[60] Samsul Chorib, *op cit*, halaman 4 mengatakan BUPLN adalah lembaga yang tidak hanya sekedar kelanjutan dari Badan Piutang Negara, tetapi dengan penambahan unit Lelang Negara, adalah merupakan lembaga yang ditata kembali secara struktural sebagai upaya untuk lebih mengefisienkan dan mengefektifkan pengurusan piutang negara.

(1) Kanwil BUPLN, melaksanakan koordinasi dan pengendalian pelaksanaan pengurusan piutang dan lelang negara di lingkungan wilayah kerjanya berdasarkan kebijaksanaan teknis yang ditetapkan oleh kepala BUPLN.

(2) KP3N, melaksanakan pelayanan pengurusan piutang negara dalam daerah wewenangnbya berdasarkan kebijaksanaan teknis yang telah ditetapkan oleh kepala BUPLN.

(3) KLN, melaksanakan urusan pelayanan lelang berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh kepala BUPLN.

Proses pengurusan piutang negara yang dimulai dari adanya surat penyerahan dari pihak bank kepada pihak PUPN/BUPLN, setelah dikeluarkan SP3N oleh Ketua PUPN dilanjutkan dengan dikeluarkannya surat panggilan kepada penanggung utang untuk mempertanggung jawabkan penyelesaian piutang negara sebagaimana termuat dalam SP3N, tentang kebenaran jumlah piutang negara dan syarat-syarat penyelesaiannya.

Apabila penanggung utang atau penjamin utang[61] datang memenuhi panggilan, maka berdasar hasil wawancara (yang dituangkan dalam Berita Acara Tanya Jawab, ditandatangani oleh penanggung utang/penjamin utang dan Kepala KP3N atau pejabat yang ditunjuk) tentang kebenaran adanya dan besarnya piutang negara, dan syarat-syarat penyelesaiannya, dibuat **pernyataan bersama**[62] oleh Ketua PUPN dan penanggung utang.

Langkah selanjutnya setelah dibuat pernyataan bersama adalah penataan dan pengamanan barang jaminan. Hal-hal yang dilakukan adalah menatausahakan dokumen barang jaminan/harta kekayaan dan pengikatannya dalam Buku Dokumen Barang Jaminan dan Kartu Perkembangan Dokumen dan Fisik Barang Jaminan yang meliputi tindakan menerima, mencatat, menyimpan, memelihara dan mengeluarkan dokumen tersebut.

---

[61] Pasal 1 angka 4 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 293/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993 menentukan ***penanggung utang*** adalah orang atau badan yang berutang menurut perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan utang kepada negara. Sedangkan Pasal 1 angka 5 menentukan ***penjamin utang*** adalah orang atau badan yang menjamin penyelesaian sebagian atau seluruh utang penanggung utang.

[62] Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960, ***pernyataan berasama*** adalah pengakuan utang yang wajib dibayar oleh penanggung utang kepada negara serta syarat-syarat penyelesaiannya berdasarkan hasil perundingan antara PUPN dengan penaggung utang yang ditandatangani Ketua PUPN dan penanggung utang. Sedangkan ayat (2) dari pasal yang sama menentukan pernyataan bersama mempunyai kekuatan pelaksanaan seperti putusan hakim dalam perkara perdata yang telah berkekuatan pasti.

Apabila penanggung utang/penjamin utang telah melunasi utangnya atau pengurusan piutang negara pengurusan piutang negara dinyatakan selesai, maka dokumen barang jaminan dikeluarkan dan diserahkan kepadanya.

Untuk pengamanan dan kelancaran pelaksanaan pengurusan piutang negara, Menteri Keuangan dapat melakukan tindakan pencegahan penanggung utang/ penjamin utang untuk bepergian keluar negeri.

Apabila penanggung utang/penjamin utang tidak memenuhi ketentuan pernyataan bersama atau telah diterbitkan Surat Keputusan Ketua PUPN yang menyatakan adanya dan besarnya piutang negara telah terbukti sedangkan penanggung utang/penjamin utang tidak bersedia menandatangani pernyataan bersama tanpa alasan, maka dikeluarkan **surat paksa**.

Surat paksa ini diberitahukan oleh Jurusita kepada penanggung utang/penjamin utang, dengan membacakan dan menyerahkan salinannya.

Dalam hal penanggung utang tidak melunasi seluruh utangnya kepada negara setelah surat paksa diberitahukan,

maka oleh Ketua PUPN dibuat dan ditandatangani **surat perintah penyitaan**.

Dalam huruf H. 11 Petunjuk Teknis dan Tata Cara Penguruan Piutang Negara yang dikeluarkan Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, pelaksanaan penyitaan tidak dapat dilakukan jika barang yang akan disita telah lebih dahulu disita oleh Pengadilan Negeri atau Instansi Pajak.

Jika setelah dilakukan penyitaan penanggung utang/penjamin utang tetap tidak melunasi utangnya, maka dibuat *Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan* (SPPBS) dan ditandatangani oleh ketua PUPN. SPPBS antara lain berisi perintah kepada KP3N untuk melaksanakan pelelangan terhadap barang yang telah disita.

Setelah menerima SPPBS, KP3N membuat surat permintaan tanggal pelaksanaan lelang kepada Kantor Lelang Negara (KLN) dengan melampirkan data objek lelang dan persyaratan lelang, dan selanjutnya KP3N mengiklankan naskah pengumuman lelang.

Seusai pelaksanaan lelang, hasil lelang diperhitung-kan dengan pelunasan utang atau kewajiban yang harus

ditanggung oleh penjamin utang. Jika masih ada kelebihan hasil lelang, kelebihan ini akan diserahkan kepada :

a) Penanggung utang/penjamin utang, atau

b) Pemilik barang jaminan (bukan penanggung utang), jika hasil lelang melebihi nilai hipotik, atau

c) Ahli waris, jika penanggung utang/penjamin utang meninggal dunia, atau

d) Balai Harta Peninggalan (BHP), jika penanggung utang/penjamin utang sudah meninggal dan tidak punya ahli waris, atau

e) Liquidator, jika penanggung utang adalah badan hukum yang telah bubar.

b. Setelah Berlakunya UUHT

1) Ketentuan yang mengatur

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Bab V UUHT, dimuat dalam Pasal 20 dan Pasal 21 yang mengatur bagaimana cara kreditor mengatasi jika debitor cidera janji.

Menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT, eksekusi hak tanggungan didasarkan pada ketentuan Pasal 6 dan Pasal 14 ayat (2).

Pasal 6 UUHT antara lain menentukan bahwa 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. Menurut ketentuan ini jika debitor cidera janji kreditor dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi pada KLN untuk mengeksekusi (melelang) benda yang dijadikan jaminan utang.

Pasal 14 ayat (2) yang diperjelas dalam ayat (3) menentukan bahwa irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan sehingga jika debitor cidera janji dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan eksekusi sebagaimana diatur dalam peraturan hukum acara perdata.

Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur kemungkinan penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan di bawah tangan dengan dua syarat sebagai berikut :

Pertama, jika dengan penjualan di bawah tangan ini akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;

Kedua, hanya dapat dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Ketentuan lain yang masih berkaitan dengan eksekusi hak tanggungan yang tidak disebut dalam Pasal 20 maupun Pasal 21 adalah Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang menentukan bahwa dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Cara penyelesaian (eksekusi) seperti ini mirip dengan ketentuan dalam Pasal 1178 KUH Perdata tentang eksekusi paraat (eksekusi langsung).

Apabila kita perhatikan uraian-uraian di atas tampak bahwa Pasal 20 UUHT ini mengatur tiga macam eksekusi, yaitu **pertama** eksekusi dengan perintah hakim, **kedua** eksekusi paraat dan **ketiga** eksekusi dengan penjualan di bawah tangan. Eksekusi dengan perintah hakim sebagaimana didasarkan pada ketentuan Pasal 20 UUHT yang menunjuk Pasal 14 UUHT, pada hakekatnya pelaksanaannya berdasar ketentuan Pasal 224 HIR.

Hal tersebut akan lebih jelas lagi jika kita melihat ketentuan Pasal 26 UUHT yang merupakan aturan peralihan dalam eksekusi hak tanggungan, eksekusi paraat dan eksekusi penjualan di bawah tangan sementara menunggu peraturan

pelaksanaannya dilakukan berdasar eksekusi hipotik. Akan tetapi oleh karena ketentuan eksekusi paraat menurut Pasal 1178 KUH Perdata dihapuskan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 1320 K/Sip/1988, maka pelaksanaannya didasarkan pada Pasal 224 HIR.

Uraian di atas menunjukkan bahwa setelah berlakunya UUHT, apabila terjadi kredit macet maka langkah kreditor dalam mengatasinya adalah dengan cara :

a) Kreditor mengajukan permohonan eksekusi benda jaminan langsung kepada KLN.
b) Mengadakan perjanjian bahwa jika debitor cidera janji kreditor berwenang untuk melaksanakan penjualan barang jaminan di bawah tangan

Karena ketentuan tentang pelaksanaan eksekusi UUHT masih belum ada, maka cara yang dapat ditempuh adalah mengajukan permohonan eksekusi langsung kepada KPN yang setelah melakukan teguran kepada debitor memerintahkan KLN untuk melaksanakan penjualan lelang.

Adapun lelang yang dilaksanakan oleh KLN disamping penyelesaian utang dengan bantuan KPN (baik berdasar putusan hakim maupun permohonan eksekusi oleh kreditor) juga penyelesaian kredit macet dengan melalui BUPLN. Namun

dalam perkembangannya, setelah penyederhanaan undang-undang lelang, disamping KLN terdapat juga Balai Lelang Swasta yang fungsinya juga dapat melaksanakan eksekusi (penjualan di bawah tangan) dalam hal terjadi gejala-gejala kredit macet.

2) Permasalahan dalam pelaksanaan

Memperhatikan ketentuan kedua pasal UUHT tentang eksekusi tersebut, tampak bahwa tidak ada satu pasalpun yang menentukan keterlibatan KPN dalam eksekusi tersebut, demikian pula di dalam penjelasannya. Hal ini menjadi titik lemah atau kekurangan dari ketentuan tentang eksekusi di dalam UUHT.

Permasalahan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan akan timbul disebabkan penjualan objek hak tanggungan berdasar janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan pertama sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT bukanlah tindakan eksekusi. Demikian pula halnya penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dilaksanakan di bawah

tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.[63]

Selain hal tersebut, permasalahan yang mungkin timbul sehingga perlu diperhatikan dalam eksekusi menurut UUHT adalah :

a) Berdasarkan asas droit de suite yang tercantum dalam Pasal 7 UUHT, jika objek hak tanggungan dijual atas kesepakatan bersama pemberi dan pemegang hak tanggungan, misalnya antara pemberi hak tanggungan dengan pemegang hak tanggungan pertama saja, maka pemegang hak tanggungan lain-lainnya, seandainya ada, masih akan tetap membebani objek hak tanggungan yang dijual secara di bawah tangan itu.

b) Janji pemberi hak tanggungan akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf j UUHT dapat menimbulkan permasalahan. Adapun permasalahannya ada pada kata-kata "pada waktu eksekusi hak tanggungan", perkataan tersebut yang dimaksud kapan, apakah sewaktu ditegur

[63] Mengenai hal ini Retnowulan Soetantio *op cit*.Halaman 10 mengatakan eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang seperti putusan hakim memakai irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

UPT-PUSTAK-UNDIP

untuk memenuhi kewajibannya oleh KPN atau pada waktu objek hak tanggungan dilelang, ataukah setelah objek hak tanggungan itu dilelang.

c) Masih mengenai janji tersebut di atas, bagaimana jika pemberi hak tanggungan ingkar janji meskipun ia telah membuat janji akan mengosongkan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi. Ternyata ia tidak mau melaksanakan janji tersebut. Apakah dalam hal demikian ini ia dapat dipaksa. Andaikata dapat, siapa pula yang akan memaksa pemberi hak tanggungan, apakah bank, kreditor yang bersangkutan atau KLN.

d) Kata-kata dalam Pasal 20 ayat (5) : "Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan uang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan". Bagaimana halnya jika pengumuman lelang sudah dilakukan, entah sekali atau mungkin sudah dua kali dalam surat kabar sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (7) HIR namun pelelangan yang sebenarnya belum terlaksana apakah masih dimungkinkan pemberi hak

tanggungan mencegah pelelangan tersebut dengan membayar semua utangnya.

Permasalahan pada huruf a) di atas timbul karena sertifikat tanah menurut Pasal 14 ayat (4) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah. Cara demikian memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk mencari kredit dengan jaminan tanahnya tersebut. Sebagaimana telah diutarakan terdahulu, hal ini tidak mungkin terjadi jika sertifikat tetap dipegang oleh pemegang hak tanggungan pertama.

Dalam hal terjadi sertifikat tanah dibebani hak tanggungan lebih dari satu dan karena terjadi cidera janji oleh pemegang hak tanggungan pertama dilakukan penjualan secara lelang atas kesepakatan pemegang saham pertama dengan pemberi hak tanggungan pemecahan permasalahan dapat dilakukan dengan mempergunakan ketentuan Pasal 20 ayat (3), yaitu pemegang hak tanggungan lainnya mengajukan keberatan guna mencegah penjualan tersebut.

Atas permasalahan sebagaimana disebutkan pada huruf b) dan c) di atas, yaitu tentang pengosongan objek hak tanggungan, Retnowulan Soetantio berpendapat, oleh karena pelelangan berdasar janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri

dan penjualan di bawah tangan bukan tindakan eksekusi maka .[64]

a) Pengosongan secara paksa baru dapat dilakukan setelah pemberi hak tanggungan digugat, dan berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan tetap eksekusi pengosongan dilaksanakan.
b) Pengosongan juga dapat dilaksanakan setelah dilakukan pelelangan sehubungan dengan eksekusi sertifikat hak tanggungan terhadap tanah dan bangunan dimaksud.
c) Pengosongan secara paksa juga baru dapat dilakukan setelah yang bersangkutan ditegur dan diberi waktu delapan hari untuk melakukan pengosongan secara sukarela menurut Pasal 196 HIR dan pemberi hak tanggungan tetap tidak mau melaksanakan.

Kalau uraian di atas kita kaitkan dengan pengertian eksekusi dalam uraian sebelumnya, akan tampak bahwa Retnowulan Soetantio mengartikan eksekusi sebagai suatu upaya paksa dengan perantaraan lembaga negara pengadilan negeri.

Pendapat tersebut tidak berbeda dengan pengosongan berdasar pelelangan yang dilakukan oleh PUPN/BUPLN

[64] Retnowulan Soetantio, *op cit*, Halaman 13 – 14.

berdasar Pasal 11 butir 12 Undang-undang Nomor 49 Tahun 1960, juga akan dilakukan oleh jurusita pengadilan negeri setelah kepala PUPN/BUPLN atau pembeli lelang minta bantuan pengosongan kepada KPN.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (5) UUHT yang dapat menimbulkan permasalahan sebagaimana dikemukakan di atas sangat berbeda jika dibandingkan dengan ketentuan eksekusi hipotik yang berlaku sebelum UUHT lahir. Pelelangan dalam eksekusi hipotik selalu akan dapat dicegah jika utang dibayar sebelum pelelangan terlaksana.

Permasalahan-permasalahan tersebut di atas menunjukkan bahwa pasal-pasal dalam UUHT yang mengatur tentang penjualan atau dalam rangka eksekusi pelelangan objek hak tanggungan tidaklah saling mendukung. Hal demikian ini akan menimbulkan kesulitan-kesulitan dalam praktek.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Wewenang Balai Lelang Swasta Menjual Secara Lelang Objek Hak Tanggungan

1. Penyelenggaraan lelang oleh Balai Lelang Swasta pada umumnya

Dengan adanya deregulasi lelang yang diumumkan oleh pemerintah melalui Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 47/KMK.01/1996 Tanggal 25 Januari 1996 dan Keputusan Kepala Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor KEP-01/PN/1996 Tanggal 25 Januari 1996, penyelenggaraan lelang di Indonesia dapat dilakukan oleh dua pihak. Pertama pihak Balai Lelang yang diarahkan untuk memberikan pelayanan lelang atas barang-barang masyarakat/dunia usaha (lelang sukarela). Kedua, pihak Kantor Lelang Negara yang memberikan pelayanan lelang khususnya untuk barang-barang yang dimiliki /dikuasai negara, termasuk barang-barang eksekusi pengadilan atau berwenang, dan pelayanan lelang lainnya yang belum dapat dilaksanakan oleh balai lelang.[1]

[1] Adolf Warouw, ***Deregulasi Pendirian Balai Lelang Swasta***. Semarang, 1997. Halaman 12.

Dari Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 47/KMK.01/1996 tersebut dapat diketahui bahwa Balai Lelang adalah suatu perusahaan berbentuk Perseroan Terbatas atau Koperasi yang bergerak di bidang jasa lelang yaitu jasa menjualkan barang orang lain dengan cara lelang.

Penjualan lelang oleh Balai Lelang Swasta dilakukan atas permintaan dari pemilik barang, oleh karenanya disebut sebagai lelang sukarela. Pelaksanaan penjualan lelang oleh Balai Lelang Swasta tersebut disaksikan oleh pejabat lelang dari Kantor Lelang Negara.[2] Oleh karena itu Balai Lelang Swasta dapat dikatakan sebagai mitra kerja KLN.

Dalam melaksanakan kegiatannya, BLS melayani jasa penjualan lelang sukarela terhadap segala macam barang baik bergerak maupun tidak bergerak.[3]

Selain harus disaksikan oleh pejabat lelang dari KLN, pelaksanaan penjualan lelang oleh BLS harus atas permintaan dari pemilik barang yang akan dilelang. Penyelenggaraan lelang oleh BLS dilaksanakan dengan mekanisme sebagai berikut :[4]

---

[2] Hal ini terdapat dalam ketentuan Pasal 4 Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 47/KMK.01/1996.

[3] Hardiyanto Hoesodo. ***Peranan Balai Lelang Swasta Dalam Dunia Usaha***. Semarang, 1997. Halaman 5.

[4] Wawancara dengan Dirut BLS Triagung Lumintu pada tanggal 6 Oktober 1998, PT Triagung Lumintu adalah Balai Lelang Swasta di Semarang yang didirikan berdasar Surat Keputusan BUPLN No. KEP-20/PN/1996 pada tanggal 31 Desember 1996.

a. Syarat lelang

1) Surat permohonan yang harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan atas barang yang akan dilelang;
2) Jika pemohon lelang bukan pemilik barang, maka diperlukan surat kuasa untuk menjual dari pemiliknya;
3) Dalam hal barang yang dilelang berupa tanah, diperlukan adanya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Badan Pertanahan Nasional (BPN).Apabila tanah belum bersertifikat maka harus dimintakan SKPT dengan dilampiri Surat Keterangan Riwayat Tanah yang dibuat oleh Kepala Desa dan disahkan Camat setempat;
4) Syarat-syarat lelang dari pemohon lelang, apabila ada;[5]
5) Bukti pengumuman lelang oleh pemohon lelang di surat kabar harian atau media cetak/elektronik.[6]

b. Prosedur lelang

1) Pemohon mengajukan permohonan lelang kepada BLS dengan dilengkapi syarat-syarat tersebut di atas;

---

[5] Syarat ini boleh dicantumkan di luar syarat lelang yang telah disebutkan seperti misalnya pelaksanaan lelang di tempat objek lelang (rumah kuno). Hal ini disebabkan seringkali penjualan lelang rumah dilaksanakan hanya dengan memperlihatkan foto rumah itu saja, sehingga melalui pelaksanaan lelang ditempat objek lelang pemohon lelang mengharapkan dapat memperoleh harga yang tinggi.

[6] Syarat ini sifatnya negotiable, dalam pengertian bahwa berdasar perjanjian antara BLS dengan pemohon lelang, pengumuman dilakukan oleh BLS.

2) Pemohon menetapkan tanggal dan waktu lelang dengan memperhatikan saran dari BLS;

3) Pemohon menetapkan banyaknya uang jaminan yang harus disetor oleh peserta lelang kapada BLS dengan memperhatikan saran dari BLS;

4) Pelaksanaan pengumuman lelang melalui surat kabar setempat atau terdekat, paling lambat lima hari (untuk barang bergerak) atau tujuh hari (untuk barang tetap) sebelum pelaksanaan lelang;[7]

5) Pemohon menetapkan harga limit dari barang yang akan dilelang.[8]

6) Pelaksanaan lelang dilakukan oleh pejabat lelang bersama dengan pemohon lelang atau pejabat penjual. Atas pelaksanaan

---

[7] Cara pengumuman semacam ini sesuai dengan ketentuan Kaputusan Menteri Keuangan RI Nomor 295/KMK.09/1993 tanggal 27 Februari 1993 tentang Tata Cara Pengumuman Lelang, yang secara lengkap dalam Pasal 4 ayat (1) menentukan Pengumuman lelang untuk melaksanakan lelang barang bukan eksekusi dilaksanakan sebagai berikut :

a. barang tidak bergerak dilakukan satu kali melalui surat kabar harian sekurang-kurangnya tujuh hari sebelum pelaksanaan lelang;
b. barang bergerak dilakukan satu kali melalui surat kabar harian selambat-lambatnya lima hari sebelum pelaksanaan lelang;
c. barang bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang tidak bergerak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a.

Sedangkan Pasal 5 menentukan : Terhadap pelelangan barang bukan eksekusi yang nilai jualnya diperkirakan tidak lebih dari lima juta rupiah, pengumuman lelang dilaksanakan setidak-tidaknya satu kali melalui selebaran, tempelan di tempat yang mudah dibaca oleh umum, dan atau melalui media elektronik dengan ketentuan pengumuman dimaksud dilaksanakan selambat-lambatnya lima hari sebelum pelaksanaan lelang.

[8] Harga limit ini sifatnya rahasia. Dalam hal penawaran secara tertulis dalam amplop tertutup, harga limit diserahkan kepada pejabat lelang dalam amplop tertutup sesaat sebelum pelaksanaan lelang.

lelang tersebut oleh pejabat lelang dibuatkan berita acara lelang yang disebut risalah lelang;

7) Pembayaran hasil lelang dilakukan secara tunai, segera setelah pelaksanaan lelang kepada pejabat lelang dan selanjutnya disetorkan kepada yang berhak setelah dipotong fee lelang.[9]

Saran mengenai pelaksanaan lelang dari BLS adalah diperlukan mengingat BLS sebagai pelaksana lebih mempunyai pengalaman daripada pemohon, demikian pula halnya dalam menetapkan uang jaminan.

c. Hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang.

1) Hak dan kewajiban Balai Lelang Swasta

Hak-hak BLS adalah sebagai berikut :

a) Membuat perikatan dengan pemilik objek lelang, antara lain menyangkut pembayaran hasil lelang, pembayaran harga lelang, penyerahan dokumen barang, risiko serta tanggung-jawab.

b) Menerima salinan atau petikan risalah lelang dari KLN.

c) Menerima hasil lelang dari pemenang lelang.

---

[9] Prosedur lelang ini mengacu pada ketentuan pelaksanaan lelang pada umumnya, terutama yang ada di Kantor Lelang Negara.

d) Menerima imbalan atas jasa sesuai dengan perikatan yang dibuat.

Salinan atau petikan risalah lelang sebagaimana tercantum dalam butir b) di atas adalah penting sebagai bukti bahwa BLS telah melaksanakan penjualan secara lelang sesuai dengan tata cara yang ditetapkan dalam peraturan lelang.

Sedangkan kewajiban BLS adalah :

a) Melakukan pencatatan atau pembukuan atas usahanya.

b) Mengajukan permintaankeahdiran pejabat lelang kepada KLN.

c) Melunasi biaya administrasi dan menyetorkan langsung ke kas negara.

d) Membayar hasil lelang kepada pemilik objek lelang sesuai dengan perikatan.

e) Menyerahkan objek lelang, dokumen bukti kepemilikan objek lelang terkait dan petikan risalah lelang kepada pemenang lelang.

f) Menyusun laporan kepada BUPLN.

g) Mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan lelang.

h) Bertanggung jawab atas kepergian dan tuntutan atau gugatan yang timbul akibat kesalahan atau kelalaiannya dalam penelitian subjek dan objek lelang, penyelenggaraan

lelang pada umumnya dan atau akibat perikatan yang dibuat baik dengan pemenang lelang maupun pemilik barang.[10]

Kehadiran pejabat lelang dari KLN adalah sangat penting[11], selain utuk menyaksikan pelaksanaan lelang juga membuat berita acara pelaksanaan lelang yang lazim disebut risalah lelang.

2) *Hak dan kewajiban pemohon lelang*

Hak-hak pemohon lelang adalah :

a) Memilih cara penawaran lelang.

b) Menetapkan syarat-syarat lelang jika dianggap perlu.[12]

c) Menerima uang hasil lelang.

d) Menerima uang jaminan dalam hal pemenang lelang mengundurkan diri.

e) Meminta kutipan atau salinan risalah lelang.

Hak-hak yang diberikan kepada pemohon lelang pada dasarnya adalah bertujuan memberikan kemudahan pelayanan oleh BLS. Mengenai memilih cara penawaran lelang, pemohon

---

[10] Brosur Kantor Lelang Negara, 1996: 5 – 6.

[11] Menurut ketentuan Pasal 1a Peraturan Lelang/vendureglement, dinyatakan bahwa penjualan secara lelang harus dilakukan di depan juru lelang, kecuali jika dengan peraturan pemerintah ditentukan lain. Bahkan dalam ayat (3) ditentukan bahwa perbuatan yang melanggar ketentuan tersebut dapat dikenakan sanksi.

lelang dapat memilih salah satu cara penawaran makin menurun atau makin meningkat, dengan memperhatikan saran dari BLS.

Sedangkan kewajibannya adalah sebagai berikut :

a) Mengajukan permohonan atau permintaan lelang kepada BLS.[13]

b) Melengkapi syarat-syarat atau dokumen-dokumen yang diperlukan.

c) Mengadakan pengumuman lelang.

d) Menetapkan harga limit yang wajar atas objek lelang. Dalam hal ini sebaiknya memperhatikan saran dari BLS.

e) Membayar bea administrasi sebesar Rp.1000.000,00 (satu juta rupiah) dan disetorkan kas negara.

f) Membayar PPh, sepanjang barang yang dilelang barupa tanah atau tanah dan bangunan, sebesar 5%.

g) Mentaati tata tertib lelang.

Dalam penetapan harga limit yang wajar atas objek lelang ini sebaiknya pemohon lelang memperhatikan saran dari

---

[12] Dalam T.L.N. 4299; ditentukan penjual tidak boleh menentukan syarat-syarat yang menyimpang dari ketentuan peraturan lelang, ia tidak boleh mengatur lain kewajiban memenuhi gaji lelang kecuali yang ditentukan dalam atau berdasar peraturan lelang.

[13] Pasal 5 ayat (1) Peraturan Lelang/Venduregkement menentukan bahwa seseorang yang ingin mengadakan penjualan secara lelang mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang dengan menyampaikan kapan penjualan tersebut ingin dilakukan. Mengingat bahwa saat ini telah ada

BLS yang mempunyai keahlian dalam menentukan harga jika dibanding pemohon. Sedangkan pembayaran biaya administratif sebagaimana tercantum dalam butir e) di atas adalah bersifar negotiable, dalam pengertian dapat dimusyawarahkan dengan BLS mengenai siapa yang akan menanggung pembayarannya.

3) Hak dan kewajiban peserta lelang

Hak-hak peserta lelang adalah sebagai berikut :

a) Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan objek lelang dan meminta keterangan atau penjelasan tambahan.

b) Melihat atau meneliti objek lelang yang akan dilelang.

c) Meminta salinan risalah lelang dalam hal menjadi pemenang lelang.

d) Meminta kembali uang jaminan lelang atau kelebihan uang jaminan.

e) Mendapatkan objek lelang dan bukti pelunasan serta dokumen-dokumen apabila ditunjuk sebagai pemenang.

Bagi peserta lelang yang menang dalam penjualan lelang (pemenang lelang) salinan risalah lelang sebagaimana

---

BLS, maka yang dimaksud di sini tentu saja permohonan lelang diajukan kepada BLS, jika itu yang dimaksud.

disebutkan pada butir c) adalah sangat penting sebagai bukti guna peralihan hak apabila hendak dilakukan balik nama atas objek lelang yang dimenangkannya.

Sedangkan kewajibannya adalah :

a) Menyetor uang jaminan lelang kepada BLS apabila disyaratkan untuk itu.

b) Hadir sendiri dalam pelaksanaan lelang, atau kuasanya.

c) Mengisi surat penawaran di atas kertas materai dengan huruf jelas dan tidak ada coretan.[14]

d) Membayar pokok lelang (uang hasil lelang) dalam hal menjadi pemenang lelang.

e) Mentaati tata cara pelaksanaan lelang.

Apabila yang hadir adalah kuasa peserta lelang sebagaimana tercantum dalam butir b) di atas, maka pemegang kuasa tersebut harus dapat menunjukkan surat kuasanya kepada BLS.

d. Tahap-tahap kegiatan lelang

Kegiatan BLS dalam pelaksanaan lelang dapat diklasifikasikan menjadi tiga tahap yaitu tahap persiapan lelang,

[14] Pengisian surat penawaran sedemikian itu hanya dilakukan apabila penawaran lelang dilakukan secara tertutup.

pelaksanaan lelang dan tahap purna lelang. Secara rinci kegiatan dalam tahap-tahap tersebut adalah sebagaimana diuraikan dibawah ini :

1) Persiapan lelang

Sebelum pelaksanaan lelang, pihak BLS melakukan kegiatan yang disebut dengan persiapan lelang, yang sifatnya inheren dan merupakan kegiatan paling penting agar mendukung terbentuknya harga jual tinggi dan hasil optimal yang dapat dipertanggungjawabkan. Kegiatan tersebut adalah sebagai berikut :

a) Menerima dan menghimpun objek lelang

BLS menerima objek lelang dari pemiliknya, baik berupa barang bersangkutan atau suart bukti kepemilikan dari barang yang telah ditentukan oleh BLS sebagai pelaksana/penyelenggara lelang. Sedangkan pemilik barang akan melakukan penyerahan barang kepada BLS berdasar ketentuan yang ditetapkan BLS. Adapun barang-barang yang dapat dilelang melalui BLS adalah berupa barang bergerak maupun barang tetap.

Cara penerimaan barang-barang tersebut tergantung dari jenis barangnya, misalnya kalau barang yang akan diserahkan adalah barang yang mudah dibawa, maka

penerimaannya dapat dilakukan ditempat pelaksanaan lelang sedangkan kalau yang akan diserahkan barang yang membutuhkan tempat yang sangat luas, atau tidak mungkin dibawa ke tempat pelaksanaan lelang, maka yang diterimakan adalah berupa dokumen atau bukti kepemilikkan barang.

Setelah BLS menerima barang dan bukti kepemiliknannya, barang yang akan dilelang itu dihimpun dalan suatu tempat tersendiri terpisah satu sama lain. Dokumen atau bukti kepemilikan barang akan ditulis dan dicatat dalam Daftar Penerimaan Barang (DPB).

b) *Meneliti dokumen, mengolah data. Memilah barang, memberi label, menyiapkan tes dan evaluasi.*

1) Meneliti dokumen

Pada tahap ini barang-barang yang telah diterima akan dihimpun dan dikelompokkan, selanjutnya akan diteliti satu persatu baik itu barang maupun dokumen atau surat bukti kepemilikan. Penelitian ini meliputi keabsahan dokumen yang melibatkan pihak terkait seperti kantor pertanahan.

Apabila penyerahan objek lelang atau dokumen tersebut diwakilkan, maka BLS akan mempertanyakan surat kuasa dari pemilik objek lelang yang memberi kuasa. Demikian

pula halnya jika objek lelang adalah barang jaminan kredit, maka baik kreditor maupun debitor diharuskan membuat surat kuasa untuk menjual yang ditujukan kepada BLS sebagai penyelenggara lelang.

Kegiatan ini dilakukan guna melindungi pembeli dari kemungkinan diajukannya gugatan oleh pihak yang merasa keberatan atas dilaksanakannya lelang atas suatu barang.

2) Mengolah data

Setelah dilakukan penelitian seperti tersebut di ats, BLS akan mengolah data tersebut. Apabila data itu ada yang kurang lengkap atau diragukan, maka BLS akan segera menghubungi pihak pemohon lelang atau lembaga-lembaga terkait (misalnya BPN dalam hal sertifikat tanah). Kalau ternyata sudah lengkap, barang/dokumen itu dapat dikatakan siap untuk dilelang.

Kegiatan in dilakukan guna meneliti (bila perlu melengkapi) keabsahan kepemilikan suatu barang yang dimohonkan untuk dijual secara lelang. Selain itu juga untuk melindungi pembeli dari kemungkinan diajukannya gugatan oleh orang yang merasa dirugikan.

3) Memilah barang

Barang (bergerak) yang telah diserahkan akan diteliti dari segi bentuk, penampilan, keindahan (dalam arti seni) kemudian barang akan dipisah menjadi dua kelompok. Kelompok pertama adalah kelompok objek lelang yang perlu diperbaiki dan kelompok kedua adalah kelompok objek lelang yang tidak perlu diperbaiki, yaitu yang sudah layak dijual tanpa harus ada perbaikan lebih dahulu.

4) Memberi label

Setelah barang-barang dipisahkan dalam dua kelompok, selanjutnya barang-barang tersebut diberi label agar barang pada kelompok pertama tidak tercampur lagi dengan barang pad kelompok kedua.

5) Menyiapkan tes dan evaluasi

Sebelum memasuki tahapevaluasi perlu dilakukan suatu tes bagi kelayakan suatu barang yang akan dijual lelang. Persiapan tes ini dilakukan dalam suatu acar khusus di mana barang-barang akan dikumpulkan dan diuji. Selesai dilakukan tes, maka tahap berikut adalah melakukan evaluasi.

c) Memperbaiki dan meningkatkan kualitas

Terhadap barang-barang yang masuk kelompok perlu diperbaiki akan dilakukan perbaikan untuk meningkatkan kualitas agar layak dijual lelang dengan harga pantas.

Besarnya biaya perbaikan ini tergantung dari jenis kerusakannya. Apabila biaya perbaikan tidak terlalu tinggi, maka BLS akan menanggung semua biaya yang dikeluarkan, Namun jika biaya perbaikan terlalu tinggi, maka BLS akan mengadakan negosiasi dengan pemilik barang.[15]

d) Menguji kualitas dan menentukan harga

Meskipun telah dilakukan perbaikan pada barang yang akan dilelang, tetapi itu tidak menjamin bahwa barang tersebut nantinya akan memuaskan pembeli lelang. Biasanya sebelum acara lelang dilakukan, pembeli akan meneliti serinci mungkin barang yang akan dibelinya. Berdasar hal itu BLS akan melakukan pengujian terhadap objek lelang setelah dilakukan perbaikan.

Setelah dilakukan pengujian BLS akan menentukan harga jual atau harga limit yang dianggap layak berdasarkan kondisi barang tersebut. Harga limit tersebut bersifat negotiable, yaitu dapat dimusyawarahkan dengan pemilik

---

[15] Kegiatan ini juga menguntungkan pembeli, sebab pembeli dapat memperoleh barang yang baik sesuai dengan harganya.

barang sehingga masing-masing pihak tidak ada yang merasa dirugikan nantinya.

e) *Menyimpan dan memajang barang*

Setelah tahap-tahap tersebut di atas selesai dilakukan BLS akan menyimpan barang-barang yang siap untuk dilelang agar tidak terjadi kerusakan atau hal-hal lain yang tidak diinginkan terhadap barang-barang itu. Beberapa hari menjelang pelaksanaan lelang, BLS akan memajang barang-barang dalam ruang pamer dengan tujuan agar calon pembeli dapat dengan mudah melihat dan meneliti kondisi barang-barang yang akan dilelang.

f) *Pemasaran dan pengumuman*

Setelah objek lelang dipajang di ruang pamer, merupakan kewajiban dari BLS untuk membuat publikasi pada media masa, media elektronik akan barang-barang yang siap dilelang guna menarik perhatian dan minat calon pembeli. Publikasi juga dimaksudkan untuk mengumumkan kepada pihak-pihak yang merasa keberatan terhadap barang-barang yang akan dilelang. Apabila ada yang keberatan terhadap lelang tas suatu barang, BLS akan memberikan jangka waktu bagi pemilik barang dengan pihak yang merasa keberatan untuk mengadakan musyawarah di

antara mereka. Apabila alasan keberatan penjualan lelang atas suatu barang terbukti, maka BLS akan membatalkan penjualan lelang atas barang tersebut.

Dalam persiapan lelang, BLS mempunyai petugas untuk menangani masalah legal audit yang membantu dari tahap penerimaan barang hingga publikasi atau pemasaran dengan meneliti segala sesuatu yang berhubungan dengan objek lelang guna menghindari gugatan-gugatan dari pihak lain terhadap keabsahan pelaksanaan lelang. Keberadaan legal audit sangat membantu dalam keberhasilan pelaksana-an lelang. Meskipun demikian, apabila ada gugatan maka BLS akan siap menghadapinya, meskipun sebenarnya pelaksanaan lelang sukarela harusnya tidak ada masalah.

Dari uraian di atas tampak bahwa BLS sangat teliti dan hati-hati dalam menerima barang yang dipercayakan untuk dijual lelang dengan perantaraannya. Hal tersebut dilakukan guna menghindari terjadinya hal-hal yang tidak dikehendaki.

2) Pelaksanaan lelang

Bilamana persiapan lelang telah selesai dilakukan, maka akan dilanjutkan dengan tahap pelaksanaan lelang yang waktu serta tempatnya sudah ditetapkan oleh BLS

(setelah negosiasi dengan pemohon). Dalam tahap ini BLS menggunakan cara-cara yang diatur dalam tata cara lelang yang ditujukan kepada :

a) Peserta langsung

(1) Para peserta lelang dapat memperoleh katalogus untuk mengetahui barang-barang seni dan antik yang akan dilelang.

(2) Para peserta lelang mendaftarkan diri ke BLS dengan mencatatkan nama, alamat, nomor telepon atau fax, serta menandatangani Surat Perjanjian Keikutsertaan Lelang pada waktu acara lelang belum dimulai.

(3) Para peserta lelang yang telah mendaftar mendapat papan nomor (padle pid) untuk kode petunjuk keikutsertaan ketika pelelangan berlangsung serta membayar setoran uang jaminan sesuai dengan ketentuan.

(4) Setoran jaminan yang besarnya Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) dapat disetorkan melalui rekening BLS atau langsung ke BLS.

(5) Jurulelang akan menyebutkan kenaikan harga objek lelang secara berurut dan peserta yang berminat tinggal mengangkat papan nomor lelang jika sesuai.

(6) Pengangkat nomor papan terkahir adalah yang berhak atas objek lelang yang dikehendaki, dengan ditandai ketukan palu para jurulelang. Harga yang disebut terakhir oleh jurulelang adalah harga yang berlaku sebagai harga beli.

(7) Petugas akan mencatat nomor papan lelang yang diangkat terakhir dan dianggap sebagai pemenang lelang serta ditetapkan sebagai pemenang lelang.

(8) Pemenang lelang wajib melunasi sisa pembayaran setelah diperhitungkan dengan setoran jaminan selambat-lambatnya 21 hari kalender tanpa bunga.

(9) Apabila pembeli membuat pembatalan pelunasan sesuai dengan yang ditetapkan dalam butir (8), maka pembeli dianggap cidera janji dan uang jaminan dinyatakan hilang.

(10) BLS tidak menghendaki pembatalan yang telah disetujui pembeli pada waktu lelang.

(11) Pembeli berhak mengajukan penyangkalan keaslian dari objek lelang (jika berupa barang seni atau antik) dengan mengajukan data atau referensi lengkap dan/atau barang seni atau antik tandingan sebagai yang asli selambat-lambatnya 30 hari sejak tanggal

lelang. Apabila penyangkalan tersebut terbukti, BLS akan menerima barang seni atau antik dari pembeli dan mengembalikan harga beli dari barang seni atau antik tersebut kepada pembeli.

(12) Objek lelang yang dibeli dalam lelang boleh langsung dibawa oleh pembeli saat itu juga (barang seni/antik) setelah terjadi pelunasan pembayaran atau diambil dihari kemudian di kantor BLS, selambat-lambatnya 30 hari sejak tanggal lelang.

(13) Barang seni/antik yang telah dibeli dapat diantar ke pembeli oleh petugas BLS jika ada perjanjian lebih dahulu.

(14) Bukti pembayaran (cek dan lain-lain) dikatakan lunas setelah dapat diuangkan melalui BLS.

b) Peserta tidak langsung

Peserta tidak langsung di sini adalah peserta lelang yang tidak sempat hadir pada saat acara lelang dimulai. Bagi mereka BLS mempunyai tatacara sendiri sebagai berikut :

(1) Bagi peserta yang tidak sempat hadir pada acara pelelangan dapat menuliskan harga penawaran setiap objek lelang yang dikehendaki dalam kartu penawaran

(1) Sesuai atau di atas harga estimasi yang tertulis dalam katalog dengan mencantumkan nama, alamat, nomor telepon/fax. Setelah terlebih dahulu menandatangani Surat Perjanjian Keikutsertaan Lelang yang disedia-kan.

(2) Kartu penawaran dapat diambil di kantor BLS.

(3) Harga penawaran setiap objek lelang akan dimasukkan dalam amplop oleh petugas.

(4) Pada waktu pelelangan amplop-amplop akan dibuka dan harga penawaran yang tertulis dalam kartu akan diumumkan langsung.

(5) Setelah harga objek lelang diumumkan, jurulelang mebuka peluang kepada peserta yang hadir untuk menimpali dengan harga penawaran yang lebih tinggi sesuai dengan angka harga yang disebut oleh jurulelang.

(6) Penawar tertinggi adalah yang berhak memperoleh objek lelang yang dimaksud.

(7) Jika penawaran atas objek lelang dalam kartu penawaran tak ada yang menimpali, maka pemilik kartulah yang berhak memperoleh objek lelang yang dimaksud.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Hal yang sangat perlu diperhatikan dalam pelaksanaan lelang oleh BLS adalah harus selalu memperhatikan ketentuan-ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor KMK.01/1997 tanggal 7 Juli 1997 tentang Balai Lelang.

a) Biaya pelaksanaan lelang

Biaya-biaya yang dipungut oleh BLS terdiri atas :

(1) Biaya lelang yang harus disetorkan ke Kas Negara sebesar Rp.1000.000,00 (satu juta rupiah), dibebankan kepada penjual (pemilik barang) diluar PPh (berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 299/KMK.01/1997), ditambah

(2) Biaya lelang yang harus dibayar oleh penjual kepada balai lelang yang besarnya sebagai berikut :

a) Benda bergerak sebesar 5%,

b) Benda tetap sebesar 8%

Apabila yang terjual adalah benda tetap, berdasar ketentuan Pasal 25 Surat Edaran BUPLN Nomor 11/PN/1997 tanggal `13 Maret 1997 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan, penjual masih dipungut PPh sebesar 5%.

Disamping itu penjual harus menanggung biaya pelaksanaan lelang, promosi, asuransi dan pengurusan SKPT Lelang (bila barang tetap/tanah dan bangunan) yang besarnya bersifat negotiable. Bagi pembelian barang-barang seni dan antik biaya pengiriman barang ditanggung oleh pemenang lelang.

Dari uraian di atas dapat dilihat bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh BLS dilakukan dengan menggunakan cara-cara yang diatur dalam tata cara lelang yang berlaku pada umumnya.

3) Purna lelang

Pelaksanaan lelang akan berakhir setelah adanya pemenang lelang. Kegiatan lelang BLS memasuki tahapan purna lelang dengan kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

a) Menerima pembayaran dari pemenang lelang

Seusai acara lelang BLS akan menerima pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati disaat lelang berlangsung dari pemenang lelang dan dibuatkan surat bukti pembayaran lelang. Selanjutnya BLS akan mencatat pembayaran tersebut di dalam pembukuan lelang.

b) Menyetor biaya administrasi ke Kas Negara dan menyerahkan bukti setor ke KLN

Biaya administrasi adalah biaya yang dikeluarkan untuk setiap risalah lelang beserta petikannya. Besar biaya ini menurut Keputusan Menteri Keuangan Nomor 299/KMK.01/1997, Pasal 7 ayat (2) adalah sebesar Rp.1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang ditentukan sebagai biaya pembuatan risalah lelang beserta petikannya. Biaya ini berdasar musyawarah antara BLS dan penjual/pemohon lelang dapat ditentukan dibayar oleh siapa beserta risikonya.

Setelah biaya administrasi ini disetorkan ke Kas Negara, BLS wajib segera menyerahkan bukti setoran tersebut kepada KLN.

c) Meminta kepada pemilik objek lelang bukti setoran PPh yang terutang sesuai dengan ketentuan yang berlaku untuk diserahkan ke KLN sebelum diterbitkan salinan/petikan risalah lelang, dalam hal yang dilelang berupa tanah dan bangunan.

d) Menyerahkan hasil lelang kepada pemilik barang sesuai dengan perikatan yang telah dibuat.

Pada saat pemilik menyerahkan barangnya untuk dijual secara lelang, dengan BLS dibuat perikatan mengenai penyerahan hasil lelang kepada pemilik barang, biaya jasa lelang (fee lelang) kepada BLS serta penyerahan barang kepada pemenang lelang.

e) Meminta dua helai salinan risalah lelang kepada KLN.

Dari dua helai salinan risalah lelang tersebut, satu helai disimpan oleh BLS sebagai bukti bahwa BLS telah melakukan penjualan lelang secara sah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan satu helai lagi untuk diserahkan kepada pemenang lelang.[16]

f) Menyerahkan barang yang dilelang beserta dokumen dan bukti kepemilikan kepada pemenang lelang serta mengatur pengiriman barang kepada pemenang lelang, beserta petikan risalah lelang.

Dari uraian-uraian di atas tampak bahwa Tahap-tahap kegiatan lelang yang dilakukan oleh BLS adalah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sedangkan pelaksanaan

---

[16] Sebagaimana diketahui bahwa menurut Pasal 35 Peraturan Lelang (Vendu Reglement) dari setiap pelaksanaan lelang oleh juru lelang dibuatkan berita acara (risalah lelang). Risalah lelang ini penting bagi :

a. Penjual sebagai bukti bahwa telah dilakukan atau dilaksanakannya penjualan sesuai dengan prosedur lelang.
b. Pembeli, sebagai bukti pembelian dan sekaligus sebagai bukti peralihan hak.

lelang oleh BLS pada setiap tahap dilakukan dengan cara-cara yang diatur di dalam tata cara lelang yang berlaku pada umumnya.

2. Penjualan lelang sukarela objek hak tanggungan melalui Balai Lelang Swasta

a. Mekanisme pelelangan objek hak tanggungan melalui BLS

Dari ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku dapat diketahui bahwa selain harus disaksikan oleh pejabat lelang dari KLN, pelaksanaan penjualan lelang oleh BLS harus atas permintaan dari pemilik barang yang akan dilelang. Penyelenggaraan lelang objek hak tanggungan melalui BLS dilaksanakan dengan mekanisme yang tidak jauh berbeda dari mekanisme lelang sukarela pada umumnya, yaitu adanya *syarat lelang* yang harus dipenuhi, *prosedur lelang* yang harus ditempuh, harus diperhatikannya *hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang*, serta *tahap-tahap kegiatan lelang* yang harus dilakukan.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, kegiatan BLS dalam pelaksanaan lelang dapat diklasifikasikan menjadi tiga

---

c. Pihak ketiga, misalnya BPN, merupakan dasar hukum untuk mendaftar hak atau balik nama atas tanah.

tahap yaitu tahap persiapan lelang, tahap pelaksanaan lelang dan tahap purna lelang.

Kegiatan pada tahap persiapan pada dasarnya adalah berupa pengolahan data (indexing), perbaikan/peningkatan mutu barang yang akan dilelang (improving/repairing), penilaian/ penaksiran harga (evaluating/ sertificating), pemasaran (catalouging/marketing) dan penyimpanan (warehousing)[17].

BLS pernah menerima permintaan penjualan lelang objek hak tanggungan. Apabila yang akan dijual secara lelang adalah barang yang dipergunakan sebagai jaminan dalam utang-piutang (objek hak tanggungan), maka pada tahap penerimaan objek lelang BLS memberikan ketentuan bahwa kredit dengan jaminan milik penjual (pemohon lelang) bukan termasuk dalam karegori kredit macet.

Ketentuan ini didasarkan pada Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif yang menetapkan :

> *Apabila kredit debitor (penjual lelang) dinyatakan macet, maka barang jaminan secara otomatis di bawah kekuasaan pihak kreditor dan tentu saja debitor hanya dapat menggantungkan nasibnya kepada tindakan kreditor.*

---

[17] Adolf Warouw. *loc cit.* Halaman 13

Akan berbeda jika kredit belum termasuk kategori kredit macet maka ada kemungkinan debitor membuat negosiasi dengan pihak kreditor (atau sebaliknya) guna menilai perimbangan jumlah kredit dengan nilai jaminan dan selanjutnya jika telah ada kesepakatan antara kreditor dengan debitor, maka pihak debitor dapat menghubungi BLS untuk mohon penjualan barang jaminan secara lelang sukarela.

Selain ketentuan di atas, jika yang dimintakan untuk dijual adalah barang jaminan utang (objek hak tanggungan), maka dalam hal demikian BLS akan menerima penyerahan barang berupa surat kuasa untuk menjual dari salah satu pihak, debitor atau kreditor,.

Dalam kegiatan meneliti dokumen, BLS akan bertindak lebih berhati-hati terhadap keabsahan dari barang tersebut. Untuk itu BLS dapat melakukan pengecekan ulang ke pihak terkait, misalnya BPN guna melihat apakah barang jaminan yang akan dilelang sudah terdaftar dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan[18] dan berapa jumlah kreditor yang berhak terhadap barang jaminan tersebut berdasarkan peringkat hak tanggungan

[18] Berbeda dari ketentuan sebelumnya, UUHT membatasi masa berlakunya Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu satu bulan untuk hak atas tanah yang terdaftar dan tiga bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar , harus sudah didaftar dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

dalam Buku Tanah Hak Tanggungan. Hal ini dilakukan karena ada kemungkinan pemilik barang berutang kepada lebih dari satu orang kreditor[19]. Apabila terdapat lebih dari satu orang kreditor, maka BLS akan menghubungi beberapa kreditor lain selain kreditor yang telah memberikan surat kuasa kepada BLS untuk melelang, apakah kreditor lain tersebut berkenan jika barang jaminan yang juga menjadi bagian dari hak kreditor itu dilelang. Apabila kreditor tersebut tidak bersedia, maka barang jaminan milik debitor yang sedianya dimintakan untuk dijual lelang tidak jadi dijual lelang melalui BLS.

Dari uraian di atas tampak bahwa BLS sangat teliti dan hati-hati dalam menerima barang yang dipercayakan untuk dijual lelang dengan perantaraannya. Hal tersebut dilakukan guna menghindari terjadinya hal-hal yang tidak dikehendaki.

b. Wewenang BLS melelang objek hak tanggungan

Di atas telah dikemukakan bahwa BLS pernah melaksanakan lelang objek hak tanggungan apabila kredit atas nama debitor belum memasuki tahap macet berdasar Kualitas Kredit sebagaimana termuat dalam SK Direksi BI Nomor

[19] Kemungkinan adanya lebih dari satu kreditor ini disebabkan dikembalikannya sertifikat tanah setelah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan kepada pemiliknya berdasar Pasal 14

30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif. Pasal 4 surat tersebut menggolongkan kredit dalam 5 kategori yaitu lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet.

Mengenai hal ini bank sebagai pihak kreditor mengatakan bahwa penjualan lelang objek hak tanggungan dapat dilakukan melalui BLS jika kredit atas nama debitor masih pada tahap perhatian khusus, kurang lancar atau bahkan diragukan, asal saja belum sampai pada tahap kredit macet.

KLN mengatakan bahwa penjualan lelang barang jaminan hanya dapat dilaksanakan oleh BLS apabila kredit bukan atau belum dalam tahap macet, sebab apabila kredit sudah dalam tahap macet maka pelaksanaan penjualan lelang barang jaminan menjadi lelang eksekusi yang harus dilakukan oleh KLN. Penjualan secara lelang sukarela objek hak tanggungan sah-sah saja karena tidak menyalahi ketentuan; misalnya bahwa objek hak tanggungan adalah milik masyarakat yang dapat dijual secara lelang sukarela, pelaksanaan dibawah pengawasan juru lelang.

Hampir mirip dengan pendapat di atas, mengenai penjualan secara lelang sukarela benda jaminan melalui BLS, dikatakan oleh Pengadilan Negeri bahwa hal itu dapat saja

---

ayat (4) UUHT, meskipun dapat juga disimpan oleh kreditornya.

dilakukan karena bagaimanapun benda jaminan itu adalah milik masyarakat namun demikian BLS tidak dapat dimanfaatkan oleh bank-bank swasta sebagai sarana pelelangan benda jaminan kredit milik debitor yang kreditnya telah jatuh tempo dan macet.[20] Hal ini disebabkan ketentuan perundang-undangan jelas menentukan bahwa penjualan secara lelang oleh balai lelang hanya dapat dilakukan atas permintaan pemilik barang, sedangkan pihak bank bukanlah pemilik barang jaminan tersebut.

Memang benar bank bukan pemilik benda jaminan, akan tetapi sebagaimana dikatakan oleh BLS dimuka bahwa permintaan penjualan secara lelang benda jaminan adalah atas permintaan debitor setelah terjadi kesepakatan dengan kreditor, atau atas kehendak kreditor yang disepakati oleh debitor sebagai pemilik benda jaminan.

Pendapat demikian juga dikatakan oleh para advokad/ pengacara dengan tambahan pendapat bahwa selama kredit belum mencapai kategori kredit macet kreditor dan debitor dapat mengadakan kesepakatan untuk menjual benda jaminan secara lelang sukarela. Berdasar kesepakatan inilah kreditor menyarankan debitor untuk menghubungi BLS guna mengajukan

---

[20] Pasal 4 ayat (4) Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 47/KMK.01/1996 menentukan bahwa balai lelang menyelenggarakan penjualan secara lelang atas permintaan pemilik barang.

permohonan penjualan secara lelang atas benda miliknya yang dijaminkan.

Beberapa menambahkan bahwa penjualan objek hak tanggungan boleh saja dilaksanakan melalui BLS asal dilakukan sesuai dengan prosedur yang berlaku dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh perundang-undangan. Seperti misalnya selama kredit yang dijamin dengan benda yang akan dijual itu belum memasuki tahap kredit macet, selain itu permohonan penjualan secara lelang sukarela diajukan oleh debitor setelah tercapai sepakat dengan kreditornya.

Mengingat masalah kredit macet yang merupakan risiko yang normal terjadi dalam usaha perbankan dan jumlahnya semakin tahun semakin meningkat, tentunya perlu penyelesaian secepatnya, maka permintaan penjualan barang agunan dari perbankan juga akan semakin banyak. Bahwa setiap penjualan secara lelang yang dilakukan oleh BLS dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang yang merupakan Pejabat Umum dari KLN. Berdasarkan hal itu, maka sudah selayaknya jika BLS diberi wewenang melelang objek hak tanggungan.[21]

---

[21] Herry Kasmidi, ***Prospek Penjualan Barang Agunan Melalui Balai Lelang.*** 1997, Semarang. Halaman 5

Perkembangan peraturan perundangan di bidang ekonomi, nampaknya cukup kondusif dan memungkinkan terjadinya perluasan kegiatan di bidang lelang, terbukti antara lain UUHT memilih cara lelang sukarela sebagai salah satu prinsip dalam penjualan aset debitornya. Apabila konsep lelang sukarela benar-benar dapat diterapkan dengan baik, bukan tidak mungkin akan meringankan penanganan kredit macet yang jumlahnya makin besar.[22]

Selain itu, UUHT hanya mensyaratkan bahwa penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum dalam penjualan objek hak tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT yang ditegaskan kembali dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a, maka untuk pelaksanaan pelelangannya sendiri dapat dilakukan di hadapan pejabat lelang baik dari KLN atau BLS yang diangkat oleh Menteri Keuangan. BLS dapat berperan aktif dalam melakukan pelelangan agunan milik debitor. Pelelangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT dapat dikategorikan sebagai pelelangan secara sukarela.[23]

Pelaksanaan lelang benda jaminan dapat dilakukan melalui BLS jika lelang tersebut merupakan lelang sukarela.

---

[22] Sutardjo, ***Prospek dan Tantangan Balai Lelang Swasta Dalam Era Globalisasi***. Semarang 1996. Halaman 10.

[23] Sundari Arie. ***Peranan Balai Lelang Dalam Hubungannya Dengan Undang-undang Hak Tanggungan.*** Semarang 1996. Halaman 16.

Lelang sukarela dalam hal ini dapat terjadi bilamana kreditor dan debitor sepakat satu sama lain untuk melelang benda jaminan. Khusus dalam praktek perbankan, kesepakatan ini dapat diadakan pada saat bank merasakan pembayaran utang mulai tidak lancar. Dengan perkataan lain setelah kredit masuk kategori bermasalah, maka bank segera menghubungi debitor untuk mengadakan perjanjian penjualan benda jaminan melalui BLS.

Dari pendapat-pendapat tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa penjualan objek hak tanggungan dapat dilakukan secara lelang sukarela melalui BLS akan tetapi hanya dapat dilakukan jika :

1) Hal tersebut dilakukan sebelum kredit atas nama debitor memasuki tahap macet berdasar ketentuan Pasal 4 ayat (4) SK Direksi Bank Indonesia No. 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.
2) Permohonan lelang diajukan oleh debitor sebagai pemilik benda jaminan, setelah mendapat saran dari kreditor berdasar kesepakatan diantara mereka.

Dengan perkataan lain BLS berwenang melakukan penjualan objek hak tanggungan secara lelang sukarela sepanjang tidak menyalahi kedua hal tersebut di atas.

Mengingat yang dilelang adalah objek hak tanggungan, menjadi pertanyaan kemudian adalah lelang sukarela melalui BLS tersebut dapat dikategorikan eksekusi atau tidak.

Dikatakan oleh Sundari Arie bahwa pelelangan dimaksudkan dalam Pasal 6 UUHT dapat dikategorikan sebagai pelelangan secara sukarela. Demikian pula dikatakan oleh Herry Kasmidi bahwa penjualan barang agunan pada prinsipnya dilakukan secara lelang, baik penjualan berdasarkan Pasal 14 UUHT (lelang eksekusi) maupun berdasarkan Pasal 6 UUHT (lelang sukarela) atas kekuasaan sendiri oleh pemegang hak tanggungan pertama.[24]

Memperhatikan pendapat-pendapat tersebut dapat ditangkap suatu pengertian bahwa penjualan lelang objek hak tanggungan oleh BLS tersebut adalah termasuk eksekusi, sebab ketentuan-ketentuan yang ditunjuk adalah ketentuan dalam UUHT tentang eksekusi. Akan tetapi jika dilihat bahwa penjualan lelang objek hak tanggungan oleh BLS hanya dapat dilakukan pada saat kredit belum dinyatakan macet, lagi pula penjualan melalui BLS dilakukan atas kesepakatan antara kreditor dengan debitor, maka penjualan lelang objek hak tanggungan oleh BLS tidak dapat disebut sebagai eksekusi.

Terlepas dari hal-hal tersebut, meskipun penjualan lelang sukarela objek hak tanggungan melalui BLS adalah atas kesepakatan kreditor dan debitor, akan tetapi dalam melakukan negosiasi pihak kreditor sebagai pihak yang kuat dapat saja memaksakan kehendaknya untuk menjual objek hak tanggungan. Dengan mengingat pengertian eksekusi yaitu suatu upaya paksaan untuk merealisasi hak, maka penjualan lelang sukarela objek hak tanggungan oleh BLS dapat dikatakan sebagai eksekusi.

c. Pembagian hasil lelang objek hak tanggungan

Sebagaimana telah diketahui bahwa BLS pernah melakukan penjualan secara lelang atas sebidang tanah yang dijaminkan. Pembagian hasil lelang objek hak tanggungan tersebut berdasarkan kesepakatan yang dicapai antara kreditor dan debitor sebelum debitor mengajukan permohonan penjualan secara lelang kepada BLS. Dengan cara demikian mereka itu sudah mengetahui risiko yang akan dihadapi.

Mengenai pembagian hasil lelang ini ada tiga kelompok advokad pengacara yang berpendapat sedikit berbeda dari pendapat di atas.

---

[24] Herry Kasmidi *op cit,* halaman 5.

Pendapat pertama, terdiri dari 3 orang advokad/pengacara mengatakan bahwa dengan mengingat *hak preferinsi,*[25] pembagian hasil lelang kepada kreditor pemegang hak tanggungan harus didasarkan pada peringkat kreditor sebagaimana tertera dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama harus diutamakan pelunasan kreditnya daripada kreditor peringkat kedua, ketiga dan seterusnya.[26]

Pendapat kedua, dua orang advokad/pengacara mengatakan, bagaimanapun juga pemegang APHT pertama harus didahulukan pelunasan piutangnya daripada kreditor lainnya. Namun tidak menutup kemungkinan apabila masih terdapat sisa dari hasil pembagian lelang kepada kreditor preferen, maka sisa tersebut dibagi kepada kreditor konkuren.

Pendapat ketiga, tiga orang advokad/pengacara, mengatakan pemegang hak tanggungan mempunyai prefernsi daripada kreditor-kreditor yang bukan pemegang hak tanggungan (konkuren). Hal ini berakibat dalam pembagian hasil lelang,

---

[25] Jika debitor cidera janji maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Purwahid Patrik dkk, ***Hukum Jaminan,*** Edisi Revisi dengan UUHT, Semarang 1996, Fakultas Hukum UNDIP. Halaman 63.

kreditor-kreditor pemegang hak tanggungan harus diutamakan pelunasan kreditnya. Apabila telah terpenuhi semuanya dan jika masih terdapat sisa, sisa inilah yang pembagiannya didasarkan pada Pasal 1132 KUH Perdata.[27]

Mengenai hal ini dikatakan oleh BLS bahwa meskipun pernah menjual benda jaminan, namun BLS belum pernah menjual benda jaminan yang dijaminkan pada lebih dari seorang kreditor dengan satu APHT. Penjualan secara lelang benda jaminan yang pernah dilakukan adalah bahwa benda jaminan tersebut hanya dijaminkan pada satu kreditor pemegang hak tanggungan.

Bank sebagai pihak pemberi kredit menjelaskan bahwa penjualan secara lelang benda jaminan yang dijaminkan pada lebih dari satu kreditor tidak akan pernah terjadi dengan alasan :

1) Kreditor pemegang hak tanggungan pertama tidak akan mengijinkan jika benda jaminan yang telah dibebani hak tanggungan dibebani hak tanggungan oleh kreditor lain. Hal ini disebabkan pembebanan tersebut akan mengakibatkan pengembalian piutang menjadi terhambat.

---

[26] Kemungkinan debitor menjaminkan tanah beserta bangunan miliknya kepada beberapa kreditor dimungkinkan karena menurut UUHT sertifikat tanah yang dijaminkan dikembalikan kepada debitor setelah diberi catatan.

[27] Pasal 1132 KUH Perdata menentukan hasil penjualan barang-barang yang menjadi jaminan bagi beberapa kreditor dibagi menurut perbandingan piutang masing-masing, kecuali jika diantara para kreditor ada alasan-alasan sah untuk didahulukan. ***Himpunan Peraturan Perundang-***

2) Kreditor calon pemberi kredit tidak bersedia menerima benda jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor lain.

Pada dasarnya pembagian hasil lelang atas penjualan lelang objek hak tanggungan didasarkan pada peringkat kreditor pemegang hak tanggungan yang tertera dalam buku tanah hak tanggungan yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan. Jika di dalam peringkat tersebut terdapat beberapa kreditor yang berhak atas benda jaminan yang dilelang, maka pembagian hasil lelang harus mengutamakan kreditor pemegang hak tanggungan peringkat pertama. Apabila kreditor peringkat pertama telah dipenuhi baru kemudian kreditor peringkat kedua, ketiga dan seterusnya (peringkat besar). Apabila di antara kreditor peringkat besar tidak memperoleh atau memperoleh hanya sebagian dari pelunasan piutangnya setelah pembagian hasil lelang pada peringkat pertama, hal itu merupakan tanggungjawab kreditor masing-masing. Dengan lain perkataan hal itu menjadi risiko mereka.

---

undangan Republik Indonesia, disusun menurut sistem Engelbrecht, Jakarta 1989. Halaman 495.

B. Pengaturan Penjualan Secara Lelang Objek Hak Tanggungan oleh BLS

1. Ruang lingkup usaha BLS

Dikemukakan oleh KLN bahwa pada dasarnya lelang di Indonesia yang dilaksanakan oleh pemerintah melalui KLN dapat dibedakan menjadi dua, yaitu lelang eksekusi dan lelang non eksekusi. Lelang eksekusi adalah penjualan barang-barang yang berkait dengan kredit macet, perkara pidana, perkara perdata dan juga tunggakan pajak negara. Sedangkan lelang non eksekusi dibedakan menjadi dua yaitu yang *bersifat captive*, misalnya lelang barang-barang milik pemerintah pusat/daerah, Bea Cukai serta kayu jati, dan lelang yang *bersifat sukarela,* yaitu lelang barang-barang milik swasta, masyarakat dan sebagainya. Dengan kehadiran BLS, maka lelang sukarela selain dilaksanakan oleh KLN juga dilakukan oleh BLS.

a. Dijelaskan lebih lanjut oleh Herry Kasmidi, bahwa dalam pendirian BLS selain adanya persyaratan bentuk untuk menjamin pelayanan lelang yang profesional, BLS diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut [28]:

---

[28] Menurut Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 47/KMK.01/1996, balai lelang yang didirikan harus berbentuk badan hukum, perseroan terbatas atau koperasi denan berbagai fasilitas sarana prasarana dan sumber daya manusia yang memadai untuk menyelenggarakan kegiatan jasa lelang.

a. Mempunyai fasilitas kantor;

b. Mempunyai fasilitas lokasi untuk lelang;

c. Mempunyai fasilitas lokasi untuk penyimpanan barang;

d. Mempunyai tenaga penaksir/penilai;

e. Mempunyai Surat Ijin Usaha Perdagangan.

Tugas BLS adalah memberikan jasa kepada masyarakat atau pengusaha untuk menjualkan barangnya secara lelang sukarela. BLS melayani penjualan lelang sukarela terhadap baik barang bergerak, misalnya mobil, kapal (yang beratnya dibawah 20 ton) furniture, barang seni dan antik, mesin-mesin ringan, hasil produksi, maupun barang tidak bergerak, misalnya bangunan rumah tinggal/kantor/ pabrik, tanah (perkebunan, ladang, sawah), mesin-mesin berat untuk industri.

Adapun syarat yang harus dipenuhi dalam penjualan barang melalui BLS adalah :

a. Menyelenggarakan penjualan barang secara lelang atas permintaan pemilik barang.

b. Penjualan barang secara lelang dilakukan dihadapan pejabat lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.[29]

---

[29] Syarat-syarat tersebut terdapat dalam Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 47/KMK.01/1996. Syarat kedua yang juga diatur dalam Pasal 4 ayat (4) Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 299/KMK.01/1997 dalam Bab II dinyatakan sebagai penegasan atas ketentuan Pasal 1a Peraturan Lelang/ Vendureglement.

BLS dalam melaksanakan tugas menjalankan lelang sukarela, selain mengikuti ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Menteri Keuangan RI No. 47/KMK.01/1996 dan Keputusan Kepala BUPLN No. KEP-01/PN/1996, BLS sendiri menetapkan suatu mekanisme kerja meliputi :

a. Syarat lelang;
b. Prosedur lelang;
c. Hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam pelaksanaan lelang;
d. Tahap-tahap kegiatan lelang; dan
e. Purna lelang.

Mengenai hal tersebut ada beberapa pendapat dari para advokad/pengacara. Pendapat pertama mengatakan bahwa setelah deregulasi lelang, penyelenggaraan lelang di Indonesia dapat dilaksanakan oleh dua pihak. Pihak pertama adalah KLN yang melaksanakan lelang khususnya untuk barang-barang eksekusi pengadilan atau badan yang berwenang. Pihak kedua adalah BLS yang menurut ketentuan memberikan pelayanan lelang atas barang-barang masyarakat atau yang dikenal dengan lelang sukarela.

Pendapat kedua mengatakan bahwa lelang di Indonesia saat ini dapat dilakukan oleh KLN untuk jenis-jenis barang yang dikuasai atau dimiliki negara yang termasuk di dalamnya adalah barang-

barang yang dieksekusi pengadilan atau lembaga lain yang berwenang, dan BLS yang melayani penjualan lelang atas barang-barang masyarakat atau dunia usaha.

Pendapat ketiga mengatakan bahwa semenjak tahun 1996 lelang di Indonesia dapat dilaksanakan baik oleh KLN maupun BLS. BLS melaksanakan lelang atas barang-barang masyarakat pada umumnya, sedangkan KLN melaksanakan lelang atas barang-barang yang dimiliki atau dikuasai oleh negara termasuk di dalamnya barang-barang yang dieksekusi pengadilan serta pelayanan lelang lainnya yang belum dapat dilaksanakan oleh BLS.

Dari uraian di atas dapat diketahui bahwa penjualan lelang sukarela yang dilakukan oleh BLS adalah penjualan secara lelang barang-barang milik masyarakat pada umumnya. Lelang secara sukarela ternyata juga telah dilaksanakan oleh KLN sebelum lahirnya BLS. Ruang lingkup kegiatan BLS terbatas pada penjualan barang-barang masyarakat pada umumnya secara lelang sukarela, sedangkan penjualan secara lelang lainnya menjadi kewenangan KLN.

2. Kegiatan Balai Lelang Swasta

Dijelaskan oleh KLN bahwa oleh karena adanya keterbatasan kantor-kantor lelang negara, diharapkan BLS mampu mengembangkan sektor lelang sukarela secara profesional.

Keberhasilan usaha BLS tersebut akan dapat dicapai dengan benar-benar memperhatikan tahap-tahap penylenggaraan, yaitu tahap persiapan, pelaksanaan dan tahap purna lelang.

Dijelaskan oleh BLS bahwa dalam melaksanakan kegiatan usahanya selalu memperhatikan tahap-tahap penyelenggaraan lelang sebagai berikut :

a) Persiapan lelang

Dalam tahap ini dilakukan berbagai kegiatan yang sifatnya inheren namun sangat penting guna mendukung terbentuknya harga jual yang tinggi dan hasil yang optimal yang dapat dipertanggung jawabkan.

b) Pelaksanaan lelang

Dalam pelaksanaan lelang oleh BLS selalu memperhatikan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 299/KMK.01/1997 tentang Balai Lelang dalam Pasal 4 ayat (4) dan Pasal 5 ayat (3).

c) Purna lelang

Kegiatan purna lelang ini penting, sebab tidak semua lelang akan berakhir dengan penjualan. Meskipun BLS hingga saat ini belum pernah mengalami, namun untuk mengantisipasi hal tersebut BLS mengalokasikan 10% dari keseluruhan biaya penyelenggaraan lelang untuk pemasaran barang setelah lelang.

Andaikata terjadi penyelenggaraan lelang tidak berakhir dengan penjualan, setidak-tidaknya telah diperoleh gambaran siapa saja yang berminat dan seberapa besar tawaran mereka itu.

Sebagaimana telah dikemukakan pada Sub Bab A di muka, apabila objek lelang adalah barang jaminan, maka BLS pada tahap persiapan akan bertindak lebih hati-hati. Apabila barang jaminan berupa barang tetap (tanah) maka BLS akan melakukan pengecekan langsung ke kantor BPN setempat apakah telah terdaftar dalam APHT. Hal itu juga dilakukan untuk memastikan berapa jumlah kreditor yang berhak terhadap barang jaminan tersebut serta status masing-masing.

Dari uraian-uraian di atas dapat disimpulkan bahwa tahap-tahap kegiatan yang harus dilakukan oleh BLS beserta tindakan-tindakkannya, dalam penyelenggaraan lelang secara umum telah ditentukan dalam perundangan. Akan tetapi dalam hal objek lelang adalah objek hak tanggungan, maka selain berdasar ketentuan umum yang diatur dalam undang-undang juga dilakukan tindakan-tindakan atas inisiatif dari BLS sendiri guna menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.

Tidak dapat diingkari bahwa kegiatan BLS sedemikian (melelang objek hak tanggungan) adalah merupakan suatu upaya

untuk mengatasi kredit bermasalah, yaitu sebelum kredit masuk katagori macet.

3. Perlindungan terhadap pihak-pihak dalam penjualan lelang sukarela objek hak tanggungan

a) *Perlindungan terhadap kreditor*

1) Sebelum pelaksanaan lelang

Sebagaimana di atas telah dijelaskan oleh BLS bahwa jika objek lelang adalah barang jaminan, maka BLS akan bertindak sangat hati-hati. Dengan mengingat bahwa UUHT memberi kemungkinan atas barang jaminan dibebani beberapa hak tanggungan, maka apabila BLS mengetahui bahwa ada lebih dari satu kreditor yang tertera dalam dalam Buku Tanah Hak Tanggungan maka BLS akan menghubungi kreditor lain selain yang telah memberikan surat kuasa kepada BLS guna menanyakan apakah ia berkenan jika barang jaminan yang juga merupakan bagian dari haknya dilelang. Jika ternyata kreditor tersebut keberatan maka objek lelang yang berupa objek hak tanggungan tersebut tidak jadi dijual lelang oleh BLS.

Dijelaskan lebih lanjut, apabila semua kreditor pemegang hak tanggungan telah sepakat untuk menjual secara lelang benda jaminan, maka BLS akan minta kepada para kreditor dan pemilik barang jaminan untuk membuat surat kuasa

UPT-PUSTAK-UNDIP

kepada BLS untuk menjual barang jaminan secara lelang. Berdasar surat kuasa tersebut BLS akan mengadakan musyawarah dengan para pemohon lelang untuk membicarakan tentang hal-hal yang menyangkut pelaksanaan lelang dari persiapan hingga purna lelang termasuk juga risiko-risiko yang mungkin dihadapi apabila acara lelang selesai.

2) Setelah pembagian hasil lelang

Perlindungan terhadap hak kreditor atas pembagian hasil lelang dibedakan berdasarkan jenis kreditor sebagai tersebut di bawah ini :

(a)Kreditor preferen

Mengenai hal tersebut, para advokad/pengacara memberikan pendapat bahwa kreditor pemegang Akta Hak Tanggungan adalah kreditor preferen. Adapun yang dimaksud kreditor preferen adalah kreditor yang memiliki hak untuk didahulukan atas pelunasan piutangnya. Hal ini berarti apabila dalam pemberian kredit dengan jaminan terdapat kreditor lain maka jika debitor wanprestasi dan barang jaminan dilelang, kreditor pemegang akta hak tanggungan harus didahulukan pelunasan piutangnya daripada kreditor lain yang bukan kreditor pemegang akta hak tanggungan.

Lebih lanjut dikatakan, kalau kreditor lebih dari satu orang dan para kreditor semuanya adalah pemegang akta hak tanggungan, maka mengenai pelunasan piutang harus didasarkan pada peringkat masing-masing kreditor. Kreditor pemegang hak tanggungan pertama harus diutamakan pelunasan piutangnya daripada kreditor pemegang hak tanggungan peringkat besar. Dengan kondisi tersebut, jika pada saat pembagian hasil lelang terdapat kreditor yang tidak memperoleh atau memperoleh sebagian saja dari piutangnya,maka hal tersebut menjadi tanggungjawab dari kreditor itu sendiri.

Namun demikian kreditor yang tidak memperoleh atau memperoleh pengembalian piutangnya akan tetapi hanya sebagian, tetap masih mempunyai hak terhadap piutang atas debitor yang telah menjual barang jaminannya secara lelang sukarela itu. Perlindungan hukum bagi kreditor demikian ini dengan mendasarkan pada asas droit de suit dapat mengajukan gugatan kepada pemilik barang melalui pengadilan.

Mengenai perlindungan hukum terhadap kreditor dalam hal pembagian hasil lelang tersebut di atas, ada dua orang advokad/pengacara yang menambahkan penjelasan

bahwa perlindungan hukum secara khusus memang tidak ada, hal ini dikarenakan terdapatnya peringkat pemegang hak tanggungan di mana pelunasan piutang kreditor peringkat pertama harus diutamakan daripada kreditor peringkat yang lebih besar. Dengan demikian apabila terdapat kreditor lain yang tidak memperoleh atau memperoleh sebagaian pelunasan piutang, maka kreditor tersebut tidak berhak memperoleh pembagian yang merata. Meskipun demikian sebagai perlindungan hukum kepada mereka adalah mengajukan gugatan kepada pemilik barang (debitor) melalui pengadilan.

Dari kedelapan advokad/pengacara, seorang menambahkan pendapatnya bahwa sebenarnya kalau debitor memberikan data-data yang lengkap kepada siapa saja debitor berutang, maka jelas sekali bahwa kreditor-kreditor pemegang hak tanggungan akan memperoleh perlindungan hukum yang sama dalam pembagian hasil lelang yang merata.

Mengenai risiko dalam pembagian hasil lelang, sebagaimana telah dikemukakan pada sub bab terdahulu, jika BLS menerima permintaan penjualan lelang objek hak tanggungan maka BLS akan melakukan penelitian mengenai

kepemilikan barang jaminan serta pihak-pihak yang berkepentingan terhadap objek hak tanggungan tersebut. Jika terdapat banyak kredtor, maka masing-masing diberitahu bahwa barang jaminan akan dijual lelang. Dengan penelitian demikian ini diharapkan tidak terjadi kerugian di antara para pihak yang berkepentingan atas objek hak tanggungan yang akan dilelang.

Sehubungan dengan perlindungan terhadap kreditor, KPN Semarang mengatakan bahwa meskipun belum pernah diajukan gugatan perkara sebagai akibat pelaksanaan lelang sukarela, namun jika terdapat kreditor pemegang hak tanggungan tidak memperoleh pelunasan piutangnya atau memperoleh pelunasan sebagian piutangnya dari hasil lelang, maka kreditor ini harus menerima hal tersebut oleh karena hal itu telah menjadi risiko kreditor pemegang akta hak tanggungan peringkat besar. Kreditor peringkat besar tidak berhak terhadap pembagian yang merata, namun kreditor tersebut masih tetap memiliki piutang terhadap debitor meskipun barang jaminan telah dijual. Perlindungan hukumnya adalah harus menuntut pelunasan piutang dengan mengajukan gugatan kepada debitor melalui pengadilan. Hal ini berarti bahwa para kreditor harus berhati-hati sekali dalam

menetapkan calon debitornya dengan memperhatikan ketentuan dalam undang-undang.[30]

Dari uraian-uraian tentang perlindungan terhadap kreditor preferen setelah pembagian hasil lelang dapat disimpulkan sebagai berikut :

(1) Tidak ada perlindungan hukum secara khusus kepada para kreditor dengan peringkat besar, dalam arti mempunyai hak untuk mendapat pembagian hasil lelang yang sama besarnya.

(2) Perlindungan hukum kepada para kreditor preferen dengan peringkat besar adalah berdasar asas droit de suit menuntut pelunasan piutang kepada debitor dengan mengajukan gugatan melalui pengadilan.

Adapun pertimbangan mengenai hal tersebut adalah karena UUHT memberi kemungkinan adanya kreditor preferen, sehingga para calon kreditor supaya berhati-hati dalam tindakan-tindakan awal pembuatan perjanjian kredit

---

[30] Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan menegaskan hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pemberian kredit adalah :
a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian (pridential principle)
b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya kepada bank.
d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

dengan memperhatikan dan melaksanakan dengan sungguh-sungguh syarat-syarat yang ditetapkan perundang-undangan dalam pemberian kredit.[31]

Selain dilindungi oleh hukum dengan mengajukan gugatan melalui pengadilan guna menuntut pelunasan piutangnya, sebenarnya para kreditor telah mengantisipasi sebelumnya. Meskipun undang-undang memberikan kemungkinan satu barang dapat dijaminkan pada beberapa kreditor, namun dalam praktek tidak mungkin ada kreditor yang bersedia menjadi kreditor pemegang hak tanggungan peringkat besar sehingga hal ini berdampak pada tidak adanya pihak yang dirugikan haknya, karena hanya ada satu kreditor pemegang hak tanggungan atas pembagian hasil lelang objek hak tanggungan. Namun kalaupun terjadi ada kreditor preferen yang tidak mendapat bagian dari hasil lelang untuk pelunasan piutangnya, kreditor tetap dapat menuntut pengembalian piutang dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, demikian dikemukakan oleh bank sebagai pihak kreditor.

---

[31] Bandingkan dengan pendapat Budi Kagramanto: Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap watak, kekampuan, modal, agunan serta prospek usaha debitor, yang dalam dunia perbankan disebut sebagai 5-C (character, capacity, capital, collateral dan condition).

(b)Kreditor konkuren

Dalam hal terdapat kreditor konkuren dalam pembagian hasil lelang melalui BLS, maka perlindungan haknya dalam pelunasan piutangnya harus disesuaikan dengan statusnya.

Bagaimanapun juga jika ada kreditor konkuren maka dalam pemenuhan pelunasan piutang mereka harus menunggu sisa dari pembagian hasil lelang kepada kreditor preferen, itupun kalau masih ada sisa. Hal ini disebabkan kalau jumlah kreditor preferen lebih dari satu, maka kalau semua kreditor preferen telah lunas dibayar piutangnya baru kemudian sisanya untuk kreditor konkuren. Namun jika sampai kreditor preferen peringkat dua saja hasil lelang sudah habis dibagi, maka kreditor konkuren tidak memperoleh sama sekali pelunasan piutangnya, demikian dikatakan oleh para advokad/pengacara.

Labih lanjut dikemukakan, sebagai kreditor konkuren seharusnya menyadari bahwa pelunasan piutangnya tergantung pada sisa pelunasan piutang pada kreditor preferen, sehingga jika terjadi penjualan secara lelang atas

---

*Upaya Hukum Dalam Menyelesaikan Sengketa Kredit Macet Perbankan,*Surabaya 1994. Universitas Airlangga. Halaman 1-2

barang jaminan dan tidak memperoleh pelunasan piutangnya, maka kreditor konkuren harus menghadapi risiko tersebut dan dengan sendirinya tidak mendapat perlindungan hukum. Dengan perkataan lain apabila dalam pembagian hasil lelang kreditor konkuren tidak mendapat pelunasan piutangnya, tidak ada perlindungan hukum mereka karena kreditor konkuren bukan kreditor pemegang akta hak tanggungan.

Pendapat senada dikemukakan oleh PN Semarang yang mengatakan bahwa kreditor konkuren akan selalu menggantungkan pelunasan piutangnya dari sisa pembagian hasil lelang kepada kreditor preferen. Kalau ternyata tidak ada sisa sama sekali maka kreditor konkuren tidak memperoleh haknya, dengan demikian tidak ada perlindungan hukum baginya, karena undang-undang telah mengatur demikian.

Mengenai hal ini KLN mengatakan bahwa apabila terdapat kreditor konkuren yang berhak juga atas hasil lelang, maka haknya memang harus dikalahkan dengan keberadaan kreditor preferen. Hal tersebut dimaksud jika semua kreditor preferen belum memperoleh pembagian hasil lelang secara penuh, maka kreditor konkuren belum dapat memperoleh

pelunasan piutangnya. Kalau semua kreditor preferen telah memperoleh pelunasan piutangnya dari pembagian hasil lelang, baru kemudian giliran pembagian hasil lelang kepada kreditor konkuren.

Namun demikian, meskipun kreditor konkuren selalu dikalahkan dalam pembagian hasil lelang dari kreditor preferen, hukum tetap melindungi mereka dengan cara menuntut pelunasan piutang melalui pengajuan gugatan ke pengadilan terhadap debitornya atas dasar piutang kreditor yang harus mendapat pelunasan meskipun barang jaminan telah dijual, demikian dikemukakan oleh para advokad/ pengacara.

Bank sebagai pihak kreditor mengatakan, jika terdapat beberapa kreditor dalam pembagian hasil lelang maka kreditor akan berpegang pada preferensi yang diperoleh dari hak tanggungan yang dipegangnya, dengan demikian kreditor preferen akan selslu didahulukan dari kreditor konkuren.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa penjaminan sebuah barang untuk mendapatkan utang kepada beberapa kreditor berdampak pada hak kreditor dalam memperoleh pelunasan piutang dari pembagian hasil lelang. Hak kreditor

perefern dengan peringkat pertama lebih diutamakan daripada kreditor dengan peringkat dua dan seterusnya. Hal ini berarti jika hasil lelang tidak mencukupi untuk dibagi pada seluruh kreditor, maka kreditor peringkat besar (dua dan seterusnya) ada kemungkinan tidak memperoleh bagian untuk pengembalian piutangnya. Namun demikian bagaimanapun juga mereka perlu mendapat perlindungan bahwa piutang mereka dapat kembali secara utuh.

Hukum memang tidak melindungi kreditor pringkat dua dan seterusnya dalam pembagian hasil lelang, demikian pula terhadap kreditor konkuren. Namun hak para kreditor tersebut masih tetap dilindungi hukum guna memperoleh kembali piutangnya dari debitor dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan guna menuntut apa yang menjadi haknya.

b) Perlindungan terhadap debitor dan atau pemilik benda jaminan

Penjualan secara lelang melalui BLS adalah atas permintaan dari pemilik barang, sehingga apabila ada permintaan penjualan objek hak tanggungan BLS menganggap permintaan tersebut didasarkan pada kesepakatan dari kreditor dan debitor. Mekipun demikian, sebagaimana telah dijelaskan di atas, jika ada permintaan penjualan secara lelang objek hak tanggungan BLS akan mengadakan pengecekan pada isntansi terkait untuk

memastikan keadaan barang yang akan dilelang. Apabila ternyata debitor bukanlah pemilik barang yang dijaminkan, maka guna mencegah hal-hal yang tidak diinginkan BLS akan minta agar diadakan sepakat lebih dahulu diantara mereka.

Di dalam praktek yang sering terjadi dalam lelang eksekusi adalah munculnya gugatan dari pihak ketiga selaku pemilik barang yang dijadikan jaminan. Kalau tidak mengajukan gugatan, mereka ini mengajukan perlawanan (verzet) pada saat diadakan pengumuman pada media massa. Kalau alasan mereka mengajukan gugatan atau perlawanan didukung bukti-bukti yang kuat, maka tuntutan mereka dapat dikabulkan. Namun biasanya gugatan atau perlawanan yang mereka ajukan hanya suatu upaya untuk mengulur waktu penyelesaian saja, demikian dijelaskan oleh PN Semarang.

Dari para advokad/pengacara diperoleh beberapa kelompok pendapat sebagai berikut :

Pendapat pertama mengatakan kalau sampai terjadi penjualan secara lelang atas barang yang dijadikan jaminan dalam utang-piutang hal itu adalah wajar, sebab hal itu dapat dipastikan sebagai akibat debitor tidak memenuhi prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati. Kalau debitor merasa keberatan atas pelaksanaan lelang barang jaminan, maka mereka ini dapat

mengajukan keberatannya melalui gugatan atau perlawanan. Memang undang-undang tidak mengatur perlindungan terhadap orang yang melanggar kewajiban yang dibebankan oleh hukum, namun keberatan mereka itu wajar, maka tuntutan mereka perlu dipertimbangkan. Pertimbangan mengenai alasan keberatan mereka itu akan perlu lebih diperhatikan jika pemilik barang jaminan bukanlah debitor sendiri, demikian dikatakan oleh tiga orang advokad/pengacara.

Pendapat kedua mengatakan bahwa perlindungan hukum terhadap debitor yang merasa keberatan barang miliknya yang dijadikan jaminan dalam utangnya akan dilelang hanya dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan. Secara yuridis dogmatis mereka ini tidak mendapatkan perlindungan hukum sebab hukum tidak melindungi mereka yang tidak melaksanakan kewajiban yang dibebanlan hukum. Akan tetapi dalam hal pelaksanaan lelang (eksekusi), menyimpang dari ketentuan undang-undang mereka dapat mengajukan perlawanan. Namun sering terjadi bahwa barang yang dijadikan jaminan dalam utang-piutang adalah barang milik orang lain, bukan milik debitor sendiri. Dalam hal demikian ini apabila mereka sebagai pemilik merasa keberatan barang miliknya yang dijadikan jaminan dijual lelang, maka mereka dapat mengajukan perlawanan (verzet) terhadap pelaksanaan lelang.

Jika lelang barang jaminan dilaksanakan melalui BLS, maka upaya mereka untuk mengajukan keberatan adalah dengan mengajukan gugatan, demikian dikemukakan oleh tiga orang advokad/ pengacara.

Sama dengan pendapat dua kelompok sebelumnya, pendapat ketiga mengatakan bahwa apabila terjadi barang jaminan utang-piutang milik debitor dilelang adalah risiko debitor sendiri yang tidak melaksanakan prestasinya (wanprestasi). Namun perlu diberikan perhatian apabila pemilik barang yang dijadikan jaminan bukanlah debitor sendiri. Seringkali mereka ini orang awam akan perbuatan hukum, sehingga mereka memberikan barang miliknya untuk dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang karena dijanjikan hal-hal yang tidak jelas. Kepada mereka ini perlu diberikan perlindungan hukum selain mengajukan gugatan ke pengadilan negeri yang biasanya memakan waktu yang tidak sebentar. Meskipun dalam penjualan secara lelang sukarela pemilik barang jaminan ini telah diminta kesepakatannya, tidak mustahil kepada mereka ini diberikan janji-jani yang tidak diketahui dengan pasti, demikian dikemukakan oleh dua orang advokad/pengacara.

Berdasarkan uraian-uraian terdahulu dapat diketahui beberapa hal mengenai BLS, yaitu :

- Dalam melaksanakan tugasnya melelang barang-barang milik masyarakat secara lelang sukarela, BLS juga dapat menjual secara lelang objek hak tanggungan asal saja kredit yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut sudah menjadi bermasalah, akan tetapi belum masuk kategori macet. Sebab apabila krecit sudah masuk kategori macet penyelesaiannya harus melalui PUPN/BUPLN jika kreditor adalah bank pemerintah. Sedangkan jika kreditor adalah bank swasta, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan atau KLN.
- Ternyata tidak ada perlindungan hukum secara khusus terhadap pihak-pihak yang terkait dalam penjualan lelang, baik kreditor, debitor maupun pembeli. Mereka hanya mendapat perlindungan secara umum, yaitu dngan mengajukan gugatan atau perlawanan melalui pengadilan apabila haknya tidak dapat direalisasikan baik sebagian maupun seluruhnya.
- Berdasar pengertian eksekusi sebagai upaya paksaan untuk merealisasi hak, penjualan secara lelang sukarela objek hak tanggungan dapat termasuk kategori eksekusi oleh karena kemungkinan adanya paksaan dari kreditor atas debitornya.

Berdasarkan hal-hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa perlu adanya pengaturan yang tegas akan keberadaan dari

BLS, terutama mengenai tugas dan kewenangannya. Oleh karena penjualan lelang secara sukarela melalui BLS dapat mengandung makna eksekusi, maka seyogianya pengaturan tentang penjualan lelang objek hak tanggungan melalui BLS semestinya tidak diatur hanya dalam Surat Keputusan Menteri. Ketentuan tentang BLS tersebut harus mencakup perlindungan khusus kepada para pihak terkait, terutama kreditor dan pembeli lelang.

C. Akibat Hukum Yang Timbul Karena Penyederhanaan Ketentuan Eksekusi Objek Hak Tanggungan

Sebagaimana telah diutarakan di muka bahwa sebelum dikeluarkannya UUHT, jika debitor dalam suatu perjanjian utang-piutang ingkar janji, maka kreditor akan bertindak untuk mendapatkan kembali piutangnya dengan cara-cara yang telah ditentukan dalam undang-undang. Perolehan kembali suatu piutang yang dapat dilakukan oleh kreditor tergantung dari pengikatan kreditnya. Oleh karena ada berbagai cara pengikatan kredit, maka terdapat berbagai cara pula dalam upaya untuk memperoleh kembali piutang dari kreditor. Sebagai salah satu contoh, Pasal 224 HIR mengatur tentang cara perolehan kembali piutang yang diikat dengan dua macam akta notariil, yaitu satu dengan akta hipotek dan satu lagi dengan grosse surat utang notariil.

Setelah dikeluarkannya UUHT, upaya perolehan kembali suatu kredit oleh kreditor apabila debitor cidera janji, terutama bagi kredit yang diberikan dengan jaminan, lebih sederhana jika dibandingkan dengan sebelum dikeluarkannya UUHT.

Namun demikian UUHT sendiri tidak atau belum mengatur tentang cara eksekusi dari sertifikat hak tanggungan apabila terjadi debitor cidera janji. Bahkan Pasal 26 UUHT menunjuk ketentuan Pasal 224 HIR sebagai cara eksekusi sertifikat hak tanggungan selama ketentuan baru yang mengatur tentang eksekusinya belum ada. Sedangkan Pasal 224 HIR mengatur tentang tata cara eksekusi dengan bantuan pengadilan.

1. Penyelesaian kredit macet melalui Pengadilan Negeri berdasar Pasal 224 HIR sebelum dan sesudah berlakunya UUHT

a. Syarat permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR sebelum berlakunya UUHT

Mengenai syarat yang harus dipenuhi dalam permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR dari penelitian diperoleh data sebagai berikut di bawah ini.

Menurut Pengadilan Negeri, agar suatu permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR berhasil, permohonan tersebut harus memenuhi syarat formal maupun syarat materiil.

Syarat formal permohonan eksekusi menurut Pasal 224 HIR yang terutama adalah permohonan eksekusi disertai dengan dokumen-dokumen tertentu. Jenis dokumen yang harus disertakan dalam suatu permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR minimal adalah :

1) Perjanjian utang-piutang yang harus dibiuat dalam bentuk akta otentik;
2) Surat kuasa memasang hipotik dan atau surat kuasa untuk menjual;
3) Akta hipotik; dan
4) Setifikat hipotik.

Sedangkan syarat materiil adalah menyangkut isi dokumen yang diajukan dalam permohonan eksekusi.[17]

Berbeda dari pendapat tersebut di atas, para advokad/pengacara mengatakan bahwa di dalam praktek syarat

---

[17] Sebenarnya Pasal 224 HIR sendiri tidak menentukan syarat-syarat tersebut, namun guna kepastian hukum perlu ditentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pengajuan eksekusi menurut Pasal 224 HIR tersebut. Untuk itu Mahkamah Agung RI mengeluarkan Surat Mahkamah Agung Nomor 133/154/86/II/Um-Tu/Pdt tanggal 18 Maret 1986, perihal Penegasan Pendapat Mahkamah Agung mengenai Pasal 224 HIR, kepada Direksi Bank Negara 1946, yang diperkuat dengan Surat Mahkamah Agung Nomor 147/168/86/Um-Tu/Pdt tanggal 1 April 1986 perihal Fatwa Grosse Akta, kepada Pimpinan BKPH PERBANAS, menyatakan suatu grosse surat utang notariil harus berisi :

a. Pengakuan utang;
b. Kewajiban untuk membayar/melunasi suatu jumlah uang tertentu;
c. Tidak dapat ditambah dengan persyaratan-persyaratan lain terlebih lagi jika persyaratan-persyaratan itu berbentuk perjanjian;
d. Mengandung sifat eksepsional terhadap asas yang menyatakan seseorang hanya dapat menyelesaikan sengketa melalui gugatan.

tersebut sering berbeda, tergantung pada ketua pengadilan negeri (KPN) di mana permohonan eksekusi diajukan. Apabila kreditor mengajukan permohonan eksekusi benda jaminan hipotik, dokumen yang harus diserahkan adalah :

1) Sertifikat hipotik;

2) Akta hipotik;

3) Sertifikat hak atas tanah yang dibebani hipotik;

4) Grosse akta;

5) Surat Perjanjian utang-piutang; dan atau

6) Surat-surat lainnya.

Meskipun syarat-syarat permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR ada perbedaan antara KPN satu dengan yang lain, namun pada intinya adalah sama. Namun demikian perlu diingat bahwa dalam mengajukan permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR kelengkapan dokumen tersebutlah yang pertama kali harus diperhatikan. Hal ini disebabkan, apabila dinilal oleh hakim yang akan memeriksa perkara dokumen yang disertakan dalam permohonan eksekusi tersebut tidak lengkap, maka permohonan itu akan dinyatakan tidak dapat diterima, dan kepada pemohon eksekusi disarankan untuk mengajukan gugatan.

Pengajuan gugatan untuk mohon eksekusi jelas kurang menguntungkan bagi kreditor, sebab sebagaimana telah diuraikan

pada Bab terdahulu permohonan eksekusi yang diawali dengan pengajuan gugatan adalah suatu prosedur umum yang disediakan oleh undang-undang yang di dalam praktek akan dapat memakan waktu yang panjang karena tahap-tahap penyelesaiannya yang harus dilewti. Pasal 224 HIR sengaja disediakan sebagai prosedur khusus yang menyingkat waktu penyelesaian suatu kredit macet.

b. Syarat permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR setelah berlakunya UUHT

Baik PN Semarang maupun para advokad/pengacara berpendapat bahwa semenjak berlakunya UUHT syarat formal dan materiil dalam pengajuan permohonan eksekusi tersebut tidak dapat lain tentunya harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam UUHT, terutama Pasal 3 serta ketentuan dalam Bab IV tentang tata cara pemberian, peralihan dan hapusnya hak tanggungan.

2. Tindakan pengadilan negeri dalam menghadapi permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR

a) Sebelum berlakunya UUHT

Apabila diajukan permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR, tindakan pengadilan negeri pertama kali adalah melakukan pemeriksaan terhadap kewenangan bertindak pemohon dan kewenangan pengadilan negeri untuk memeriksa

permohonan tersebut. Apabila telah memenuhi ketentuan, maka dilakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen yang harus diserahkan diikuti dengan pemeriksaan syarat bentuk beserta syarat isinya. Langkah berikut adalah mengkonfirmasikan jumlah utang debitor, prosedur eksekusi (dimulai dengan teguran, sita eksekutorial, pengumuman lelang dan pembagian hasil lelang).

Kelengkapan dokumen yang merupakan syarat formal dan materiilah yang pertama kali diperiksa oleh KPN. Apabila dinilai dokumen yang disertakan dalam permohonan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR tidak lengkap, maka permohonan eksekusi dinyatakan tidak dapat diterima, dan kepada pemohon dianjurkan untuk mengajukan gugatan.

Berdasar pengalaman dalam praktek, mengenai hal tersebut di atas ada beberapa penjelasan dari para advokad/ pengacara.

Pendapat pertama mengatakan bahwa sebelum berlakunya UUHT eksekusi berdasar Pasal 224 HIR dilaksanakan terhadap benda jaminan hipotik. Suatu utang yang dijamin dengan hipotik, apabila debitornya wanprestasi maka kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi benda jaminan hipotik tersebut. Adapun dokumen yang harus diajukan dalam permohonan

eksekusi menurut Pasal 224 HIR adalah sertifikat hipotik. Tidak menjadi masalah dokumen apa saja yang disertakan dalam permohonan tersebut. Dengan perkataan lain walaupun dalam permohonan eksekusi tidak disertakan grosse akta pengakuan utang, eksekusi tetap dilaksanakan asal dalam permohonan eksekusi diserahkan sertifikat hipotik. Jumlah utang yang dapat dieksekusi tidak harus pasti, melainkan cukup dapat dipastikan. Dengan demikian suatu utang tanpa jaminan (hipotik) tidak dapat dieksekusi menurut Pasal 224 HIR, walaupun dalam utang-piutang tersebut kreditor memegang grosse akta pengakuan utang.[18]

Pendapat kedua mengatakan, eksekusi berdasar Pasal 224 HIR dapat dilaksanakan terhadap grosse akta pengakuan utang maupun grosse akta hipotik. Kedua grosse akta tersebut mempunyai sifat yang berbeda satu sama lain, sehingga tidak boleh dicampur aduk. Agar dapat dieksekusi, suatu grosse akta pengakuan utang harus bersifat murni, dipergunakan untuk utang piutang tanpa jaminan yang jumlahnya kecil, serta pasti. Pengakuan utang demikian ini biasa digunakan dalam *simple loan*. Jumlah utang yang pasti dimaksud agar mengenai legalitas,

---

[18] Pengalaman dalam praktek yang dikemukakan oleh Wirjolukito dan Hindra Widjaja ini jika dibandingkan dengan pendapat dari Mahkamah Agung adalah bertentangan. Menurut Surat Mahkamah Agung No. 133/154/86/II/Um-Tu/Pdt tanggal 18 Maret 1986 tentang Penegasan Mahkamah Agug mengenai Pasal 224 HIR kepada Direksi Bank Negara 1946 yang didukung

eksistensi dan jumlah utang tidak lagi dapat diajukan sangkalan dari pihak debitor. Pelaksanaan eksekusi grosse akta pengakuan utang adalah sama dengan eksekusi terhadap putusan pengadilan yang tidak didahului sita jaminan.[19]

Lain lagi dengan pendapat ketiga yang mengatakan bahwa eksekusi berdasar Pasal 224 HIR dilaksanakan terhadap grosse akta pengakuan utang dengan jaminan. Suatu grosse pengakuan utang tanpa jaminan dianggap tidak mempunyai kekuatan eksekutorial, karena eksekusi grosse akta hanya dapat dilaksanakan terhadap benda jaminan, yaitu benda jaminan hipotik. Dalam permohonan eksekusi benda jaminan hipotik harus disertai dengan sertifikat hipotik. Selain itu dalam permohonan eksekusi benda jaminan hipotik harus disertai dengan grosse akta pengakuan utang. Jumlah utang dapat sudah pasti atau cukup dapat dipastikan. Dalam hal jumlah utangnya cukup dapat dipastikan dan jika terhadap eksekusi itu terdapat verzet

---

oleh putusan M.A No. 1520K/Pdt/1984 tanggal 17 Mei 1986 dan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 458/1982/PT.Perdata tanggal 30 April 1984 jumlah utang harus tertentu.

[19] Bandingkan dengan pendapat dari Sudikno Mertokusumo yang mengatakan Grosse akta hipotik dan surat utang-piutang notariil menurut Pasal 224 HIR mempunyai kekuatan hukum seperti putusan pengadilan. Jadi grosse akta hipotik dan surat utang–piutang notariil disamakan dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga bagi kreditor hanyalah tinggal mengajukan permohonan pelaksanaan grosse saja kepada pengadilan negeri dan bukan mengajukan gugatan. Prosedurnya adalah sama seperti mengajukan permohonan pelaksanaan putusan.
Eksekusi suatu putusan pengadilan tidak perlu didahului dengan sita jaminan apabila permohonan sita jaminan dalam gugatan dikabulkan oleh hakim, sehingga pada saat diajukan

(perlawanan), maka eksekusi ditunda untuk dipertimbangkan lebih lanjut.

Adapula yang mengatakan bahwa ketentuan Pasal 224 HIR mengandung dua jenis grosse akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu grosse akta pengakuan utang dan grosse akta hipotik.[20] Grosse akta pengakuan utang tersebut dibuat untuk simple loan. Ternyata dalam perkembangannya pembuatan perjanjian utang-piutang khususnya dalam praktek dibuat dalam bentuk rekening koran. Bagi perjanjian utang-piutang selain simple loan tidak dapat diterapkan eksekusi grosse akta pengakuan utang. Supaya dapat memanfaatkan ketentuan Pasal 224 HIR, piutang kreditor harus dijamin dengan hipotik. Dalam praktek biasanya hipotik dipasang untuk beberapa pinjaman, meliputi utang pokok, bunga, denda keterlambatan, provisi dan pinjaman yang akan diberikan dengan jumlah yang akan ditentukan kemudian (*time loan*). Pinjaman yang berupa time loan ditentukan akan dibayar lebih dahulu, biasanya disertai dengan aksep yang di dalamnya memuat klusula terkait dengan perjanjian pokok (yang dijamin dengan hipotik). Aksep di sini diperlukan

---

permohonan eksekusi sita jaminan ini secara otomatis berubah menjadi sita eksekusi. ***Hukum Acara Perdata Indonesia,*** Yogyakarta 1993. Halaman 211.

20 Grosse akta pengakuan utang seharusnya *grosse surat utang notariil*, sedangkan grosse akta hipotik seharusnya *benda jaminan hipotik.*, Sudikno Mertokusumo, ***ibid.***

berhubung dalam perjanjian utang-piutang yang dimuat secara time loan belum disebut jumlahnya. Dengan diadakannya aksep maka jumlah utang debitor dalam time loan menjadi pasti. Pemasangan hipotik biasanya dilakukan untuk jumlah utang yang ditentukan secara longgar. Berbeda dengan grosse akta pengakuan utang, jumlah utang pada permohonan eksekusi benda jaminan hipotik tidak harus pasti, melainkan cukup dapat dipastikan.

Baik PN Semarang maupun para advokad/pengacara menjelaskan, guna mengetahui jumlah utang debitor yang sesungguhnya, hakim akan mengkonfirmasikan dengan pihak debitor. Untuk itu debitor dipanggil menghadap di muka pengadilan. Atas panggilan tersebut sering terjadi beberapa kemungkinan sikap debitor sebagai berikut :

1) Debitor datang menghadap. Dalam hal ini hakim akan memberikan teguiran (*aanmaning*).
2) Debitor datang menghadap dan mengakui jumlah utang yang dimohonkan eksekusi. Hakim memberi kesempatan untuk dalam waktu yang ditentukan memenuhi kewajibannya secara sukarela. Tindakan demikian tersebut termasuk aanmaning.

3) Debitor datang menghadap tetapi membantah jumlah utang yang dimohonkan eksekusi. Dalam hal ini tindakan hakim dapat berbeda.

a) Dalam permohonan eksekusi grosse akta pengakuan utang, permohonan eksekusi akan ditolak dan kreditor disarankan untuk mengajukan gugatan.

b) Dalam hal eksekusi benda jaimnan hipotik, tindakan hakim dapat menolak permohonan eksekusi dan menyarankan kreditor untuk mengajukan gugatan. Ada yang melaksanakan eksekusi sejumlah utang yang diakui debitor. Sisa utang yang tidak diakui debitor penyelesaiannya disarankan untuk diajukan dalam bentuk gugatan.

c) Setelah berlakunya UUHT

Menurut PN Semarang, setelah berlakunya UUHT persyaratan yang harus dipenuhi mengacu pada ketentuan dalam UUHT, seperti misalnya tentang kewenangan dari pemohon di dasarkan pada ketentuan dalam Bab III UUHT tentang Pemberi dan Pemegang hak tanggungan. Sedangkan prosedur eksekusi tetap mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR.[21]

[21] Pasal 26 UUHT dalam hal eksekusi hak tanggungan menunjuk ketentuan Pasal 224 HIR selama belum ditentukan lain dengan undang-undang.

UPT-PUSTAK-UNNES

Sesuai dengan pendapat diatas, dikemukakan oleh para advokad/pengacara, dapat dikatakan bahwa semua persoalan yang muncul dalam eksekusi menurut Pasal 224 HIR, apakah grosse surat utang notariil atau grosse akta hipotik, dapat ditinggalkan. Dalam hal ada permohonan eksekusi dengan pertolongan hakim menurut Pasal 224 HIR, maka yang harus diperhatikan oleh hakim adalah telah dipenuhi atau tidaknya ketentuan dalam UUHT mengenai hak tanggungan.

3. Hambatan-hambatan dalam eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR

a) Sebelum berlakunya UUHT

Faktor-faktor penghambat pelaksanaan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR secara umum dapat disebutkan sebagai berikut :

1) Kelicikan dari debitor yang mengulur-ulur waktu pelaksanaan eksekusi
2) Kecurangan yang dilakukan oleh kreditor, misalnya tidak memasukkan pembayaran yang telah dilakukan oleh debitor pada rekening pembukuan.
3) Kendala yang berkenaan dengan kekeliruan pembuatan dokumen yang diperlukan dalam pembuatan grosse akta.

Menanggapi pendapat dari PN Semarang tersebut, para advokad/pengacara mengatakan bahwa hambatan dalam

pelaksanaan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR dapat disebabkan dari beberapa faktor, yaitu :

1) Peraturan perundang-undangannya.

Ketidak jelasan ketentuan Pasal 224 HIR mulai dirasa menimbulkan kesulitan[22] sehingga Mahkamah Agung merasa perlu mengeluarkan suatu petunjuk untuk mengatasinya. Akan tetapi petunjuk dari Mahkamah Agung di dalam praktek justru menimbulkan ketidak pastian, karena penafsiran dari para hakim yang berbeda-beda.[23]

Melengkapi pendapat tersebut, dikatakan bahwa hambatan karena perundang-undangan itu sering dirasakan oleh pemohon eksekusi, yaitu meskipun pemohon eksekusi telah memenuhi syarat formal namun karena hakim berpendapat lain tentang

---

[22] Berbeda dengan Pasal 224 HIR dalam Pasal 440 Rv (Burgerlijk Rechtsvordering) kita jumpai kata-kata "*akta notaris yang berisi kewajiban untuk memenuhi sejumlah uang (de verplichting tot voldoening ener geldsom)*" Ini berarti bahwa grosse akta notariil yang mempunyai kekuatan eksekutorial adalah yang berisi kewajiban untuk memenuhi sejumlah uang. Dengan demikian perjanjian yang dimaksudkan adalah hanya perjanjian utang piutang uang saja. Sudikno Mertokusumo ***op cit*** Halaman 213.

[23] Sebenarnya petunjuk dari Mahkamah Agung tersebut dikeluarkan dengan pertimbangan bahwa *mengenai pengakuan utang sebagai akta grosse selama ini telah terjadi penyalah gunaan, sehingga setiap perjanjian (jual-beli, perjanjian kredit dan sebagainya) dibuat dalam bentuk pengakuan utang. Praktek demikian itu telah merubah sifat eksepsional dari Pasal 224 HIR menjadi kaidah umum yang berarti setiap perjanjian, asal saja dibuat dengan bentuk pengakuan utang langsung dapat dieksekusi tanpa digugat lebih dahulu. Menurut makna Pasal 224 HIR perjanjian kredit tidak dapat dibuat dalam bentuk pengakuan utang dengan judul "Demi Keadilan berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa.*Pandangan Mahkamah Agung ini dapat dipahami karena ditinjau dari praktek peradilan "kewajiban untuk memenuhi sejumlah uang" akan lebih mudah dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh pengadilan daripada jenis perjanjian lainnya. Sudikno Mertokusumo ***ibid.***

grosse akta yang dimohonkan eksekusi maka permohonannya ditolak oleh hakim.

2) Pelaksanaan eksekusi

Mengenai hambatan yang dikarenakan pelaksanaan eksekusi dapat dikatakan bahwa sering permohonan eksekusi yang diajukan didiamkan saja oleh pelaksana. Pelaksana hanya mewajibkan pemohon untuk menunjuk kekayaan tereksekusi dan tidak ada tindakan selanjutnya, sehingga akhirnya permohonan eksekusi dicabut.[24]

3) Perlawanan (verzet)

Dijelaskan baik oleh PN Semarang, para advokad/pengacara maupun KLN, bahwa perlawanan (verzet) merupakan salah satu hambatan eksekusi berdasar Pasal 224 HIR. Perlawanan terhadap eksekusi dari pihak sendiri (biasanya tereksekusi) atau perlawanan yang dari pihak ketiga (derden verzet). Perlawanan dari pihak ketiga ini merupakan hambatan yang sering dialami dalam praktek pelaksanaan eksekusi.

Lebih lanjut mereka jelaskan bahwa alasan dalam perlawanan yang diajukan oleh pihak ketiga adalah hak milik. Sebagai

---

[24] KPN tidak akan mendiamkan suatu permohonan eksekusi, karena hal itu akan berarti melanggar ketentuan Pasal 14 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Kekuasaan Kehakiman. Jika ada permohonan eksekusi dicabut, maka itu disebabkan alasan lain, biasanya karena terjadi pendekatan antara kreditor denan debitornya.

pemilik barang yang dijaminkan dan akan dieksekusi pihak ketiga mengajukan verzet karena merasa sebagai pemilik barang yang akan dieksekusi. Hal demikian mungkin saja terjadi karena kesakahan kreditor yang kurang cermat dalam memeriksa dokumen-dokumen pada saat mengadakan perjanjian utang-piutang dengan jaminan. Perkara perlawanan demikian dikatakan sebagai hambatan karena dapat menunda eksekusi sehingga selesainya pemeriksaan terhadap perlawan-an tersebut.

4) Harga barang yang dieksekusi

Dijelaskan oleh PN Semarang, para advokad/pengacara serta KLN bahwa sering juga eksekusi mengalami hambatan pada saat pelaksanaan lelang benda jaminan karena tidak dicapainya harga minimum meskipun pelaksanaan lelang telah diulang.

b) Setelah berlakunya UUHT

Baik para advokad/pengacara maupun PN Semarang mengatakan, mengingat eksekusi hak tanggungan menurut UUHT menunjuk pada ketentuan Pasal 224 HIR, maka tentunya hambatan dalam eksekusi hak tanggungan menurut UUHT pada dasarnya adalah sama dengan hambatan yang dapat dihadapi dalam eksekusi menurut Pasal 224 HIR sebelum berlakunya

UUHT. Hal ini disebabkan prosedur eksekusinya masih mempergunakan ketentuan yang sama yaitu Pasal 224 HIR. Namun demikian tentu saja ada perbedaannya, misalnya hambatan yang disebabkan perundang-undangan jelas tidak ada karena UUHT sudah mengaturnya dengan jelas sehingga mengenai apa yang akan dieksekusi tidak dapat ditafsirkan lain selain yang dimaksud dalam UUHT.

Ditambahkan oleh para advokad/pengacara bahwa hambatan yang berupa perlawanan atau keberatan terhadap eksekusi hak tanggungan dapat saja terjadi, meskipun ketentuan dalam UUHT cukup jelas di dalam pemberian hak tanggungan. Perlawanan dapat saja terjadi karena kesalahan dari para pihak yang terkait dalam perjanjian utang-piutang itu sendiri.

Mengenai hambatan dalam eksekusi hak tanggungan, PN Semarang menjelaskan bahwa hambatan dalam lebih pada diajukannya perlawanan. Namun sebenarnya perlawanan demikian itu seyogyanya tidak terjadi, mengingat hak tanggungan adalah hak jaminan yang kuat atas tanah dan pelaksanaan eksekusinya mudah dan pasti.

Para praktisi (advokad/pengacara dan PN Semarang) sependapat bahwa perlawanan terhadap eksekusi hak tanggungan dapat dihindari apabila kreditor waspada dan berhati-

hati dalam melakukan perjanjian sehingga dikemudian hari tidak mendapatkan kesulitan dalam merealisasi haknya jika debitor cidera janji sehingga terjadi kredit macet.

Lebih lanjut dijelaskan, ada beberapa segi yuridis yang perlu diperhatikan oleh kreditor dalam menerima hak atas tanah sebagai objek jaminan kredit berupa hak tanggungan, agar dikemudian hari tidak terjadi permasalahan. Hal tersebut adalah :

1) Segi kepemilikan tanah yang dijadikan objek hak tanggungan.

   Pasal 4 UUHT menentukan bahwa hak tanggungan tidak dapat diletakkan, melainkan oleh siapa yang berkuasa memindah-tangankan benda yang akan dibebani dengan hak tanggungan. Jelas di sini bahwa dalam menerima tanah sebagai objek hak tanggungan kreditor harus yakin betul bahwa yang bersangkutan adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut. Dalam praktek sering terjadi nama pemilik dalam sertifikat tanah sudah tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

2) Segi keaslian sertifikat dan kebenaran letak tanah yang dijadikan objek hak tanggungan.

   Pada umumnya kreditor saat menerima sertifikat tanah tidak terlalu waspada dengan kemungkinan sertifikat palsu yang sering beredar atau sertifikat rangkap. Sertifikat yang

diserahkan harus diteliti dengan cermat, selain itu juga perlu diperiksa kesesuaian letak tanah yang disebut dalam sertifikat.

3) Segi kewenangan untuk memasang hak tanggungan atas tanah yang dijadikan objek hak tanggungan.

Menjadi kebiasaan kreditor bahwa meskipun kredit telah diberikan kepada debitor, hak tanggungan yang bersangkutan belum dibebankan. Kreditor sudah merasa puas dengan memegang sertifikat tanah yang disertai dengan surat kuasa untuk membebankan hak tanggungan, karena kreditor beranggapan bahwa debitor tidak dapat mencabut kembali surat kuasa tersebut, lagi pula surat kuasa tidak akan berakhir sebelum kredit lunas.[25] Dibalik itu, dapat saja terjadi dalam suatu hal tanah yang sertifikatnya dijadikan jaminan kredit disita oleh pengadilan negeri. Meskipun sertifikat berada ditangan kreditor, dan kreditor memegang surat kuasa membebankan hak tanggungan, akan tetapi pada saat tanah akan dilelang kreditor bukanlah kreditor preferen sehingga ia akan kehilangan kesempatan pertama mendapatkan kembali piutangnya.

Dari uraian-uraian di atas diketahui bahwa penyederhanaan eksekusi adalah menjadi sederhananya bentuk dari

penjaminan, misalnya sebelum keluarnya UUHT pengikatan utang dapat dilakukan dengan beberapa cara, misalnya dengan hipotik, grosse surat utang notariil, fidusia dan gadai. Namun dengan le;uarnya UUHT, maka bentuk dari pengikatan jaminan dalam suatu pemberian kredit hanya ada satu cara yaitu dengan hak tanggungan. UUHT selain mempermudah pembuatannya, juga mempermudah eksekusinya jika terjadi debitor melakukan cidera janji. Hambatan-hambatan yang berupa perbedaan penafsiran cara-cara pengikatan jaminan sudah tidak ada lagi, kecuali hambatan-hambatan yang berupa keadaan dan atau kenakalan pihak-pihak terkait.

D. Pengaruh penjualan objek hak tanggungan oleh BLS terhadap kewenangan Pengadilan Negeri dalam penyelesaian kredit bermasalah

Kemungkinan penjualan objek hak tanggungan secara lelang sukarela melalui BLS secara yuridis tidak mempengaruhi kewenangan KPN dalam melaksanakan eksekusi hak tangungan. Hal tersebut disebabkan kewenangan dari KPN untuk menjual secara lelang eksekusi benda jaminan (objek hak tanggungan) tidak dimiliki oleh BLS.

---

[25] Hal demikian mungkin terjadi berdasar ketentuan sebelumnya, namun setelah berlakunya UUHT kiranya hal tersebut sulit terjadi sebab UUHT menentukan tenggang waktu untuk

Meskipun sama-sama melakukan penjualan secara lelang objek hak tanggungan, BLS hanya dapat melakukan jika kredit yang dijamin dengan benda debitor tersebut belum mencapai status kredit macet. Demikian dijelaskan oleh PN Semarang.

Dikatakan lebih lanjut, meskipun demikian jika dilihat dari sudut pandang lain (jumlah penjualan lelang benda jaminan melalui pengadilan) ada juga pengaruhnya, yaitu karena dimungkinkan penjualan secara lelang sukarela sebelum kredit masuk kategori macet, maka jumlah lelang eksekusi objek hak tanggugan dapat menjadi berkurang. Keadaan demikian justru dapat meringankan pekerjaan dari pengadilan negeri.

Sejalan dengan pendapat tersebut di atas, dikemukakan oleh KLN bahwa dengan adanya kemungkinan dilakukannya penjualan lelang sukarela objek hak tanggungan oleh BLS maka jumlah pelaksanaan lelang eksekusi akan menjadi berkurang. Nampak bahwa keberadaan BLS sangat positif mengurangi beban dari pengadilan negeri maupun KLN sebagai pelaksana lelang eksekusi.

Para advokad/pengacara pada dasarnya sependapat dengan para hakim PN Semarang, namun ada beberapa yang menambahkan sebagai berikut.

---

membebankan hak tanggungan pada hak atas tanah tersebut.

Pendapat pertama mengatakan, dipandang dari sisi kemungkinan penjualan objek hak tanggungan secara lelang sukarela oleh BLS tidak mempengaruhi kewenangan KPN dalam menyelesaikan kredit macet, namun dari sisi lain, penjualan secara lelang sukarela oleh BLS dapat mencegah eksekusi objek hak tanggungan pada saat kredit macet.

Pendapat kedua mengatakan bahwa keberadaan BLS yang dimungkinkan menjual objek hak tanggungan secara lelang sukarela tidak mempengaruhi kewenangan KPN dalam melaksanakan lelang eksekusi objek hak tanggungan. Menurut mereka meskipun keduanya sama-sama menyelesaikan kredit bermasalah, namun kewenangannya berbeda, BLS hanya berwenang menjual lelang objek hak tanggungan jika kredit bermasalah belum sampai pada kategori macet, kalau kredit bermasalah sudah mencapai kategori kredit macet maka kewenangan penyelesaianya ada pada KPN.

Pendapat ketiga mengatakan bahwa keberadaan dan kemungkinan BLS menjual lelang objek hak tanggungan tidak dapat dikatakan sepenuhnya tidak mempengaruhi kewenangan KPN dalam eksekusi hak tanggungan, karena jelas kemungkinan penjualan lelang sukarela oleh BLS itu akan berpengaruh pada permohonan eksekusi hak tanggungan kepada KPN.

Dari pihak bank sebagai kreditor diperoleh penjelasan bahwa dari pengalaman mereka dapat diketahui bahwa sering debitor sendiri tidak rela jika benda jaminannya dijual secara lelang baik melalui BLS, dengan perantaraan KLN maupun penjualan di bawah tangan dengan alasan nama baik debitor. Selain itu kreditor sendiri kadang juga enggan untuk melaksanakan penjualan secara lelang benda jaminan karena ada cara lain untuk mengatasi kredit bermasalah yaitu dengan program khusus yang tidak mempermalukan debitor.

Ada dua bank yang akan mempergunakan program khusus jika kredit mulai menampakkan gejala bermasalah dengan mengadakan negosiasi yang disebut *compromise settlement* yang bertujuan mencari alternatif penyelesaian kredit bermasalah. Dalam negosiasi tersebut dibicarakan masalah benda jaminan yang akan dilelang atau sebelumnya diserahkan kepada Lembaga Independent Apraiser guna menilai atau menaksir benda jaminan tersebut.

Dua buah bank menjelaskan bahwa jika kredit menampakkan gejala macet, maka bank mengadakan program khusus sebagaimana diuraikan di bawah :

1. Rescheduling, dengan maksud agar kredit yang diterima oleh debitor lebih ringan dalam pelunasannya. Hal ini dilaksanakan dengan novasi atau pembaharuan utang, atau

2. Restructuring (memperpanjang jatuh tempo kredit) dengan maksud memberi kesempatan kepada debitor untuk melunasi utangnya dengan memperpanjang jatuh tempo kredit debitor yang sebenarnya telah jatuh tempo, atau
3. Plafondering. Kegiatan ini berupa merubah tunggakan bunga menjadi pokok utang sehingga pokok utang yang sebenarnya akan menjadi bertambah besar.[17]

Sebuah bank menyatakan mempunyai program khusus yang disebut dengan *Loan Recovering* sebagai berikut . Pertama debitor yang terlambat melunasi angsuran kreditnya dibantu oleh Seksi Pembinaan dengan cara memberikan fasilitas bimbingan usaha. Kedua, jika bimbingan usaha tetap saja tidak menghasilkan perubahan dalam pelunasan angsuran kredit, maka Seksi Penyelamatan Kredit pada bank akan memberikan fasilitas perpanjangan pelunasan kredit berupa perjanjian tambahan utang kepada debitor.

Bank merasa tidak mengetahui tentang pengaruh keberadaan BLS terhadap kewenangan KPN dalam penyelesaian kredit bermasalah, namun mereka mengatakan bahwa keberadaan BLS memberikan alternatif tambahan kepada para kreditor dalam upayanya menyelesai-

---

[17] Bandingkan dengan ketentuan Pasal 1 huruf e Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif. Dalam SK tersebut dikatakan bahwa tindakan-tindakan tersebut merupakan suatu upaya penylematan kredit yang semula digolongkan diragukan atau macet kemudian diusahakan diperbaiki.

kan kredit bermasalah yang sering dihadapi oleh bank, selain dengan program khusus atau penjualan secara lelang eksekusi.

Mengenai pengaruh keberadaan BLS dengan kemungkinan menjual secara lelang sukarela objek hak tanggungan atas kewenangan pengadilan negeri menyelesaikan kredit bermasalah dalam Bab II telah dikemukakan pendapat dari Retnowulan Sutantio dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 299/KMK.01/1997. Retnowulan Sutantio mengatakan bahwa eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan seperti keputusan hakim yang dilaksanakan atas perintah dan dibawah pimpinan KPN. Penyelesaian kredit dengan penjualan di bawah tangan atau atas kewenangan kreditor sendiri bukanlah eksekusi. Sedangkan menurut Keputusan Menteri Keuangan tersebut, apabila kredit telah masuk pada kategori kredit macet, maka penyelesaiannya harus melalui pengadilan. Sedangkan BLS hanya berwenang menjual secara lelang sukarela apabila kredit bermasalah belum mencapai kategori macet, maka kebaradaan BLS dengan kemungkinan menjual lelang objek hak tanggungan tidak memperngaruhi kewenangan KPN dalam menyelesaikan kredit macet.

Selain hal-hal tersebut di atas, perlu pula kita melihat bagaimana masyarakat memanfaatkan lelang sularela oleh BLS untuk penyelesaian kredit bermasalah.

Dijelaskan oleh BLS bahwa semenjak berdirinya pada akhir tahun 1996, tepatnya pada tanggal 31 Desember 1996, hingga Oktober 1998 BLS telah diminta melaksanakan penjualan secara lelang benda jaminan kredit (objek HT) sebanyak satu kali. Sejak tahap pertama penyelenggaraan lelang hingga purna lelang tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. BLS tidak mengetahui apakah jumlah tersebut termasuk kecil atau tidak.

Dijelaskan oleh KLN, kalau dibandingkan dengan lelang eksekusi objek HT yang dilaksanakan oleh KLN, terhitung semenjak berdirinya BLS, maka jumlah penyelesaian kredit bermasalah dengan mempergunakan jasa BLS dapat dikatakan kecil. Hal itu dapat dimengerti mengingat keberadaan BLS masih baru bagi masyarakat sehingga masyarakat masih belum mengetahui secara jelas aktivitas dari BLS. Namun juga ada kemungkinan para kreditor mempunyai cara lain untuk menyelesaikan kredit bermasalah sebelum mencapai tahap macet.

Mengenai hal tersebut dijelaskan oleh tiga buah bank, bahwa penyelesaian kredit bermasalah tidak selamanya harus dilakukan dengan menjual secara lelang benda jaminan sebelum kredit masuk kategori kredit macet. Ada tiga hal menyebabkan tidak dijualnya benda jaminan secara lelang, pertama karena seringkali debitor merasa malu apabila sampai benda jaminan miliknya dijual, yang kedua masing-

masing bank mempunyai cara khusus untuk mengatasi kredit bermasalah sebelum sampai pada tahap kredit macet, sedangkan yang ketiga adalah tingginya biaya penyelenggaraan lelang sukarela oleh BLS.

Mengenai jumlah permohonan eksekusi akta hak tanggungan di Pengadila Negeri Semarang diketahui bahwa permohonan eksekusi berdasarkan sertifikat HT pertama kali didaftarkan di Kepaniteraan PN Semarang pada tanggal 20 Agustus 1996 dengan Nomor 66/Pdt.Eks/1996/PN. Smg. Sampai dengan akhir tahun 1996 terdapat 9 permohonan eksekusi, selama tahun 1997 tercatat 50 permohonan eksekusi yang masuk, sedangkan selama tahun 1998 (awal hingga tahun 1998) tercatat 99 permohonan eksekusi. Secara keseluruhan, sejak Agustus 1996 hingga akhir tahun 1998 terdapat 158 permohonan eksekusi.[18]

Dijelaskan oleh PN Semarang bahwa permohonan eksekusi Sertifikat HT yang diajukan setelah lahirnya UUHT tersebut sebenarnya adalah berasal dari grosse akta hipotik, namun oleh karena menurut Pasal 29 UUHT semenjak berlakunya UUHT ketentuan mengenai Credietverband dan ketentuan mengenai Hipotheek sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah tidak berlaku lagi, maka permohonan eksekusi sertifikat hipotik tersebut

disebut sebagai permohonan eksekusi sertifikat HT. Tidak adanya permohonan eksekusi HT yang murni kemungkinan disebabkan perjanjian utang-piutang yang dibuat setelah lahirnya UUHT hingga akhir tahun 1998 masih belum jatuh tempo.

Mengenai kecilnya jumlah pemakai cara penjualan benda jaminan secara lelang sukarela oleh BLS dijelaskan oleh tiga orang advokat/pengacara, itu disebabkan BLS relatif baru bagi masyarakat, sehingga mereka masih belum mengenal dan tidak mengerti betul aktivitas serta cara pemanfaatannya. Selain itu memang dimungkinkan upaya penyelesaian kredit bermasalah tanpa melalui penjualan lelang benda jaminan.

Lima orang advokad/pengacara lainnya sependapat dengan alasan kurang berminatnya pemanfaatan lelang sukarela benda jaminan oleh BLS yang dikemukakan ketiga rekannya dengan tambahan penjelasan bahwa ada kemungkinan kurangnya minat memanfaatkan lelang sukarela benda jaminan oleh BLS karena biaya pelaksanaanya sangat besar, sehingga akan banyak mengurangi hasil penjualan lelang yang dapat diterima oleh kreditor maupun debitor.

Dari data diatas diketahui bahwa jumlah permintaan penjualan benda jaminan serta lelang sukarela adalah sangat kecil (satu permintaan sejak awal tahun 1997 hingga akhir tahun 1998) apabila

---

[18] Dari Register Pokok Permohonan Eksekusi Pengadilan Negeri Semarang.

dibandingkan dengan permohonan eksekusi sertifikat hak tanggungan melalui pengadilan (149 Permohonan terhitung mulai awal tahun 1997 hingga akhir tahun 1998).

Menurut Bank sebagai kreditor, ada beberapa alasan kecilnya jumlah pemanfaatan penjualan lelang obyek HT melalui BLS, yaitu :

1. Karena sering debitor merasa malu apabila benda jaminannya dijual lelang.
2. Masih ada cara khusus yang dimungkinkan menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998, untuk menyelesaikan kredit bermasalah yang dapat dilakukan oleh bank.
3. Tingginya biaya yang harus dibayar dalam penyelenggaraan lelang sukarela oleh BLS.

Dari data di atas dapat disimpulkan bahwa keberadaan BLS dengan kemungkinannya menjual lelang objek hak tanggungan dalam kaitannya dengan kewenangan KPN adalah sebagai berikut :

1. Keberadaan BLS dengan kemungkinannya menjual secara lelang sukarela objek hak tanggungan tidaklah mempengaruhi kewenangan KPN dalam menyelesaikan kredit macet melalui lelang eksekusi.
2. Keberadaan BLS dengan kemungkinan menjual objek hak tanggungan secara lelang sukarela justru meringankan tugas dari KPN dan KLN dalam pelaksanaan lelang eksekusi.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

KESIMPULAN

1. Mengingat keuntungan-keuntungan yang dapat diperoleh jika suatu objek hak tanggungan dijual lelang melalui BLS, terutama adanya pemasukan pada kas negara, serta kecermatan BLS dalam melaksanakan tugasnya, maka layak jika BLS diberi wewenang melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan.

2. Kemungkinan BLS melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan perlu diatur tersendiri. Meskipun tindakan-tindakan BLS dalam melaksanakan lelang adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, terutama yang mengatur keberadaannya, namun demikian oleh karena penjualan lelang objek hak tanggungan melalui BLS dapat bersifat eksekusi, maka hal tersebut tidak selayaknya hanya diatur dalam surat keputusan menteri saja.

3. Semenjak kelahirannya, UUHT merupakan satu-satunya yang mengatur pengikatan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan dalam pemberian kredit secara sederhana akan tetapi

pasti. Kesederhaan pengaturan jaminan dalam UUHT serta penyederhanaan ketentuan eksekusinya memberikan kemudahan bagi KPN dalam melaksanakan permohonan eksekusi menurut Pasal 224 HIR, sehingga menimbulkan kepastian hukum bagi para pencari keadilan.

4. Keberadaan BLS yang diberi kemungkinan untuk menjual lelang sukarela objek hak tanggungan tidaklah mempengaruhi wewenang KPN dalam menyelesaikan kredit bermasalah. Hal ini disebabkan :
   a. Suatu kredit yang telah masuk kategori kredit macet penyelesaiannya harus melalui pengadilan negeri untuk bank swasta dan melalui PUPN/BUPLN bagi bank pemerintah, sedangkan BLS hanya dapat menjual lelang objek hak tanggungan jika kredit belum masuk kategori kredit macet.
   b. Penyelesaian kredit macet melalui pengadilan adalah dengan cara lelang eksekusi, sedangkan penjualan objek hak tanggungan melalui BLS sifatnya adalah sukarela.
   c. Penjualan lelang sukarela objek hak tanggungan tidaklah mempengaruhi ketentuan eksekusi yang diatur dalam UUHT, sebab apa yang dilakukan oleh BLS tidaklah termasuk pengertian eksekusi berdasar ketentuan UUHT.

SARAN

Semakin membaiknya kondisi perekonomian dan semakin dikenalnya BLS oleh masyarakat, maka tidaklah mustahil bahwa penyelesaian kredit bermasalah akan banyak dilakukan dengan memanfaatkan jasa BLS. Meskipun BLS atas inisiatif sendiri berusaha mengurangi kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak dikehendaki, namun tidak ada perlindungan hukum khusus bagi para pihak terkait dalam penjualan lelang sukarela, seperti halnya dalam lelang eksekusi. Untuk kepastian adanya perlindungan terhadap pihak-pihak terkait dalam lelang sukarela objek hak tanggungan oleh BLS, perlu adanya ketentuan tentang tindakan-tindakan yang harus dilakukan oleh BLS sebelum melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan.

Selain hal itu, oleh karena penjualan secara lelang objek hak tanggungan dapat melalui BLS, sedangkan penjualan objek hak tanggungan melalui BLS dapat bersifat eksekusi, maka seharusnya ketentuan mengenai BLS beserta segala kewenangannya diatur dalam ketentuan yang lebih tinggi dari Surat Keputusan Menteri.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhamad. 1982. ***Hukum Perikatan***. Bandung, Alumni.

Abdul Rahman. 1998. ***Rontoknya perbankan Indonesia,*** SWA Sembada Nomor 15/XIV/23 Juli – 5 Agustus/1998.

Achmad Anwar. 1980 ***Bank Rekan Terpercaya Dalam Usaha Anda.*** Jakarta, Balai Aksara.

Adolf Warouw. 1997. ***Deregulasi Pendirian Balai Lelang Swasta,*** Makalah pada Seminar Tentang Peluang, Manfaat dan Tantangan Balai Lelang Swasta Dalam Dunia Usaha. Semarang.

Arie S Hutagalung. 1993. ***Tanah Sebagai Jaminan Hutang Sehubungan Dengan Rancangan Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah***. Makalah disampaikan dalam seminar Upaya Hukum Penagihan Piutang dan EksekusiJaminan di Indonesia. Jakarta. Bank Indonesia.

As. Mahmoedin H. 1995. ***100 Penyebab Kredit Macet***. Jakarta. Pustaka Sinar Harapan.

Bachtiar Sibarani. 1994. ***Membahas Kewenangan PUPN dan BUPLN.*** Ujung Pandang.

Bambang Setijoprodjo. 1993. ***Peraturan dan Kebijaksanaan Bank Indonesia Dalam Mengurangi Masalah Kredit Macet.*** Makalah dalam Konferensi Upaya Hukum Penagihan Piutang dan Eksekusi Jaminan. Jakarta. Bank Indonesia.

Baso Amir. 1998. ***Reformasi Perbankan Pekerjaan Raksasa yang Akan Berakhir Sia-sia***. SWA Sembada 15/XIV/23 Juli - – Agustus.

Boedi Harsono. 1996. ***Segi-segi Yuridis Undang-undang Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional Undang-undang Hak Tanggungan. Jakarta. Fakultas Hukum Universitas Trisakti.

Boedi Harsono. 1996. ***Tempat Hak Tanggungan Dalam Sistem Hukum Nasional.*** Makalah dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Bandung Universitas Padjadjaran.

Budi Kagramanto. L. 1994. ***Upaya Hukum Dalam Upaya Menyelesaikan Sengketa Kredit Macet Perbankan.*** Surabaya. Lembaga Penelitian Universitas Airlangga.

BPP IKATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH. 1996. ***Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional Undang-undang Hak Tanggungan. Jakarta, Fakultas Hukum Universitas Trisakti.

Chandra Jaya. 1989. ***Struktur Hukum Ekonomi Indonesia Suatu Tinjauan Teori & Praktek.*** Varia Peradilan Tahun IV No. 48, 132 – 146. Ikatan Hakim Indonesia.

Djoko Walijatun. 1996. ***Peranan Badan Pertanahan Nasional Dalam Menunjang Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional "Menyongsong berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan". Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

Djuhaendah Hasan. 1996. ***Hak Tanggungan Atas Tanah dan Implikasinya Terhadap Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.*** Makalah dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Bandung, Universitas Padjadjaran.

_____. 1996. ***Lembaga Jaminan Bagi Tanah dan Benda Lainyang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal.*** Penerbit PT. Cutra Aditya Bakti, Bandung.

Edi Putra Tje' Aman. Mgs. 1989. ***Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis.*** Alumni Bandung.

Eko Budi Supriyanto. 1996. ***Jalan Pintas Agar Bank (Terasa) Sehat.*** Info Bank Edisi Agustus No. 200.

_____. 1998. ***BI Dan Kredit Macet.*** Info Bank. Edisi Juli No. 227/1998.

_____. 1998. ***Bank Indonesia Yang Bebas Kolusi.*** Info Bank Edisi Juli No. 227/1998.

Engelbrecht, E.M.L. 1960. ***Kitab Undang-undang Dan Peraturan Serta Undang-undang Dasar 1945 Republik Indonesia.*** – Wetboeken En Verordeningen Benevens de Grondwet van 1945 van de Republiek Indonesie. A.W. Stijhoff's Uitgeversmaatschapij N.V. Leiden.

Felix Fernandes. 1993. ***Pemanfaatan Jaminan Paripassu Terhadap Para Kreditor Dalam Satu Pinjaman Sindikasi*** (Beberapa Masalah Pokok). Makalah dalam Konferensi Upaya Hukum Penagihan Piutang Dan Eksekusi Jaminan. Jakarta. Bank Indonesia.

G.H.S. Lumban Tobing. 1978. ***Peraturan Lelang.*** Materi kuliah Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Disusun oleh Effendi Paranginangin. Jakarta.

Hadiwidjaja. H, Rivai Wirasasmita. RA. 1991. ***Analisis Kredit*** (Dilengkapi Telaah Kasus). Pionir Jaya, Bandung.

Hardiyanto Hoesodo. 1997. ***Peranan Balai Lelang Swasta Dalam Dunia Usaha.*** Makalah dalam Seminar Sehari tentang Peluang, Manfaat dan Tantangan Balai Lelang Swasta Dalam Dunia Usaha. Hotel Patra Jasa. Semarang.

Henrry Cambel Black, M.A. 1979. ***Black Law Dictionary***, Fifth Edition. West Publishing Co. United States of America.

Herry Kasmidi. 1997. ***Prospek Penjualan Barang Agunan Melalui Balai Lelang***. Makalah dalam Diskusi tentang Lembaga Lelang Swasta. Bank Central Asia, Semarang.

Heru Supraptomo. 1996. ***Hak Tanggungan Sebagai Pengaman Kredit Perbankan.*** Makalah dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Universitas Padjadjaran Bandung.

Jaksa Agung Muda Bidang Perdata danTata Usaha Negara. 1992. ***Peranan Kejaksaan di Bidang Perdata.*** Makalah disampaikan dalam Seminar Penyelesaian Kredit Bank-bank Pemerintah. Bank Indonesia. Jakarta.

Joko Soegiarsono. 1998. ***Menyiasati Ancaman Spread Negatif.*** SWA Sembada No. 15/XIV/23 Juli – 5 Agustus 1998.

Judo Paripurno. H. 1996. ***Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional "Menyongsong Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan". Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

Kepala Biro Hukum Bank Indonesia. 1992. ***Penyelesaian Kredit Bank Pemerintah Dalam Kaitannya Dengan Rahasia Bank.*** Makalah disampaikan dalam Seminar Penyelesaian Kredit Bank-bank Pemerintah. Bank Indonesia, Jakarta.

Loudoe John Z. 1982. ***Beberapa Aspek Hukum Materiil dan Hukum Acara Dalam Praktek.*** PT Bina Aksara. Jakarta.

Maria S.W. Suwardjono. 1996. ***Pemahaman Awal Prinsip-prinsip Undang-undang Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional "Menyongsong Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan". Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

_____. 1996. ***Prinsip Dasar dan Beberapa isyu Di Seputar Undang-undang Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Universitas Padjadjaran, Bandung.

Maria S.W. Sumardjono. 1996. ***Hak Tanggungan Dan Fidusia.*** Makalah dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Universitas Padjadjaran, Bandung.

Mariam Darus Badrulzaman. 1989. ***Perjanjian Kredit Bank.*** Alumni, Bandung.

_____. 1996. ***Posisi Hak Tanggungan Dalam Hukum Jaminan Nasional.*** Makalah dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Universitas Padjadjaran, Bandung.

Martias Gelar Imam Radjo Mulano. 1982. ***Pembahasan Hukum Penjelasan Istilah-istilah Hukum Belanda – Indonesia.*** Galia Indonesia, Jakarta.

Masyhud Ali. 1996. ***Kredit Macet, Plafondering Dan Pajak.*** Info Bank Edisi Agustus No. 200.

M. Ali dan W. Widiastuti. 1996. ***Write-off Tak Ampuni Debitur Dan Bank.*** Info Bank, Edisi Agustus No. 200.

Mochamad Dja'is. 1994. ***Pelaksanaan Eksekusi Benda Jaminan Dan Grosse Surat Hutang Notariil Sebagai Upaya Untuk Mengatasi Kredit Macet.*** Laporan Penelitian, Universitas Diponegoro.

_____. 1997. ***Peran Sifat Accessoire Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet.*** Masalah-masalah Hukum. Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Muchdarsyah Sinungan. 1991. ***Dasar-dasar Dan Tehnik Manajemen Kredit.*** Bina Aksara, Jakarta.

_____. 1993. ***Manajemen Dana Bank.*** Bina Aksara. Jakarta.

Munir Fuady. 1993. ***Gugatan Pailit Debitur Sebagai Salah Satu Cara Penagihan Hutang.*** Makalah dalam Konferensi Upaya Hukum Penagihan Piutang Dan Eksekusi Jaminan. Bank Indonesia, Jakarta.

N.E. Algra dkk. 1983. ***Kamus istilah Hukum Fockema Andrea***. Belanda – Indonesia.Binacipta, Jakarta.

Prayoga Mirhad. 1996. ***Soal Agunan Dalam Kredit.*** Info Bank, Edisi Februari No. 94.

Purwahid Patrik dan Kashadi. 1996. ***Hukum Jaminan.*** Edisi Revisi dengan Undang-undang Hak Tanggungan. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

_____. 1996. ***Hukum Perdata I (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian).*** Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Retnowulan Sutantio. 1996. ***Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Universitas Padjadjaran, Bandung.

Riduan Syahrani. 1992. ***Himpunan Surat Edaran, Insruksi, Surat Keputusan dan Peraturan Mahkamah Agung Tentang Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata.*** Alumni, Bandung.

_____. 1992. ***Seluk Beluk Dan Asas-asas Hukum Perdata.*** Alumni Bandung.

Ridwan Widyadharma. IGN. 1996. ***Undang-undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.*** Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

_____.1997. ***Hukum Sekitar Perjanjian Kredit.*** Semarang.

Rochmad Soemitro. 1982. ***Peraturan Dan Instruksi Lelang.*** PT Eresco, Bandung

UPT-PTSIAK-UNDIP

Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. ***Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri.*** Cetakan ke 4 Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta.

Rusdi Amrullah. 1996. ***Meredam Sengketa Agunan.*** Info Bank, Edisi Juni No. 198.

_____. 1996. ***Bank Tak Bisa Lari Dari Kredit Macet.*** Info Bank; Edisi Agustus No. 200.

Samsul Chorib. 1994. ***Penyelesaian Kredit Macet Oleh PUPN/BUPLN dan Masalah Yang Timbul Dalam Praktek.*** Gramedia, Jakarta.

Saragih, R. 1990. ***Peranan Pengadilan Dalam Proses Eksekusi Grosse Akta Dengan Titel Eksekutorial.*** Rangkuman Hasil Seminar Grosse Akta, 93 – 100. Ikatan Alumni Universitas Diponegoro Cabang DKI Jakarta.

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

_____. 1993. ***Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan.*** PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Soerjono Soekanto. 1983. ***Tata Cara Penyusunan Karya Tulis Ilmiah Bidang Hukum.*** Ghalia Indonesia, Jakarta.

Ny. Sri Soedewi Maschun Sofwan. 1980. ***Hukum Jaminan di Indonesia – Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan.*** Badan Pembinaan Hukum Nasional. Departemen Kehakiman, Jakarta.

_____. 1982. ***Himpunan Karangan Tentang Hukum Jaminan.*** Liberty, Yogyakarta.

Subekti, R. 1977. ***Hukum Acara Perdata.*** Penerbit Binacipta, Bandung.

_____. 1989. ***Praktek Hukum.*** PT Citra Aditya Bakti, Bandung.

Subekti, R. Dan Tjtrosoedibio. 1970. ***Kitab Undang-undang Hukum Perdata.*** Pradnya Paramita, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo. 1993. ***Hukum Acara Perdata Indonesia.*** Penerbit Liberty, Yogyakarta.

Sudarjanto Wirjodarsono. 1996. ***Pokok-pokok Kebijaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional Undang-undang Hak Tanggungan. Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.

Suhadibroto. 1996. ***Peranan Kejaksaan Dalam Membantu Penyelesaian Kredit Macet.*** Disunting oleh Kartini Soedjendro,J, dalam KREDIT MACET Tinjauan Hukum dan Upaya Penyelesaiannya. Yayasan Widya Patria, Semarang.

Sundari Arie. 1997. ***Peranan Balai Lelang Dalam Hubungannya Dengan Undang-undang Hak Tanggungan.*** Makalah pada Seminar Tentang Peluang Manfaat dan Tantangan Balai Lelang Swasta Dalam Dunia Usaha. Semarang.

Sutan Remy Syahdeini. 1996. ***Berbagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah.*** Disunting oleh Kartini Soedjendro. J. Dalam KREDIT MACET Tinjauan Hukum Dan Upaya Penyelesaiannya. Yayasan Widya Patria, Semarang.

_____.1996. ***Beberapa Permasalahan Undang-undang Hak Tanggungan Bagi Perbankan.*** Makalah Dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Universitas Padadjaran Bandung.

Suyatno T, Chalik.HA. made Sujada, Djuhaendah T. Marala. 1995. ***Dasar-dasar Perkreditan.*** PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Suyatno. T. 1996. ***Undang-undang Hak Tanggungan Dan Jaminan Kepastian Hukum Bagi Kreditor Dan Debitor.*** Makalah dalam Seminar Nasional "Menyongsong Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan". Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

Sutardja Sudradjad IP. 1996. ***Pendaftaran Hak Tanggungan Dan Penerbitan Sertifikatnya.*** Makalah dalam Seminar Nasional Undang-undang Hak Tanggungan, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta.

Sutardjo. 1997. ***Prospek dan Tantangan Balai Lelang Swasta Dalam Era Globalisasi.*** Makalah dalam Diskusi tentang Lembaga Lelang Swasta. Bank Central Asia, Semarang.

Syahriel Mochtar. 1998. ***Cet, Cet, Cet, Rp.300 Triliun Macet***. Info Bank, Edisi Juli No. 227/1998.

Teguh P. 1998. ***Menyiasati Simalakama Perbankan Nasional,*** SWA Sembada No. 15/XIV/23 Juli – 5 Agustus.

Tjipto Adinugroho. 1983. ***Perbankan Dan Masalah Perkreditan.*** Pradnya Paramita, Jakarta.

Widjanarto. 1996. ***Selamat Datang Hak Tanggungan.*** Info Bank, Edisi Juni, No. 200.

Widjanarta. 1992. ***Hukum Dan Ketentuan Perbankan di Indonesia.*** Alumni, Bandung.

Wiratni Ahmadi. 1996. ***Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan.*** Makalah dalam Seminar Nasional Kesiapan dan Persiapan Dalam Rangka Pelaksanaan UUHT. Universitas Padjadjaran, Bandung.

Yahya Harapa. M. 1988. ***Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata***. PT Gramedia. Jakarta.

_____. 1996. ***Beberapa Tanggapan Atas Undang-undang Hak Tanggungan Yang Berkaitan Dengan Permasalahan Eksekusi.*** Makalah dalam Seminar Nasional "Menyongsong Berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan". Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada.

_____. 1996. ***Jalan Keluar Kemelut Grosse Akta Pengakuan Hutang.*** Disunting oleh Kartini Soedjendro. J. Dalam KREDIT MACET Tinjauan Hukum dan Upaya Penyelesaiannya. Yayasan Widya Patria. Semarang.

UPT-PUSTAK-UNDIP

Yan Apul . 1990. ***Pembahasan Makalah Peranan Pengadilan Dalam Proses Eksekusi Grosse Akta Dengan Titel Eksekutorial.*** Rangkuman Seminar Grosse Akta. 101 – 103. Ikatan Alumni Universitas Diponegoro Cabang DKI Jakarta.

Yan Pramadya Puspa. 1977. ***Kamus Hukum Edisi Lengkap Bahasa Belanda, Indonesia, Inggris.*** Penerbit Aneka Ilmu, Semarang.