

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
CABANG SEMARANG**



Tesis
untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

NANI SETIAWATI, Bsc., SH.
B4B003125

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
September, 2005**

TESIS

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)
CABANG SEMARANG**

disusun oleh

**NANI SETIAWATI, Bsc., SH.
B4B003125**

telah dipertahankan di depan Tim Penguji
pada tanggal 13 September 2005
dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

YUNANTO, SH., MHUM.
NIP. 131689.627

H. MULYADI, SH., M.S.
NIP. 130.529.429

PERNYATAAN

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

Semarang, 13 September 2005

Nani Setiawati, Bsc., SH.

RIWAYAT HIDUP

N a m a : NANI SETIAWATI, Bsc., SH.

NIM : B4B003 125

Tempat/tanggal lahir : Yogyakarta, 28 April 1963

A g a m a : I s l a m

A l a m a t : Jl. Cipaku I No. 49, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan

Pekerjaan : Swasta

Pendidikan :

a. SD Kuda Laut Petang Jakarta lulus tahun 1975

b. SMP Maria Padang lulus tahun 1979

c. SMA Negeri 4 Medan lulus tahun 1982

d. ASMI Jakarta lulus tahun 1986

e. Fakultas Hukum UNIVERSITAS DIPONEGORO Semarang

lulus tahun 2003.

“ Hai orang-orang yang beriman, hendaklah tegakkan keadilan, serta menjadi saksi bagi Allah, meskipun atas dirimu sendiri atau ibu-bapakmu dan karib kerabatmu. Jika pesakitan itu orang kaya atau miskin, maka Allah lebih mengetahui keadaan keduanya. Maka janganlah kamu turut hawa nafsu, sehingga kamu tiada berlaku adil. Jika kamu berputar atau berpaling, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa-apa yang kamu kerjakan”.

(Surat AN-NISSA, Ayat : 135)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah turut serta membantu baik secara moril maupun materil, sehingga dapat terselesaikan penulisan tesis ini, khususnya kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak H. Mulyadi, SH., M.S., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Yunanto, SH., Mhum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang sekaligus selaku Pembimbing Utama tesis ini.
4. RMJ Koesmargono, SH., Mhum., selaku dosen wali penulis di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. H. A. Chulaemi, SH. selaku reviewer proposal dan sekaligus dosen penguji tesis.
6. H. Kashadi, SH. selaku reviewer proposal dan sekaligus dosen penguji tesis.
7. Bambang Eko Turisno, SH., Mhum selaku reviewer proposal dan sekaligus dosen penguji tesis.

8. Para guru besar beserta bapak/ibu dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan.
9. Staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
10. Ibu Turyanti selaku Wakil Kepala Cabang, Bapak Kartono, SH. dan Bapak Achid Rusiyanto selaku staf PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.
11. Bapak Doni Indarto, SH., selaku Kepala Seksi DPL KP2LN Semarang.
12. Ibu Hj. Sri Sutatiek, SH., Mhum, selaku Hakim Pengadilan Negeri Semarang
13. Bapak Suyanto, SH., Notaris/PPAT Kota Semarang.
14. Semua teman-teman kuliahku di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2003 yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
15. Kedua orang tuaku, adik-adikku, ipar-iparku dan keponakan-keponakanku serta suamiku yang tercinta yang telah mendukungku selama ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca guna mengembangkan penulisan tesis ini.

Semarang, 13 September 2005

P e n u l i s

NANI SETIAWATI, Bsc., SH.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERNYATAAN	i
RIWAYAT HIDUP	ii
MOTTO	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
ABSTRAKSI	ix
ABSTRACT	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	12
E. Sistematika Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN	15
1. Pengertian Perjanjian	15
2. Asas-Asas Perjanjian	17
3. Syarat Sahnya Perjanjian	21
4. Prestasi Dan Wanprestasi	23
5. Berakhirnya Perjanjian	25
B. PERJANJIAN KREDIT BANK	26
1. Pengertian Kredit	26
2. Fungsi Kredit	27
3. Macam-Macam Kredit	28
4. Pengertian Perjanjian Kredit	29
5. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar	30

6. Kedudukan Bank Sebagai Kreditur	32
7. Jaminan Kredit	36
C. TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN	38
1. Pengertian Hak Tanggungan	38
2. Sifat Hak Tanggungan	39
3. Subyek Hak Tanggungan	41
4. Obyek Hak Tanggungan	44
5. Perjanjian Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Accessoir	47
6. Sertipikat Hak Tanggungan	49
D. TINJAUAN TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	51
1. Pengertian Eksekusi	51
2. Jenis-jenis Eksekusi	52
3. Eksekusi Hak Tanggungan	54
BAB III METODE PENELITIAN	64
1. Lokasi Penelitian	65
2. Metode Pendekatan	66
3. Spesifikasi Penelitian	66
4. Metode Penentuan Populasi	67
5. Tehnik Pengumpulan Data	67
6. Metode Analisa Data	68
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. HASIL PENELITIAN	70
1. Kredit Pemilikan Rumah Merupakan Salah Satu Fasilitas Kredit Yang Diberikan Oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	70
2. Kategori Kredit Yang Berlaku Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	78
3. Pengelolaan Kredit Macet Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang	81
3.1. Jenis-jenis Kredit Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Yang Dibebani Hak Tanggungan	81

3.2. Terjadinya Kredit Macet Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	83
3.3. Penyelesaian Kredit Macet Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	86
4. Penanganan Debitur Wanprestasi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang	89
4.1. Jenis Eksekusi Yang Dilakukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Terhadap Debitur Wanprestasi	89
4.2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)	91
B. PEMBAHASAN	93
1. Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktek Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang	93
2. Hambatan-hambatan Yang Timbul Dalam Eksekusi Hak Tanggungannya Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang	102
3. Upaya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang Dalam Mengatasi Hambatan-hambatan Eksekusi Hak Tanggungan	103
BAB V PENUTUP	106
A. KESIMPULAN	106
B. SARAN	108
DAFTAR PUSTAKA	109

ABSTRAKSI

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada tanggal 9 April 1996, merupakan amanat Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia. Undang-undang ini disambut dengan kelegaan oleh banyak pihak, terutama oleh kalangan perbankan dan dunia usaha karena merupakan salah satu realisasi dan upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan di Indonesia.

Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut dimaksudkan untuk memberikan perlindungan yang seimbang baik terhadap penerima kredit dan pemberi kredit dengan diberlakukannya lembaga hak jaminan yang kuat serta memberikan kepastian hukum terutama mengenai masalah perkreditan, hukum jaminan atas tanah, titel eksekutorial dan pelaksanaan eksekusi.

Atas dasar kenyataan ini, maka Undang-Undang Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat wajib memiliki ciri-ciri :

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulukan kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada;
- c. memenuhi asas spesialitas kejelasan obyek haknya dan publisitas terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Tesis ini membahas permasalahan mengenai eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang dengan hambatan-hambatan yang timbul serta upaya yang ditempuh. Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitian adalah deskriptif analitis. Metode penentuan populasi, penulis mengambil populasi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang, PPAT, KP2LN Semarang dan Hakim Pengadilan Negeri Semarang.

Semua prosedur eksekusi Hak Tanggungan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang secara garis besar sudah sesuai dengan apa yang ditentukan dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT. Eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR seharusnya dapat berjalan dengan mudah. Namun dalam pelaksanaan eksekusi tersebut sering terjadi hambatan-hambatan yang dapat menanggukhan pelaksanaan eksekusi, diantaranya mengenai proses pengosongan rumah karena eksekusi diprioritaskan pada rumah yang sudah dalam keadaan kosong.

Sehubungan dengan hambatan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang tentunya dapat menunda kelancaran eksekusi, maka pihak bank melakukan pendekatan secara persuasif pada debitur agar masing-masing pihak saling menguntungkan serta mendapat perlindungan hukum.

ABSTRAKSI

EXECUTE RIGHTS RESPONSIBILITY (HAK TANGGUNGAN) IN PRACTICE IN PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) BRANCH SEMARANG

With its Law Number 4 Year 1996 about Rights Responsibility (Hak Tanggungan) of Land Ground Along With Objects Related to Land on 9 April 1996, representing Fundamental Law commendation of Agraria (UUPA) Year 1960 that is existence of unification in guarantee institute in Indonesia. This law is greeted with ease by many side, especially by banking circle and corporate world because representing one of the effort and realization to realize prosperity of prosperous and fair people in keeping continuity of development in Indonesia.

The Law Rights Responsibility (UUHT) meant to give well-balanced protection do well by receiver of credit and giver of credit gone into effect of strong guarantee rights institute and also give rule of law especially regarding the problem of credit, guarantee law of land ground, title of eksekutorial, execution and execute.

On the basis of this fact, The Law Rights Responsibility (UUHT) as guarantee rights institute of strong land ground is obliged to have characteristic :

- a. giving to domicile which is majored or prioritize to its owner;
- b. always follow object which vouch for in whoever hand of object that reside in;
- c. fulfilling ground of spesialitas clarity of its rights object and open publicity generically so that can fasten third party and give rule of law to interested parties;
- d. sure and easy of execution execute.

This thesis study problems regarding to execute Rights Responsibility (Hak Tanggungan) in practice in PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Branch Semarang with arising out resistances and also gone through effort. Approach method to be used in this research is method approach of empirical yuridis, specification of research is analytical descriptive. Method determination of population, writer take population PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Branch Semarang, PPAT, KP2LN Semarang and Judge of district court of Semarang.

All procedure execute Rights Responsibility (Hak Tanggungan) at PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Branch Semarang marginally have as according to what determined in Section 6 and Section 20 UUHT. Execute justice decision which have with power of law remain to and also execute Rights Responsibility (Hak Tanggungan) pursuant to Section 224 HIR ought to earn to walk easily. But in execution execute the often happened resistances able to delay execution execute, among others regarding process depletion of house because execute given high priority by at house which have in a state of is empty.

Referring to arising out resistance in execution execute Rights Responsibility (Hak Tanggungan) which it is of course can delay fluency of execute, hence bank side conduct approach by persuasif at debtor so that each side is profiting each other and also get protection of law.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi yang sedang giat dilaksanakan saat ini sebagai bagian dari pembangunan nasional yang dilakukan melalui rencana bertahap, pada hakikatnya merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat serta mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur baik materiil maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Salah satu cara untuk meningkatkan taraf hidup adalah dengan mengembangkan perekonomian dan perdagangan. Untuk mengembangkan perekonomian dan perdagangan diperlukan dana yang tidak sedikit sebagai modal yang merupakan salah satu faktor penting dalam menyelenggarakan aktivitas masyarakat di bidang perekonomian, baik bagi masyarakat perorangan maupun badan usaha untuk memenuhi kebutuhan konsumsinya atau untuk meningkatkan produksinya. Dewasa ini, hambatan dan kesulitan justru berkaitan dengan pengadaan modal, maka di sinilah peranan bank sangat dibutuhkan karena sesuai dengan salah satu asas perbankan yaitu demokrasi ekonomi dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.¹

¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perbankan*, UU No. 7 Tahun 1992, menimbang huruf b.

Untuk melaksanakan fungsinya tersebut bank harus berdasarkan prinsip-prinsip demokrasi yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 yang memiliki kekhasan dalam kehidupan perbankan Indonesia, yaitu :

1. Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi yang menggunakan prinsip kehati-hatian. Fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan pengatur dana masyarakat dan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan, kesejahteraan rakyat banyak (Pasal 2, 3 dan 4 UU Perbankan No. 7 Tahun 1992 jo UU Perbankan No. 10 Tahun 1998)
2. Perbankan Indonesia sebagai sarana untuk memelihara kesinambungan pelaksanaan pembangunan nasional, juga guna mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, pelaksanaannya harus banyak memperhatikan keserasian, keselarasan dan kesinambungan unsur-unsur Trilogi Pembangunan.
3. Perbankan Indonesia dalam menjalankan fungsi lain dan bertanggung jawab kepada masyarakat tetap harus senantiasa bergerak cepat guna menghadapi tantangan-tantangan yang semakin luas dalam perkembangan perekonomian nasional maupun internasional.²

² Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halaman 12

Sedangkan dalam pemberian kredit ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu :

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.
- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.
- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank.
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur, maka sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*) dan prospek usaha debitur tersebut (*condition of Economy*).³

Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi sesuai dengan hal tersebut di atas, maka kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang salah satunya adalah membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya. Hal ini perlu dilakukan

³ Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halaman 50.

untuk memberikan perlindungan kepada pihak kreditur, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditur tetap mendapatkan hak atas piutangnya.

Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara menjadi dasar dari perjanjian kredit, yang didalamnya diatur ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitur akan mengembalikan pinjamannya pada kreditur dalam jumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula. Selanjutnya disebutkan juga bahwa perjanjian tersebut dapat disertai dengan bunga yang telah diperjanjikan sebelumnya antara pihak-pihak, sehingga perjanjian kredit dapat dimasukkan dalam perjanjian pinjam-meminjam dengan memperjanjikan bunga.

Selain perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, maka diperlukan juga adanya perjanjian penjaminan baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terlibat melalui lembaga ini. Lembaga hak jaminan dibutuhkan karena sudah semakin banyak kegiatan pembangunan khususnya di bidang ekonomi yang membutuhkan dana yang cukup besar, dimana sebagian besar dana itu diperoleh melalui kegiatan perkreditan serta untuk mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Adapun yang merupakan ciri-ciri lembaga hak jaminan atas tanah menurut UUHT Nomor 4 tahun 1996 seperti yang disebutkan dalam penjelasannya, yaitu sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan (hak preferensi) kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin, di tangan siapapun obyek tersebut berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁴

Dengan demikian perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan barang-barang yang akan dimilikinya sebagai jaminan. Secara hukum seluruh kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban kepada kreditur. Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari hutang-hutangnya sebagaimana dapat diketahui dari Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”. Ketentuan ini juga menerangkan mengenai fungsi jaminan yang selalu ditujukan kepada upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran.

⁴ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halaman 66.

Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijaminan.

Dalam perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan utang debitur (*verhaalsrecht*).⁵ Jika ada beberapa kreditur, maka pembagian diantara para kreditur tersebut didahulukan kepada para kreditur yang telah melakukan pengikatan jaminan secara khusus seperti jaminan Hak Tanggungan untuk menerima pelunasan hak tagihnya secara penuh.

Seperti telah diketahui, bahwa ketentuan tentang *Hypotheek* dan *Credietverband* sudah tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya pun tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari pesatnya kemajuan pembangunan ekonomi sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.⁶

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, maka lahirlah undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sebelum lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan ini kita masih menggunakan peraturan yang lama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 57

⁵ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, halaman 8.

⁶ Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No. 4 Tahun 1996, Penjelasan Umum angka 2.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikehendaki dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan mengenai *Hypotheek* dalam Buku II KUH Perdata dan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190.⁷

Dengan telah diundangkannya Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, maka terwujudlah sudah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria dan seluruh ketentuan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* tidak diberlakukan lagi dan sebagai gantinya diberlakukan ketentuan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, sehingga Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.⁸

Kelahiran Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah merupakan suatu jawaban atas amanah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Pokok Agraria yaitu adanya unifikasi dalam lembaga jaminan di Indonesia, di samping untuk memenuhi kebutuhan akan modal yang semakin besar untuk keperluan pembangunan.

Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) bagi sistem Hukum Perdata khususnya Hukum Jaminan yaitu dalam rangka memberikan kepastian hukum yang seimbang dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang

⁷ Ibid.

⁸ Ibid, angka 5

berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit kepada kreditur, debitur maupun pemberi Hak Tanggungan dan pihak ketiga yang terkait.

Hal tersebut mengingat bahwa dalam perjanjian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembalian dana yang disalurkan melalui kredit. Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya dalam mengurangi resiko kerugian. Hal tersebut mengingat bahwa dalam perjanjian kredit senantiasa memerlukan jaminan yang cukup aman bagi pengembalian dana yang disalurkan melalui kredit. Adanya jaminan ini sangat penting kedudukannya dalam mengurangi resiko kerugian bagi pihak bank (kreditur). Adapun jaminan yang ideal dapat dilihat dari :

1. dapat membantu memperoleh kredit bagi pihak yang memerlukan;
2. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si penerima kredit untuk meneruskan usahanya;
3. memberikan kepastian kepada kreditur dalam arti bahwa apabila perlu, maka diuangkan untuk melunasi utang si debitur.⁹

Di antara berbagai hal yang diatur dalam UUHT, tiga hal yang perlu mendapat perhatian yaitu mengenai perkembangan dan penegasan obyek Hak Tanggungan, masalah yang berkenaan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang substansi dan syarat berlakunya berbeda dengan praktek yang berlaku selama ini, dan penegasan tentang kekuatan eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan.

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

Dalam Pasal 14 UUHT dikatakan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah. Dengan demikian apabila ternyata di kemudian hari debitur cidera janji, akan memberikan kemudahan dan kepastian hukum dalam penyelesaian hutang piutang karena tanpa melalui proses gugatan terlebih dahulu, sehingga adanya kekuatan eksekutorial pada Sertipikat Hak Tanggungan merupakan landasan hukum bagi kreditur sebagai upaya untuk mempercepat pelunasan kredit.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Namun dalam kenyataannya yang terjadi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tidak selalu sesuai dengan apa yang termuat undang-undang tersebut di atas.

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi kredit dalam kasus ini adalah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitur tidak dapat

melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara pihak debitur dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Hal-hal yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.¹⁰

Dalam hal tersebut di atas, untuk penyelesaian kredit bermasalah bagi debitur yang tidak memiliki itikad baik akan ditempuh melalui lembaga hukum dengan tujuan untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan dalam rangka pelunasan hutang debitur pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Sampai saat ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan haknya sebagaimana disebutkan dalam pasal 6 UUHT tanpa adanya campur tangan pihak lain untuk penyelamatan piutangnya. Penyelesaian melalui parate eksekusi ternyata tidak mudah bagi PT. Bank Tabungan Negara (Persero), karena membutuhkan waktu yang lama serta tidak adanya kepastian. Hal ini disebabkan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sering timbul hambatan-hambatan di lapangan.

Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sering terjadi di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) diantaranya adalah mengenai proses pengosongan rumah karena eksekusi diprioritaskan pada rumah yang sudah dalam keadaan kosong serta adanya perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu

¹⁰ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan*, Bank, Alfabeta, Bandung, 2003, halaman 265.

yang tercantum dalam dalam grosse akta pengakuan hutang, yaitu adanya ketidaksesuaian besarnya jumlah hutang apakah sudah dihitung dengan bunga atau belum karena apabila belum, maka hanya jumlah hutang tertentu itu saja yang dapat dieksekusi sedangkan untuk hutang bunga penagihannya harus melalui gugatan biasa; adanya perubahan jumlah hutang yang telah berubah yang disebabkan oleh jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang telah dicicil atau dilunasi sebagian tetapi hal tersebut jarang sekali terjadi.

Berdasarkan gambaran permasalahan di atas, secara jelas terlihat bahwa peraturan yang dengan tegas mengenai eksekusi Hak Tanggungan pada Pasal 6 UUHT tidak dapat sepenuhnya dilaksanakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai pihak kreditur preferen (kreditur yang didahulukan dalam hal pelunasan piutangnya) untuk melakukan lelang hak jaminan atas tanah milik debitur karena adanya beberapa hambatan serta dengan adanya grosse akta pengakuan hutang yang mempunyai kekuatan eksekutorial tidak bisa langsung dilaksanakan oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) selaku kreditur. Hal tersebut telah mendorong penulis untuk mengkajinya ke dalam penulisan tesis dengan judul : **‘EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SEMARANG’**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian masalah di atas, maka yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimanakah eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang dilakukan?
2. Hambatan-hambatan apa saja yang timbul dalam eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang?
3. Apa upaya yang ditempuh oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang dalam mengatasi hambatan-hambatan terhadap eksekusi Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam praktek yang dilakukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.
3. Untuk mengetahui upaya yang ditempuh oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang dalam mengatasi hambatan-hambatan terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka manfaat penelitian ini adalah :

1. Secara teoritis :

- a. Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan melalui kegiatan penelitian;
 - b. Untuk menguji kebenaran teori-teori dalam khasanah ilmu hukum pada umumnya dan hukum jaminan khususnya yang diperoleh di bangku kuliah, sehingga dapat diketahui perbedaan dan persamaan yang jelas antara peraturan yang ada dengan praktek pelaksanaannya;
2. Secara praktis, sebagai bahan masukan bagi pembuat keputusan dalam hal mengambil keputusan atau kebijakan yang berkaitan dengan pelaksanaan UUHT, sedangkan bagi para pihak yang berkepentingan dapat terhindar dari kesulitan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam menjamin pelunasan kredit apabila debitur wanprestasi, serta mengingatkan kembali kepada pihak bank sebagai kreditur dalam menyalurkan kredit harus lebih memperhatikan prinsip kehati-hatian demi keamanan dan menjamin kepastian pelunasan kredit yang disalurkan.

E. Sistematika Penulisan

Dalam tesis ini yang berjudul EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SEMARANG, sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

Bab I

Merupakan bab Pendahuluan yang menjelaskan tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II

Merupakan bab Tinjauan Pustaka, berisi tentang teori-teori dan hal-hal mengenai Perjanjian pada umumnya, Perjanjian Kredit dalam praktek perbankan, Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan.

Bab III

Merupakan penjelasan mengenai Metode Penelitian, di dalam bab ini berisi penggambaran yang terperinci mengenai obyek dan metode penelitian yang digunakan beserta alasan-alasan penggunaan metode tersebut.

Bab IV

Merupakan bab yang berisi hasil penelitian dan pembahasan masalah. Dalam Bab IV ini akan disajikan data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan yang telah dianalisis. Pembahasan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, agar tidak menyimpang dari pokok-pokok permasalahan yang telah disebutkan dalam Bab I serta sistematika penyajian data dan pembahasan sesuai dengan pokok-pokok permasalahan yang ada.

Bab V

Merupakan bab penutup dari tesis ini, berisi kesimpulan dan saran-saran. Kesimpulan merupakan dari hasil penelitian dan pembahasan masalah dan kesimpulan merupakan landasan untuk mengembangkan saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian pada umumnya dapat dilihat dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Perkataan ‘perbuatan’ dalam Pasal 1313 KUH Perdata ditafsirkan sebagai perbuatan hukum, karena hubungan yang tercipta dari perjanjian itu adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*). Sedangkan perkataan ‘mengikatkan diri’ diartikan bahwa perjanjian hanya terjadi sepihak atau saling mengikatkan diri, karena disamping ada perjanjian sepihak ada juga perjanjian timbal balik. Sebagian besar sarjana masih ada yang menterjemahkan menjadi persetujuan.¹¹

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian “suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi”.¹² Dengan demikian menurut Yahya Harahap perjanjian atau *verbinten* adalah hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan

¹¹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, halaman 1.

¹² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, halaman 6.

adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya tetapi hubungan yang tercipta karena adanya tindakan hukum (*rechtshandeling*) yang dilakukan oleh pihak-pihak sehingga satu pihak diberi hak oleh pihak yang lain untuk memperoleh prestasi dan pihak yang lain dibebani kewajiban untuk menunaikan prestasi.¹³

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

- a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja;
- b. Kata perbuatan mencakup juga tanpa konsensus atau kesepakatan;
- c. Pengertian perjanjian terlalu luas;
- d. Tanpa menyebut tujuan.¹⁴

Perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹⁵

Adapun perjanjian (persetujuan) menurut R.Setiawan adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁶

¹³ Ibid

¹⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, halaman 78.

¹⁵ Ibid

¹⁶ R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999, halaman 49.

Subekti, mengatakan “Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”¹⁷

Dari berbagai pendapat mengenai pengertian perjanjian di atas, maka dapat disimpulkan unsur-unsur perjanjian sebagai berikut :

- a. Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang;
- b. Adanya persetujuan antara pihak-pihak tersebut;
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai;
- d. Adanya prestasi yang akan dilaksanakan;
- e. Adanya bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan;
- f. Adanya syarat tertentu, sebagai isi perjanjian.

2. Asas-Asas Perjanjian

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*open system*)

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi perjanjian, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa perjanjian itu diadakan. Asas kekuatan mengikat ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.¹⁸

¹⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1984, halaman 1.

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, halaman 84.

Kebebasan berkontrak dibatasi dengan peraturan umum yang tercantum dalam Pasal 1320 ayat (4) jo Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu asal saja bukan mengenai isi perjanjian yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka setiap orang memiliki kebebasan untuk memperjanjikannya.

b. Asas Konsensualitas (*contract vrijheid*)

Asas ini merupakan syarat mutlak bagi hukum perjanjian modern dan bagi terciptanya kepastian hukum.¹⁹ Asas konsensualitas mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya sepakat mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus atau kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila hal-hal pokok sudah disepakati dan tidak diperlukan suatu formalitas.²⁰ Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah harus ada sepakat diantara mereka yang mengikatkan dirinya.

c. Asas pelengkap (*optional*)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap, artinya pasal-pasal yang ada dalam undang-undang boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang

¹⁹ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, halaman 5

²⁰ R. Subekti, *Op.Cit*, halaman 15.

membuat perjanjian menghendaknya. Selanjutnya membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari ketentuan pasal-pasal dalam undang-undang tersebut. Asas ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1447 KUH Perdata yang menentukan antara lain bahwa “Ketentuan dalam pasal yang lalu tidak berlaku terhadap perikatan-perikatan yang diterbitkan dari suatu kejahatan atau pelanggaran, atau dari suatu perbuatan yang telah menerbitkan kerugian bagi seorang lain”.

d. Asas itikad baik dan kepatutan

Dengan dimasukkannya itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berarti tidak lain kita harus menafsirkan perjanjian itu berdasarkan keadilan dan kepatutan. Bahwa orang yang akan membuat perjanjian harus beritikad baik. Itikad baik dalam pengertian yang subyektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu apa yang terletak pada diri seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif adalah bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hukum harus dikatakan sebagai kebiasaan yang dirasa sesuai dan patut dalam masyarakat.

Asas ini tercantum pada Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan Pasal 1339 KUH Perdata yang menyebutkan : “Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut

sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.”

e. *Asas Pacta Sun Servanda*

Merupakan asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuatnya seperti undang-undang.²¹ Maksud dari asas ini dalam suatu perjanjian tidak lain untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut. Asas berlakunya suatu perjanjian pada dasarnya semua perjanjian itu berlaku bagi mereka yang membuatnya dan tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga kecuali yang telah diatur dalam undang-undang. Ketentuan mengenai asas ini tercantum dalam Pasal 1315 KUH Perdata yang menyebutkan : “Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri”. Selanjutnya Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata menentukan : “Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya”.

f. *Asas Obligator (Obligatory)*

Artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak

²¹ Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, halaman 28.

milik (*ownership*). Hak milik itu baru berpindah, apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan.

3. Syarat sahnya perjanjian

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

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Maksudnya dengan telah dicapainya kesepakatan di antara para pihak tentang hal-hal pokok yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan, maka lahirlah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu bagi mereka yang membuatnya.²²

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Dalam Pasal 1329 KUH Perdata menentukan bahwa :
 “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Sedangkan Pasal 1330 KUH Perdata menentukan orang-orang yang termasuk tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu :

- 1) orang-orang yang belum dewasa;
- 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa

²² Ibid, halaman 19.

undang-undang telah melarang membuat persetujuan-persetujuan tertentu.²³ Mengenai hal tersebut sudah tidak berlaku lagi dengan keluarnya SEMA Nomor 3 tahun 1963.

c. Suatu hal tertentu;

Maksudnya adalah obyek dari perjanjian dan haruslah merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan dan bukan barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum.²⁴

d. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab dikatakan halal apabila tidak palsu dan terlarang, maksudnya sebab tersebut diadakan oleh para pihak tidak menutupi atau menyelubungi sebab yang sebenarnya serta tidak bertentangan dengan undang-undang, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.²⁵

Persyaratan kesatu dan kedua merupakan syarat subyektif, karena berhubungan dengan orang sebagai subyek yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyek tidak menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi memberi kemungkinan untuk dibatalkan dengan tuntutan. Sedangkan persyaratan ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif karena

²³ Ibid, halaman 22.

²⁴ Ibid, halaman 23.

²⁵ Ibid, halaman 25.

menyangkut obyek perjanjian. Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.²⁶

4. Prestasi dan Wanprestasi

a. Prestasi

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

- untuk memberikan sesuatu;
- untuk berbuat sesuatu;
- untuk tidak berbuat sesuatu.

Prestasi adalah obyek dari perikatan dan merupakan esensi dari perikatan yang bersangkutan, apabila prestasi telah dipenuhi, maka berakhir pula perikatan tersebut. Adapun sifat-sifat dari prestasi adalah sebagai berikut :

- harus sudah tertentu atau dapat ditentukan;
- harus mungkin;
- harus diperbolehkan (halal);
- harus ada manfaatnya bagi kreditur;
- harus terdiri dari suatu perbuatan atau serangkaian perbuatan.

²⁶ Ibid, halaman 25.

Jika salah satu atau semua sifat tersebut tidak terpenuhi pada prestasi tersebut, maka perikatan dapat menjadi tidak berarti dan perikatan itu menjadi batal atau dapat dibatalkan.²⁷

b. Wanprestasi

Seorang debitur dikatakan wanprestasi apabila pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya.²⁸

Wanprestasi dapat disebabkan oleh dua hal, yaitu :

- kesengajaan, maksudnya adalah perbuatan yang menyebabkan terjadinya wanprestasi tersebut memang diketahui dan dikehendaki oleh debitur;
- kelalaian, maksudnya adalah debitur melakukan suatu kesalahan akan tetapi perbuatannya tidak dimaksudkan terjadinya wanprestasi yang kemudian ternyata menyebabkan terjadinya wanprestasi.

Sehingga debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi apabila, yaitu :

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali artinya debitur tidak memenuhi kewajibannya yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang;

²⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Op.Cit.*, halaman 20.

²⁸ M.Yahya Harahap, *Op.Cit.*, halaman 60.

- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru, disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau yang ditetapkan undang-undang;
- 3) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya, disini debitur memenuhi prestasi tetapi terlambat. Waktu yang ditetapkan dalam perjanjian tidak dipenuhi;
- 4) Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Akibat hukum wanprestasi, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur, yaitu :

- a. dapat menuntut pemenuhan perikatan;
- b. pemenuhan perikatan disertai ganti kerugian;
- c. menuntut ganti kerugian saja;
- d. menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim;
- e. menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

5. Berakhirnya Perjanjian

Dalam Bab IV Buku Ketiga KUH Perdata terdapat ketentuan-ketentuan umum mengenai hapusnya perikatan. Akan tetapi undang-undang tidak memberikan ketentuan umum tentang hapusnya atau berakhirnya perjanjian.

Menutup perjanjian merupakan tindakan hukum dan tindakan hukum tertuju pada akibat hukum tertentu (yang dikehendaki atau dianggap dikehendaki para pihak).

Oleh karena itu pada dasarnya perjanjian berakhir kalau akibat-akibat hukum yang dituju telah selesai terpenuhi.²⁹

B. PERJANJIAN KREDIT BANK

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti kepercayaan. Jadi dasar dari kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa pihak lain pada masa yang akan datang sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Perkataan kredit tidak ditemukan dalam BW tetapi diatur dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pengertian kredit disebutkan 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 untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dari rumusan tersebut dapat diketahui, bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan dikembalikan (dibayar) lunas. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini

²⁹ J.Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku II, Citra Aditya, Bandung, 1995, halaman 160.

adalah suatu hal yang abstrak, yang sukar untuk diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun.³⁰ Adapun Pasal 1754 KUH Perdata merupakan dasar hukum kredit.

2. Fungsi Kredit

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang bagi kedua pihak untuk saling menolong untuk tujuan pencapaian kebutuhan, baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Suatu kredit mencapai fungsinya, apabila secara sosial ekonomi baik bagi debitur, kreditur maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik. Sekarang ini kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan mempunyai fungsi :

- a. meningkatkan daya guna;
- b. meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. meningkatkan daya guna dan peredaran barang;
- d. salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. meningkatkan kegairahan perusahaan;
- f. meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. meningkatkan hubungan internasional.³¹

³⁰ Mgs.Edy Putra Tje'Aman, Op.Cit., halaman 10.

³¹ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993 halaman 220.

3. Macam-macam kredit

Dalam Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan sama sekali tidak menyinggung tentang macam-macam kredit. Meskipun demikian dalam praktek perbankan kredit-kredit yang pernah diberikan kepada nasabahnya dapat dilihat dari :

- menurut jangka waktunya, terdapat tiga macam kredit yaitu kredit jangka pendek adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun, kredit jangka waktu menengah yaitu kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun serta kredit jangka panjang yaitu kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun;
- menurut kegunaannya, kredit dapat digolongkan menjadi tiga macam yaitu kredit investasi adalah penanaman modal, kredit modal kerja adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah serta kredit profesi adalah kredit ini diberikan kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya;
- menurut pemakaiannya, dapat digolongkan menjadi dua golongan yaitu kredit konsumtif adalah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari serta kredit produktif adalah diberikan untuk keperluan usaha nasabah agar produktifitasnya akan bertambah meningkat. Bentuk kredit ini dapat berupa kredit investasi dan kredit modal kerja;
- sektor yang dibiayai, selain yang disebut di atas masih ada beberapa macam kredit yang diberikan kepada nasabah dipandang dari sektor yang dibiayai bank,

adalah sebagai berikut antara lain kredit perdagangan, kredit pemborongan, kredit pertanian, kredit peternakan, kredit perhotelan, kredit percetakan, kredit pengangkutan, kredit perindustrian.³²

4. Pengertian Perjanjian Kredit

Pengertian tentang perjanjian kredit belum dirumuskan dalam Undang-Undang No.10 tahun 1998. Oleh karenanya perlu untuk memahami pengertian perjanjian kredit menurut pakar hukum antara lain :

Subekti berpendapat bahwa : "Dalam bentuk apapun juga pemberian kredit itu diadakan, dalam semuanya itu pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur oleh KUH Perdata Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769."³³

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, bahwa perjanjian kredit bukanlah perjanjian riil serta perjanjian kredit memiliki ciri-ciri:

- a. Sifat konsensual yang merupakan ciri pertama, tetapi hak debitur untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung pada terpenuhinya semua syarat yang ditentukan di dalam perjanjian kredit;
- b. Kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu oleh debitur;

³² Eugenia Liliawati Mujono, *Tinjauan Yuridis UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta, 2003, hal 9.

³³ R. Subekti, Op. Cit., halaman 13.

- c. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan. Pada perjanjian kredit bank, kredit tidak pernah diserahkan oleh bank ke dalam kekuasaan mutlak debitur.³⁴

Perjanjian kredit harus diperhatikan baik oleh kreditur maupun debitur, karena perjanjian kredit merupakan dasar hubungan kontraktual antara para pihak.

Adapun fungsi perjanjian kredit adalah sebagai berikut :

- a. perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan suatu yang menentukan batal atau tidaknya perjanjian lain yang mengikutinya;
- b. perjanjian kredit sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara kreditur dan debitur;
- c. perjanjian kredit sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

5. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian Standar

Dalam praktek bank, setiap bank telah menyediakan formulir perjanjian kredit yang isinya telah disiapkan terlebih dahulu (*standaardform*). Formulir perjanjian kredit ini diserahkan kepada debitur untuk disetujui dan tanpa memberikan kebebasan sama sekali untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang disodorkannya. Perjanjian tersebut dikenal dengan perjanjian standar.

³⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, halaman 158-160.

Menurut Remy Sjahdeini : "Perjanjian baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausula-klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan."³⁵

Dalam praktek bank, ada dua bentuk perjanjian kredit, yaitu :

- a. Perjanjian kredit yang dibuat dibawahtangan, artinya perjanjian yang disiapkan dan dibuat sendiri oleh bank kemudian ditawarkan kepada debitur untuk disepakati. Untuk mempercepat kerja bank, biasanya bank sudah menyiapkan formulir perjanjian dalam bentuk standar yang isi, syarat-syarat dan ketentuannya disiapkan terlebih dahulu secara lengkap. Bentuk ini termasuk jenis Akta Dibawah Tangan. Contohnya perjanjian kredit pemilikan rumah PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
- b. Perjanjian kredit yang dibuat oleh dan dihadapan notaris yang dinamakan akta otentik atau akta notariil. Yang menyiapkan dan membuat perjanjian ini adalah notaris namun dalam praktek semua syarat dan ketentuan perjanjian kredit disiapkan oleh bank kemudian diberikan kepada notaris untuk dirumuskan dalam akta notariil.³⁶

³⁵ Remy Sjahdeini, Loc.cit, halaman 66

³⁶ Sutarno, Op.Cit., halaman 100.

6. Kedudukan Bank Sebagai Kreditur

Perkataan bank dalam kehidupan dewasa ini bukanlah merupakan sesuatu yang asing lagi. Bank tidak hanya menjadi sahabat masyarakat perkotaan, tetapi juga masyarakat pedesaan. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 10 tahun 1998, yang dimaksud dengan bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Bank (yang meminjamkan) disebut kreditur karena sebagai penyedia dana kepada masyarakat berdasarkan persetujuan atau kesepakatan berupa pinjam meminjam, dan pihak masyarakat sebagai debitur (peminjam) berkewajiban melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan sejumlah bunga. Bank berkedudukan dapat sebagai kreditur konkuren atau kreditur preferen. Maksudnya dalam hal pengambilan pelunasan piutang, sebagai kreditur konkuren berbagi seimbang dengan jumlah piutangnya masing-masing dengan kreditur-kreditur lainnya. Sedangkan kreditur preferen mempunyai hak untuk mengambil pelunasan piutangnya lebih dulu dari hasil penjualan secara lelang atas harta kekayaan debitur daripada kreditur-kreditur lainnya.

Menurut Pasal 5 Undang-Undang No. 10 tahun 1998, bahwa bank dapat dibedakan menurut jenisnya, yaitu :

- a. Bank Umum, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;
- b. Bank Perkreditan Rakyat, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Dapat dikatakan bahwa perbankan pada dasarnya merupakan serangkaian kaidah (hukum yang mengatur) tentang badan usaha perbankan. Adanya kaidah dalam konteks tersebut di atas adalah baik yang terdapat dalam hukum positif atau peraturan perundang-undangan, maupun yang terdapat dalam praktek perbankan. Demikian juga dengan suatu badan usaha yang bernama bank, pada dasarnya merupakan suatu subyek hukum yang didalamnya melekat hak-hak dan kewajiban.

Bank sebagai pemberi kredit (kreditur), dalam menyalurkan kreditnya harus memperhatikan prinsip-prinsip perkreditan yaitu :

1. Prinsip Kepercayaan

Bahwa setiap pemberian kredit mestinya selalu dibarengi oleh kepercayaan, yakni kepercayaan kreditur akan bermanfaatnya kredit bagi debitur sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya;³⁷

³⁷ Munir Fuady, *Op.Cit.*, halaman 21.

2. Prinsip Kehati-hatian

Untuk menegakkan tujuan tersebut maka regulasi tentang perbankan diperketat. Sehingga dunia perbankan merupakan salah satu bidang yang sangat *heavily regulated*. Demikian pula keharusan adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit yang bertujuan agar kredit diberikan secara hati-hati.³⁸

3. Prinsip 5 C yaitu unsur-unsur dari *Character, Capacity, Capital, Conditions of Economy* dan *Collateral*

a. *Character* (kepribadian)

Sebelum memberikan kreditnya harus terlebih dahulu dilakukan penilaian atas karakter calon debitur.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya.

c. *Capital* (modal)

Permodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting harus diketahui oleh calon krediturnya.

d. *Condition of Economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting untuk dianalisis sebelum kredit diberikan.

³⁸ Ibid, halaman 22.

e. *Collateral* (agunan)

Karena pentingnya suatu agunan dalam setiap pemberian kredit, maka undang-undang mensyaratkan bahwa agunan mesti ada dalam setiap pemberian kredit.³⁹

4. Prinsip 5 P merupakan unsur-unsur dari *Party, Purpose, Payment, Profitability* dan *Protection*.

a. *Party* (para pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit.

b. *Purpose* (tujuan)

Harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan pendapatan perusahaan.

c. *Payment* (pembayaran)

Harus diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan cukup aman, sehingga diharapkan kredit yang diberikan akan tepat waktu dalam pengembaliannya.

d. *Profitability* (perolehan laba)

Kreditur harus dapat berantisipasi, apakah laba yang akan diperoleh debitur lebih besar dari bunga pinjaman dan dapat menutupi pembayaran kembali kreditnya.

³⁹ Ibid, halaman 24.

e. *Protection* (perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur.⁴⁰

5. Prinsip 3 R, merupakan unsur-unsur dari *Return*, *Repayment* dan *Risk Bearing Ability*.

a. *Return* (hasil yang diperoleh)

Merupakan hasil yang akan diperoleh debitur, maksudnya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit dan bunganya.

b. *Repayment* (pembayaran kembali)

Kemampuan membayar dari pihak debitur juga harus menjadi pertimbangan bagi kreditur.

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

Kemampuan debitur dalam menanggung resiko apabila terjadi hal-hal diluar dugaan. Sehingga perlu diperhitungkan jaminan dan/atau asuransi barang atau kredit sudah cukup aman untuk menutupi resiko tersebut.⁴¹

7. Jaminan Kredit

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis.

⁴⁰ Ibid, halaman 26.

⁴¹ Ibid, halaman 27.

Guna mengurangi resiko kerugian dalam pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Faktor adanya jaminan inilah yang penting harus diperhatikan oleh bank, sehingga pada Pasal 8 Undang-Undang Perbankan Nomor tahun 1998 ditentukan bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut terhadap debitur, maka sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka guna memperoleh keyakinan tersebut, atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, maka bank dapat meminta agunan.

Jaminan atau agunan kredit tersebut dapat berupa :

a. Jaminan berupa benda (jaminan kebendaan)

Mengkhususkan suatu bagian dari kekayaan dapat beraneka ragam bentuk baik berupa benda bergerak seperti kendaraan bermotor, benda tidak bergerak seperti tanah serta yang tidak berujud seperti piutang;

b. Jaminan perorangan

Suatu perjanjian pihak ketiga yang menyanggupi pihak piutang (kreditur) bahwa ia menanggung pembayaran suatu hutang bila ia berutang tidak menepati kewajibannya (dalam Pasal 1820 KUH Perdata)

C. TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 tahun 1996 telah dirumuskan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA No. 5 tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut di atas, yaitu :

1. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang;
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai dengan UUPA;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja tetapi dapat juga dibebankan berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah;

4. Hutang yang dijamin harus satu hutang tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.⁴²

Berdasarkan pengertian Hak Tanggungan di atas, maka Hak Tanggungan tidak hanya dapat dibebani dengan tanah saja tetapi juga benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Benda-benda yang ada atau yang akan ada pada tanah yang dijamin itu dapat ataupun tidak disatukan menjadi Hak Tanggungan, apabila hal itu secara tegas dinyatakan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

2. Sifat Hak Tanggungan

Dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) UUHT menyebutkan : Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT yakni apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin tidak berarti terbebaskan sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan.

Pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi tersebut di atas maksudnya bahwa dalam hal Hak Tanggungan dibebankan dalam beberapa hak atas tanah dan

⁴² Sutan Remi Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, 1999, halaman 11.

pelunasan hutang yang dijamin itu dilakukan dengan cara angsuran sebesar nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut. Penghapusan atau roya Hak Tanggungan sebagian-sebagian itu disebut roya partial.⁴³ Dengan demikian Hak Tanggungan hanya akan membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi, agar hal tersebut dapat berlaku maka harus diperjanjikan secara tegas dan jelas di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa “apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Dengan demikian Pasal 6 UUHT, di samping menunjukkan bahwa sifat Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusi atas obyek Hak Tanggungannya, juga memberikan kedudukan diutamakan atau mendahului kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama, jika terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain.

Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 7 UUHT yang menyebutkan “Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada”, maka Hak Tanggungan mempunyai sifat selalu mengikuti

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2003, halaman 430.

obyeknya (*droit de suite*). Sifat ini merupakan salah satu jaminan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Jadi walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditur tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji. Dengan kata lain Hak Tanggungan selalu mengikuti di dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan berpindah.

Sifat Hak Tanggungan berikut adalah bahwa pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Untuk memenuhi asas spesialisitas dan publisitas tersebut, menurut Pasal 11 dan 13 UUHT, di dalam APHT wajib dicantumkan secara lengkap, baik mengenai subyek, obyek, maupun hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta wajib didaftarkan pemberian Hak Tanggungan tersebut pada Kantor Pertanahan.

3. Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan subyek Hak Tanggungan adalah mereka yang mengikatkan diri dalam perjanjian jaminan Hak Tanggungan, yang dalam hal ini terdiri atas pihak pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT, “pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan”.

Kewenangan pemberi Hak Tanggungan harus telah ada dan masih ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan, sebagai pemberi Hak Tanggungan bisa debitur pemilik hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pelunasan utang debitur dengan membebankan tanah miliknya.

Oleh karena obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara, maka sejalan dengan ketentuan Pasal 8 UUHT tersebut di atas, yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara.

Sehubungan dengan hal tersebut, menurut UUPA yang dapat menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah Negara adalah sebagai berikut :

1. Subyek Hak Milik, berdasarkan Pasal 21 dan 49 UUPA, yakni :

- a. Warganegara Indonesia
- b. Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah
- c. Badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial

Kemudian berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, subyek Hak Milik adalah :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara;

- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139);
 - c. Badan-badan keagamaan yang tunduk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama;
 - d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.
2. Subyek Hak Guna Usaha, berdasarkan pasal 30 dan 55 UUPA, yakni :
- a. Warganegara Indonesia
 - b. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
 - c. Badan-badan hukum yang bermodal asing demi pembangunan nasional
3. Subyek Hak Guna Bangunan, berdasarkan Pasal 36 UUPA, yakni :
- a. Warganegara Indonesia
 - b. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
4. Subyek Hak Pakai atas Tanah Negara, berdasarkan Pasal 42 UUPA, yakni :
- a. Warganegara Indonesia
 - b. Orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 - c. Badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia
 - d. Badan-badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Mengenai siapa yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan menurut Pasal 9 UUHT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Subyek hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang ini dapat berupa lembaga keuangan bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan hutang.

4. Obyek Hak Tanggungan

Hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, tanah yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- b. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- c. termasuk hak yang didaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- d. memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang-undang.⁴⁴

Sesuai dengan pengertian Hak Tanggungan, maka obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan agar mudah dan pasti pelaksanaan pembayaran hutang yang dijamin pelunasannya.

⁴⁴ Ibid, halaman 425.

Adapun yang merupakan obyek Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 dihubungkan dengan Pasal 27 UUHT, yakni :

1. obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUPA dalam Pasal 25, 33 dan 39 :
 - Hak Milik
 - Hak Guna Usaha
 - Hak Guna Bangunan.
2. obyek-obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh undang-undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun :
 - Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara, dan;
 - Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.
3. obyek Hak Tanggungan yang ditunjuk oleh UUHT, Hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.
4. hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam APHT yang bersangkutan.

Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat agar Hak Pakai dimungkinkan menjadi agunan, yang dalam UUPA tidak ditunjuk sebagai obyek Hak

Tanggungan dan oleh UUHT kebutuhan tersebut akhirnya ditampung dengan menetapkan Hak Pakai juga sebagai obyek Hak Tanggungan. Penjelasan Umum UUHT adalah sebagai berikut :

“.....Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakaipun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-Undang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia”.

Dalam Penjelasan Umum UUHT dikemukakan, bahwa terhadap Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan bukan merupakan obyek Hak Tanggungan. Hak Pakai yang demikian contohnya adalah Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing.

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan, yang masing-masing menjamin pelunasan piutang yang berbeda. Tiap Hak Tanggungan itu diberi peringkat yang berbeda, yang ditetapkan menurut tanggal pendaftarannya, yaitu tanggal pembukuannya dalam Buku Tanah oleh Kantor Pertanahan. Peringkat Hak Tanggungan yang didaftarkan pada tanggal

buku yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan APHT yang bersangkutan.⁴⁵

Sebaliknya satu Hak Tanggungan dapat dibebankan atas lebih dari satu obyek Hak Tanggungan. Obyek yang dibebani bisa terdiri atas lebih dari satu bidang tanah hak. Atau pada satu bidang tanah yang dibebani Hak Tanggungan, diadakan pemisahan menjadi dua satuan baru atau lebih atau satu bangunan rumah susun yang dibebani Hak Tanggungan lalu mengalami pemisahan menjadi beberapa satuan rumah susun ataupun suatu proyek real estate yang mengalami pemisahan. Kalau pembangunan rumah susun dan real estate itu menggunakan dana pinjaman yang dijamin dengan Hak Tanggungan, maka Hak Tanggungan yang bersangkutan membebani secara utuh seluruh proyek dan bagian-bagiannya. Jika hutang atau kredit tersebut dilunasi secara angsuran, Hak Tanggungan yang bersangkutan tetap membebani seluruh proyek untuk sisa hutang yang belum dilunasi.⁴⁶

5. Perjanjian Hak Tanggungan Sebagai Perjanjian Accessoir

Hak Tanggungan menurut sifatnya adalah perjanjian ikutan (*accessoir*) pada suatu piutang tertentu yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain dan tidak merupakan hak yang berdiri sendiri (*zelfstandigrecht*). Adanya dan hapusnya perjanjian ikutan (*accessorium*)

⁴⁵ Ibid, halaman 429.

⁴⁶ Ibid, halaman 429.

tergantung dari adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Bahwa perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir* adalah berdasarkan Pasal 3, Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu karena :

- a. Pasal 3 UUHT menentukan bahwa tanpa adanya suatu piutang tertentu yang secara tegas dijamin pelunasannya, menurut hukum tidak akan ada Hak Tanggungan.
- b. Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.
- c. Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Jadi perjanjian Hak Tanggungan bukanlah merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya ada karena adanya perjanjian lain, yang disebut perjanjian pokok. Perjanjian pokok bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin. Dengan kata lain, perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir* pada suatu piutang tertentu sehingga peralihan Hak Tanggungan mengikuti peralihan piutang yang dijamin.

Pasal 16 UUHT menyebutkan bahwa peralihan piutang terjadi karena *cessie*, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain. Di dalam Penjelasan Pasal 16 ayat (1) *Cessie* adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain. *Subrogasi* adalah penggantian

kreditur oleh pihak ketiga yang melunasi hutang debitur. Sedangkan yang dimaksud dengan peralihan piutang karena sebab-sebab lain adalah pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.⁴⁷ Beralihnya Hak Tanggungan tersebut wajib didaftarkan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan yang baru kepada Kantor Pertanahan dalam rangka memenuhi syarat publisitas bagi kepentingan ketiga.

6. Sertipikat Hak Tanggungan

Dengan berlakunya Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, maka mengenai penerbitan sertipikat Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 14 ayat (1) dan ayat (2) UUHT yang menyatakan :

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypotheek* sepanjang mengenai

⁴⁷ Boedi Harsono, Op.Cit., halaman 450.

hak atas tanah, kecuali apabila diperjanjikan lain. Kemudian sertipikat hak atas tanah yang telah diberi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3), (4) dan (5).

Dari Pasal 14 tersebut dapat disimpulkan bahwa Kantor Pertanahan berwenang untuk menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang bersangkutan dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen dengan bentuk sebagaimana ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1996

Setelah Buku Tanah Hak Tanggungan selesai dibuat, dapat diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan, yang mempunyai fungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan serta mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 Rbg dan berlaku sebagai pengganti grosse akta *hypotheek* sesuai dengan ketentuan Pasal 26 UUHT sepanjang mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam Pasal 13 ayat (4) UUHT dikemukakan mengenai ditetapkan secara pasti tanggal pembuatan Buku Tanah yang bersangkutan. Adapun tanggal tersebut adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, Buku Tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

D. TINJAUAN TENTANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

1. Pengertian Eksekusi

Istilah eksekusi pada umumnya dalam bahasa Indonesia disebutkan “pelaksanaan putusan”. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh Pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Jadi eksekusi adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata juga eksekusi ini dapat pula diartikan “menjalankan putusan” Pengadilan, yang melaksanakan secara paksa putusan Pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi ini dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Putusan Pengadilan Negeri baru dapat dilaksanakan jika putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap artinya baik penggugat maupun tergugat telah menerima putusan yang dijatuhkan.

Menurut Subekti, eksekusi adalah upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan hukum, memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.⁴⁸

Hukum eksekusi sebenarnya tidak diperlukan apabila pihak yang dikalahkan dengan sukarela mentaati bunyi putusan. Akan tetapi dalam kenyataannya tidak semua pihak mentaati bunyi putusan dengan sepenuhnya.

⁴⁸ Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, halaman 128.

Oleh karena itu diperlukan suatu aturan bilamana putusan tidak ditaati dan bagaimana cara pelaksanaannya.⁴⁹

Pengertian eksekusi yang dikemukakan terbatas pada eksekusi oleh pengadilan (putusan hakim), padahal dapat juga dieksekusi menurut hukum acara yang berlaku HIR dan Rbg yang juga dapat dieksekusi adalah salinan atau grosse akta yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang berisi kewajiban untuk membayar sejumlah uang.

Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa pengertian eksekusi dalam perkara perdata adalah upaya kreditur untuk merealisasi haknya secara paksa jika debitur tidak secara sukarela memenuhi kewajibannya yang tidak hanya melaksanakan putusan hakim, tetapi juga pelaksanaan grosse akta serta pelaksanaan putusan dari institusi yang berwenang atau bahkan kreditur secara langsung.

2. Jenis-Jenis Eksekusi

Pembagian jenis eksekusi meliputi :

- a. Eksekusi Pasal 196 HIR yaitu eksekusi pembayaran sejumlah uang;
- b. Eksekusi yang diatur dalam Pasal 225 HIR yaitu menghukum seseorang melakukan sesuatu perbuatan;

⁴⁹ Ateng Affandi, Wahyu Affandi, *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, Alumni, Bandung, 1983, halaman 32.

- c. Eksekusi riil yang dalam praktek banyak dilakukan tetapi tidak diatur dalam HIR.

Berdasarkan obyek, eksekusi dibedakan menjadi :

- a. Eksekusi putusan hakim;
- b. Eksekusi benda jaminan;
- c. Eksekusi grosse akta;
- d. Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak dan kepentingan;
- e. Eksekusi Surat Pernyataan Bersama;
- f. Eksekusi Surat Paksa.

Berdasarkan prosedurnya, dapat dibedakan menjadi :

- a. Eksekusi putusan hakim, yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang;
- b. Eksekusi riil, dibedakan menjadi :
 - 1) Eksekusi riil terhadap putusan hakim untuk mengosongkan suatu benda tetap dan menyerahkan kepada yang berhak;
 - 2) Eksekusi riil terhadap obyek lelang;
 - 3) Eksekusi riil berdasarkan undang-undang, diatur dalam Pasal 666 KUH Perdata;
 - 4) Eksekusi riil berdasarkan perjanjian (perjanjian dengan kuasa dan perjanjian dengan penegasan terhadap piutang sebagai jaminan dan benda miliknya sendiri.

- c. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan perbuatan, mengingat dalam perkara perdata tidak boleh dilakukan siksaan badan, maka dalam eksekusi ini perbuatan yang harus dilakukan dapat dimulai dengan sejumlah uang;
- d. Eksekusi dengan pertolongan hakim, yaitu eksekusi atas grosse akta;
- e. Parate eksekusi atau eksekusi langsung;
- f. Eksekusi penjualan dibawah tangan, yang dimaksud disini adalah eksekusi dilakukan dengan penjualan dibawah tangan sebagaimana telah diperjanjikan sebelumnya.⁵⁰

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu sifat Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Kemudahannya tersebut yaitu dengan diberikannya kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan berupa hak *droit de preference* dan *droit de suite*. Kreditur pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek yang dijadikan jaminan, lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Kalau ada bagian harta kekayaan yang dijadikan jaminan dipindahkan kepada pihak lain, tetap bagian itu terbebani Hak Tanggungan, dan tetap dapat dijual guna melunasi

⁵⁰ Retnowulan Sutantio, Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung, 1997, halaman 130.

piutang kreditur pemegang Hak Tanggungan sebagaimana disebut dalam Pasal 1 dan Pasal 7 UUHT.

Eksekusi Hak Tanggungan maksudnya adalah apabila kredit macet dan debitur tidak dapat melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit, maka (kreditur) pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak dan dapat menggunakan Sertipikat Hak Tanggungan beserta asli sertipikat yang memuat catatan tentang Hak Tanggungan tersebut untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditur berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasil penjualannya untuk pelunasan piutangnya, untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam pasal 20 UUHT, bahwa :

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan ;

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT dihubungkan dengan janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT dan;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahulukan dari kreditur-kreditur lainnya.

(2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek

Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Sesuai dengan perjanjian yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

- Ad. 1. Penjualan lelang obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan pertama maksudnya lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah pemegang Hak Tanggungan.
- Ad. 2. Lelang obyek Hak Tanggungan melalui pengadilan sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT, maksudnya lelang atas obyek Hak Tanggungan tersebut dilaksanakan dalam hal lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilakukan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama karena Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tidak memuat janji sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 UUHT jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT atau adanya kendala atau gugatan dari debitur atau pihak ketiga. Kemungkinan lain adalah lelang ini dimohonkan oleh kreditur

pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya yang tidak memiliki hak untuk memanfaatkan fasilitas yang disediakan Pasal 6 UUHT.

Penjualan ini merupakan pelaksanaan titel eksekutorial dari Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Penjualan obyek Hak Tanggungan ini pada dasarnya dilakukan secara lelang dan memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan, bertindak sebagai pemohon lelang adalah Pengadilan Negeri.⁵¹

Dalam UUHT telah memperkenalkan ada tiga cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam UUHT ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 bahwa apabila debitur wanprestasi pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam kaitannya dengan pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT terdapat

⁵¹ Andi Agus, *Peranan PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Tanggungan Di Indonesia*, Makalah Seminar Nasional, Semarang, 21 Mei 2005, halaman 6.

beberapa perbedaan pendapat dari kalangan praktisi hukum.

Menurut J.Satrio, hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan kalau debitur wanprestasi merupakan pelaksanaan hak eksekusi yang disederhanakan, yang sekarang diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan Pertama. Dalam arti bahwa pelaksanaan hak seperti ini tidak usah melalui pengadilan dan tidak perlu memakai prosedur hukum acara karena pelaksanaan hanya digantungkan pada syarat debitur wanprestasi padahal kreditur sendiri baru membutuhkan kalau debitur wanprestasi. Kewenangan seperti ini tampak sebagai hak eksekusi yang selalu siap ditangan kalau dibutuhkan. Itu sebabnya eksekusi yang demikian disebut parate eksekusi.⁵²

Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari debitur diperlukan janji dari debitur sebagaimana yang diatur dalam pasal 11 ayat (2) UUHT. Janji tersebut dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Janji ini bersifat fakultatif, artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta. Dengan dimuatnya janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga.

⁵² J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Buku I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997, halaman 232.

Menurut Boedi Harsono, umumnya janji tersebut bersifat fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT bahwa pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi melengkapi dan karenanya harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 UUHT. Janji tersebut diperlukan untuk persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam Pasal 6 UUHT.

Padahal untuk menjual obyek Hak Tanggungan dengan hak kekuasaan sendiri adalah salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Hak ini didasarkan atas apa yang dicantumkan dalam perjanjian APHT.⁵³

Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat menjual sendiri obyek Hak Tanggungan bilamana pihak debitur cidera janji merupakan ketentuan penting sekali bagi pihak kreditur. Jika pihak debitur cidera janji, tidak mau membayar bunga/hutang pokok, maka wajarlah pihak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan melakukan eksekusi secara langsung berdasarkan kuasa yang telah diberikan oleh pihak debitur untuk menjual secara langsung.

⁵³ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, halaman 442.

Penjualan ini dilakukan dihadapan Kantor Lelang setempat dan dilakukan dengan apa yang menjadi kebiasaan lazim untuk lelang umum.⁵⁴

Perbedaan pendapat dikalangan praktisi hukum ini dapat dipahami karena sampai saat ini peraturan pelaksanaan dari UUHT belum ada sehingga dalam pelaksanaannya masih mengacu pada ketentuan Pasal 26 UUHT, bahwa sebelum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan Pasal 14 UUHT, peraturan tentang eksekusi *Hypoteek* yang ada saat mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku juga terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Sebenarnya prosedur paling cepat dalam penyelesaian kredit macet adalah kreditur langsung memiliki barang jaminan tanpa harus menjualnya kepada pihak lain, tetapi hal ini secara jelas dilarang dalam undang-undang yaitu Pasal 12 UUHT, bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Pelaksanaan eksekusi dalam parate eksekusi ini sebetulnya merupakan cara eksekusi yang paling sederhana, namun mengingat pasal-pasal yang berhubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan tidak saling mendukung sehingga menimbulkan masalah dalam praktek di lapangan.

⁵⁴ Sudargo Gautama, *Komentaris Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, halaman 49.

2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan

Pengertian titel eksekutorial adalah kekuatan untuk dilaksanakan secara paksa dengan bantuan dan oleh alat-alat negara. Sedangkan yang dapat mempunyai kekuatan eksekusi adalah grosse keputusan hakim, grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang yang dibuat oleh seorang notaris. Jadi pada dasarnya yang dapat dieksekusi adalah keputusan pengadilan dan akta otentik tertentu.⁵⁵

Dalam kaitannya dengan hak jaminan atas tanah dengan Hak Tanggungan ini dilakukan dengan APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang tentang hak atas tanah.

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan, kreditur dapat mengeksekusi obyek Hak Tanggungan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Jika mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 Rbg, untuk dapat dikatakan mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka diperlukan titel eksekutorial sehingga Sertipikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda

⁵⁵ J.Satrio, Op.Cit., halaman 43.

bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhi irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, selain itu Sertipikat Hak Tanggungan dinyatakan sebagai grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah dan eksekusi menggunakan eksekusi hipotik yang diatur dalam pasal 224 HIR/258 Rbg (Pasal 14 dan Pasal 26 UUHT). Dengan demikian eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan penyerahan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

3. Penjualan sukarela dibawah tangan

Sementara ini jika mengacu pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT, mengatur adanya kemungkinan dilakukan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan apabila diperkirakan dalam penjualan dimuka umum (pelelangan) tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Dengan penjualan dibawah tangan, dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT, hanya dapat dilakukan dengan syarat-syarat, sebagai berikut :

- a. hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
- b. pelaksanaan penjualan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan
- c. diumumkan sekurang-kurang dalam dua surat kabar harian yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang

jangkauannya meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan

- d. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Persyaratan yang dimaksud dalam ayat ini adalah untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya para pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan.⁵⁶

⁵⁶ Mariam Darus Badruzaman, Op.Cit., halaman 106.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metodologi yang diterapkan dalam setiap ilmu selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya. Dengan demikian metodologi penelitian hukum mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lain.

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses, prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁵⁷

Menurut Amiruddin penelitian adalah pencarian kembali terhadap pengetahuan yang benar (ilmiah), karena hasil dari pencarian ini akan dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu. Dengan kata lain, penelitian (*research*) merupakan upaya pencarian yang amat bernilai edukatif dan melatih kita untuk selalu sadar bahwa apa yang kita coba cari, temukan dan ketahui tetaplah bukan kebenaran mutlak sehingga masih perlu diuji kembali.⁵⁸

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah

⁵⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, halaman 6.

⁵⁸ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, halaman 19.

tersebut ada dua buah pola berpikir menurut sejarahnya, yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman.

Penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian normatif dan sosiologis. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Sedangkan penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.⁵⁹

Penelitian hukum dengan hanya mempergunakan metode normatif saja mempunyai kemampuan dan jangkauan yang terbatas.⁶⁰ Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis, sedangkan empirisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.⁶¹

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini berlokasi di Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.

⁵⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, halaman 9.

⁶⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, halaman 9.

⁶¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.*, halaman 36.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat *yuridis empiris*. Pendekatan *yuridis* yaitu meliputi hukum hanya sebagai *law in book*⁶², yaitu dalam mengadakan pendekatan, prinsip-prinsip dan peraturan-peraturan yang masih berlaku digunakan dalam meninjau dan melihat serta menganalisa permasalahan yang menjadi obyek penelitian yakni mengenai hukum jaminan khususnya eksekusi Hak Tanggungan.

Sedangkan yang dimaksud dengan pendekatan *empiris* adalah suatu pendekatan yang timbul dari pola berpikir dalam masyarakat dan kemudian diperoleh suatu kebenaran yang harus dibuktikan melalui pengalaman secara nyata di dalam masyarakat seperti terjadinya debitur wanprestasi. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual akan dijadikan bahan utama dalam mengungkap permasalahan yang diteliti dengan berpegang pada ketentuan yang normatif.⁶³

3. Spesifikasi Penelitian

Sebagaimana dikemukakan dalam uraian latar belakang permasalahan, penelitian ini bersifat *deskriptif analitis*, yaitu hasil yang akan diperoleh dan penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran secara menyeluruh dan sistematis tentang Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Praktek Di PT. Bank Tabungan

⁶² Ronny Hanitijo Soemitro, Op.Cit., halaman 34.

⁶³ Ibid, halaman 36.

Negara (Persero) Cabang Semarang yang kemudian dianalisis sehingga dapat diambil kesimpulan secara menyeluruh.

4. Metode Penentuan Populasi

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sample untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar.⁶⁴

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis menetapkan penelitian dilakukan pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang, yakni sebagai subyek penelitian yang terkait dengan permasalahan dalam penulisan tesis ini.

Populasi yang diambil dalam penelitian ini adalah Kantor Cabang PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang, PPAT selaku pembuat akta Hak Tanggungan, KP2LN Semarang, Hakim Pengadilan Negeri Semarang.

5. Teknik Pengumpulan Data

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

⁶⁴ Ibid, halaman 44.

Data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara yang dilakukan secara bebas terpimpin. Wawancara dilakukan terhadap subyek penelitian sebagai informan/responden guna melengkapi analisis terhadap permasalahan yang dirumuskan dalam penelitian ini, antara lain :

- a. Staf Pelaksana Kredit PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang
- b. Seorang PPAT yang berpraktek di wilayah Kota Semarang
- c. Kepala Seksi DPL KP2LN Semarang
- d. Seorang Hakim Pengadilan Negeri Semarang

Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh melalui kepustakaan, dengan mengkaji, menelaah dan mengolah buku-buku literatur, peraturan perundang-undangan, artikel-artikel atau tulisan yang ada kaitannya dengan permasalahan yang diteliti yakni mengenai eksekusi Hak Tanggungan.

6. Metode Analisa Data

Setelah data-data tersebut terkumpul, maka diinventarisasi dan kemudian diseleksi yang sesuai untuk dipergunakan menjawab pokok permasalahan dalam penelitian ini. Selanjutnya dianalisis secara deskriptif analisis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian lapangan dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai, sehingga memberikan penggambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti.

Di samping itu digunakan juga metode analisis yang kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan oleh para informan/responden secara lisan atau tertulis dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁶⁵

⁶⁵ Soerjono Soekanto, Op.Cit., halaman 250.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN

1. Kredit Pemilikan Rumah Merupakan Salah Satu Fasilitas Kredit yang Diberikan Oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN), PT. Bank Tabungan Negara (Persero) merupakan bank umum yang bergerak dalam bidang pembiayaan khususnya dalam proyek pembangunan perumahan rakyat dengan memberikan pinjaman kepada para pembeli rumah lewat fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN). Hal tersebut sesuai dengan Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No. B49/MK/IV/I/1974 perihal penunjukkan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai wadah pembiayaan proyek pembangunan perumahan rakyat.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) bukan merupakan suatu lembaga penjual rumah akan tetapi lembaga pendanaan dengan kata lain PT. Bank Tabungan Negara (Persero) merupakan suatu lembaga yang membiayai atau mengeluarkan kredit untuk pemilikan rumah.

KPR-BTN (Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara) adalah fasilitas yang dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yakni berupa pinjaman uang secara kredit yang digunakan untuk pembiayaan rumah bagi nasabah yang ingin memiliki rumah akan tetapi belum

mempunyai dana seketika dalam jumlah yang besar, sehingga diberi pinjaman yang harus dibayar pada masa mendatang secara diangsur menurut ketentuan perjanjian sebelumnya.

KPR-BTN (Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara) memiliki kelebihan antara lain suku bunga yang relatif lebih kecil karena dihitung pertahun, fasilitas lengkap untuk pembayaran dapat dilakukan di kantor pos di tiap-tiap kecamatan, mobil keliling dan di kantor-kantor PT. Bank Tabungan Negara (Persero) yang tersebar di tiap propinsi, serta melalui pemindahbukuan lewat tabungan dan fasilitas serta kemudahan lainnya.

Jenis-jenis kredit perumahan yang dikeluarkan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) adalah:

a. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Rumah Sederhana Sehat

Merupakan fasilitas dana subsidi perumahan yang disediakan oleh Pemerintah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi diperuntukkan bagi masyarakat yang baru pertama kali memiliki rumah serta berpenghasilan rendah berdasarkan Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 403 / KPTS / M / 2002. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 01/PERMEN/M/2005, subsidi diberikan kepada kelompok sasaran baik yang berpenghasilan tetap maupun yang berpenghasilan tidak tetap yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh fasilitas kredit dengan batas maksimum harga rumah

yang diperbolehkan untuk dibeli melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi adalah untuk kelompok I sebesar Rp. 42.000.000,-, kelompok II sebesar Rp. 30.000.000,- dan kelompok III sebesar Rp. 17.000.000,-;

b. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Utama (KGU)

Diberikan untuk pembelian rumah/apartemen/rumah susun berikut tanahnya dengan standar bangunan minimal sama dengan standar teknis rumah bersubsidi.

Dengan persyaratan dan ketentuan :

- Pemohon adalah WNI, usia minimal 21 tahun atau telah menikah
- Memiliki masa kerja atau telah menjalankan usaha dalam bidangnya minimal 1 tahun
- Telah menjadi penabung Batara
- Jaminan kredit adalah tanah dan rumah/apartemen/rumah susun yang dibeli melalui fasilitas Kredit Griya Utama (KGU)
- Dilengkapi dengan IMB dan sertipikat.

Dengan keunggulan :

- Maksimal kredit adalah 80% dari taksasi bank
- Jangka waktu kredit maksimal 15 tahun
- Lokasi rumah bebas

c. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Multi (KGM)

Digunakan untuk berbagai keperluan seperti renovasi rumah, modal kerja, sekolah, kebutuhan konsumtif lainnya. Dengan persyaratan dan ketentuan sama dengan Kredit Griya Utama (KGU) di atas.

Serta memiliki keunggulan yaitu :

- Maksimal kredit adalah 75% dari taksasi bank
- Jangka waktu kredit maksimal 10 tahun

d. Kredit Swa Griya (KSG)

Digunakan untuk keperluan membangun rumah di atas lahan milik pemohon/debitur sendiri.

Dengan persyaratan dan ketentuan :

- Jaminan kredit adalah tanah dan bangunan yang dibiayai
- Dilengkapi IMB dan sertifikat tanah.
- Menyampaikan RAB bangunan
- Harus ada IMB

Memiliki keunggulan :

- Maksimal kredit adalah 90% dari RAB dengan ketentuan tidak melebihi 75% dari taksasi bank
- Lokasi lahan bebas

e. Kredit Swadana

Diberikan kepada nasabah yang memerlukan dana segera dengan jaminan tabungan atau deposito yang ditempatkan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Dengan persyaratan dan ketentuan :

- Perorangan atau lembaga
- Telah berusia 21 tahun atau sudah menikah
- Memiliki simpanan dalam bentuk tabungan/deposito dan memenuhi syarat untuk dijadikan jaminan kredit
- Jangka waktu kredit minimal 3 (tiga) bulan dan maksimal 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang atas persetujuan PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Dengan keunggulan :

- Proses kredit cepat
- Maksimal kredit 90% dari jumlah dana yang dijamin.

f. Kredit Yasa Griya (KYG)

Diberikan kepada pengembang atau koperasi untuk membantu modal kerja dalam rangka pembiayaan pembangunan proyek perumahan.

Dengan persyaratan dan ketentuan yaitu :

- Pemohon adalah pengembang anggota REI/ASPERSI
- Memiliki usaha di bidang real estate

- Memiliki rekening giro di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)
- Tidak tercantum dalam daftar hitam BI (Bank Indonesia)

Ketentuan kredit :

- Jumlah kredit maksimum 80% dari jumlah keperluan pembiayaan konstruksi
- Jangka waktu kredit maksimal 18 bulan dan dapat diperpanjang.

g. Kredit Perumahan Perusahaan (KPP)

Kredit kepada perusahaan untuk penyediaan fasilitas perumahan dinas perusahaan ataupun fasilitas pemilikan rumah pegawai yang didasarkan pada kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dengan perusahaan dalam mendukung program perumahan.

Dengan persyaratan dan ketentuan :

- Pemohon adalah perusahaan atau badan usaha
- Memiliki rekening giro di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)
- Ada *company guarantee* dari perusahaan

Ketentuan kredit :

- Maksimum kredit sebesar 75% sampai dengan 90% dari biaya pembangunan atau harga pembelian rumah
- Jaminan kredit adalah rumah dan tanah yang dibiayai dari KPP
- Jangka waktu kredit sampai dengan 15 tahun.

h. Kredit Pemilikan Ruko (KP-Ruko)

Kredit yang diberikan oleh bank untuk membeli Rumah Toko, guna dihuni dan digunakan sebagai toko.

Dengan persyaratan dan ketentuan :

- Terletak di bagian areal komersial
- Bangunan sedikitnya dua lantai, bersifat permanen
- Harga jual bebas
- Dilengkapi IMB sebagai ruko
- Dilengkapi dengan sertipikat.

Dengan keunggulan :

- Maksimal kredit adalah 75% dari taksasi bank
- Jangka waktu kredit maksimal 10 tahun.

i. Real Cash

Penyediaan dana tunai bagi nasabah untuk berbagai keperluan dan dapat ditarik sewaktu-waktu (*stand-by loan*). Dengan persyaratan dan ketentuan sebagai berikut :

- Pemohon adalah WNI, usia 21 tahun atau telah menikah serta pada usia 65 tahun kreditnya telah lunas
- Memiliki KPR atau kredit perorangan lain di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

- Dana dapat ditarik di seluruh jaringan ATM PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menggunakan kartu Real Cash atau di loket-loket PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Keunggulannya :

- Diberikan atas kelebihan agunan kredit, karena adanya penurunan *outstanding* kredit
- Jangka waktu 12 bulan dan dapat diperpanjang
- Maksimal kredit sampai dengan Rp. 50 juta
- Suku bunga lebih rendah disbanding produk sejenis di bank lain
- Bebas biaya proses

j. KMK-Housing Related

Kredit Modal Kerja, diberikan untuk pembiayaan kebutuhan modal kerja, khususnya sector industri yang terkait dengan perumahan, termasuk usaha-usaha penunjangnya.

Dengan persyaratan dan ketentuan :

- Pemohon adalah badan usaha yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT), Koperasi, Yayasan, Perseroan Komanditer (CV) dan perorangan
- Berkedudukan dalam wilayah Republik Indonesia
- Memiliki perizinan untuk melakukan kegiatan usaha
- Telah menjadi pemegang rekening giro di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

- Agunan pokok berupa proyek/usaha yang dibiayai dan agunan tambahan yang ditentukan oleh bank.

Keunggulan :

- KMK diberikan maksimal 70% dari kebutuhan modal kerja
- Khusus untuk pemohon CV/Perorangan, maksimal kredit Rp. 500 juta
- Jangka waktu maksimal 18 bulan.

2. Kategori Kredit Yang Berlaku Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan aset suatu bank, tetapi kegiatan perkreditan juga merupakan suatu resiko aset bagi bank yang bersangkutan karena sebagian dari aset bank tersebut dikuasai oleh pihak luar dalam hal ini adalah nasabah bank (debitur). PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai salah satu bank pemberi kredit melalui pemberian Kredit Pemilikan Rumah kepada debiturnya selalu menginginkan dan berusaha keras agar resiko aset miliknya selalu sehat dalam arti produktif. Namun kredit yang diberikan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kepada debiturnya selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat dibayar tepat pada waktunya. Kredit bermasalah tersebut selalu ada dan timbul dalam kegiatan perkreditan termasuk yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tidak mungkin dapat menghindari adanya kredit bermasalah tersebut tetapi PT. Bank Tabungan

Negara (Persero) hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan.

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai salah satu bank pemerintah di bawah pengawasan Bank Indonesia, dalam hal ini melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 31/147/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 memberikan kategori terhadap kualitas kredit, apakah kredit yang diberikan termasuk kredit tidak bermasalah (*performing loan*) atau kredit bermasalah (*non performing loan*), yaitu sebagai berikut :

- a. Kredit lancar
- b. Kredit dalam perhatian khusus
- c. Kredit kurang lancar
- d. Kredit diragukan
- e. Kredit Macet⁶⁶

Kredit yang termasuk kategori kredit lancar dan kredit dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang termasuk kategori kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet sebagai kredit *non performing loan*.⁶⁷

Untuk menentukan suatu kualitas kredit termasuk kredit lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit diragukan atau kredit macet, dapat dinilai dari tiga aspek, yaitu :

⁶⁶ Hasil wawancara Kartono, SH., Pelaksana Kredit Pada Bank BTN Cabang Semarang, hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2005.

⁶⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Jakarta, 2003, halaman 263.

- a. prospek usaha;
- b. kondisi keuangan;
- c. kemampuan membayar.

Ketiga aspek penilaian tersebut merupakan satu kesatuan untuk menilai kualitas suatu kredit, namun untuk menilai kualitas kredit dari prospek usaha dan kondisi keuangan agak sulit dibanding menilai kemampuan membayar.⁶⁸

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menilai kemampuan membayar dari debiturnya apabila suatu kredit dikatakan :

- a. kredit lancar, yaitu jika pembayaran yang dilakukan debitur dengan tepat waktu, perkembangan rekeningnya baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit;
- b. kredit dalam perhatian khusus, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari;
- c. kredit kurang lancar, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari;
- d. kredit diragukan, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari;
- e. kredit macet, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.⁶⁹

⁶⁸ Ibid, halaman 264.

⁶⁹ Hasil wawancara dengan Kartono, SH., pada hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2005.

3. Pengelolaan Kredit Macet Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang

Untuk menghindari kredit bermasalah tersebut, sebenarnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa dan penilaian dengan melibatkan tim penilai (*appraisal*) yang mendalam terhadap calon debitur yang akan memperoleh kredit dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mengenai usaha, penghasilan serta kemampuannya. Namun tidak jarang, banyak debitur yang tidak mampu untuk menyelesaikan hutangnya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kreditnya sehingga menjadi kredit bermasalah.

3.1. Jenis-jenis Kredit Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Yang Dibebani Hak Tanggungan

Kredit yang dibebani Hak Tanggungan adalah semua kredit yang berplafond kredit di atas Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) tanpa terkecuali yaitu Kredit Griya Multi (KGM), Kredit KPR perorangan atau Kredit Griya Utama (KGU).

Pada KGM, pemberian Hak Tanggungan akan dilakukan proses pemberian Hak Tanggungan setelah dilakukan penandatanganan Perjanjian Kredit. Untuk biayanya menjadi beban debitur dan sudah dicadangkan di dalam buku tabungan Batara BTN (masuk di dalam biaya proses). Adapun yang melakukan proses pemberian Hak

Tanggungannya adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang telah ditunjuk oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang.

Sedangkan pada KGU perorangan atau kredit pemilikan rumah melalui pembelian dari orang lain di luar kompleks perumahan, pemberian Hak Tanggungan akan dilakukan melalui proses pemberian Hak Tanggungan setelah dilakukan penandatanganan perjanjian kredit. Untuk biayanya menjadi beban debitur dan sudah dicadangkan di dalam buku tabungan Batara BTN (masuk di dalam biaya proses). Proses pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang telah ditunjuk oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Untuk KGU melalui developer/pengembang atau Kredit Pemilikan Rumah melalui developer/pengembang, pemberian Hak Tanggungan akan dilakukan proses pemberian Hak Tanggungannya setelah sertipikat *splitsing* dari developer/pengembang telah selesai dan dikirim pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero). Untuk biaya menjadi beban debitur dan sudah dicadangkan di dalam buku Batara BTN (masuk dalam biaya proses). Proses pemberian Hak Tanggungannya dilakukan oleh PPAT yang telah ditunjuk oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Untuk kredit dengan plafond di bawah Rp. 50.000.000,- (limapuluh juta rupiah) hanya diikat dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sampai kredit tersebut lunas sesuai dengan Pasal 1

ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu. Apabila ternyata debitur wanprestasipun pemberian Hak Tanggungan tetap tidak dilakukan. Sedangkan dalam proses eksekusi agunan baik melalui KP2LN maupun Pengadilan Negeri cukup dilakukan dengan menggunakan SKMHT.

Kredit Yasa Griya (Kredit Konstruksi) untuk developer/pengembang, Bank BTN masih memberikan toleransi penangguhan pemberian Hak Tanggungan (cukup dengan SKMHT) dengan pertimbangan jangka waktu kredit relatif pendek yaitu hanya 1 (satu) tahun, selain itu juga melihat performance dari pengembang.

Untuk Kredit Yasa Griya (KYG) perorangan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) selalu melakukan pemberian Hak Tanggungan, karena berdasarkan ketentuannya wajib untuk dibebankan Hak Tanggungan bagi KYG perorangan.

3.2. Terjadinya Kredit Macet Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Pada dasarnya yang menyebabkan terjadinya kredit itu macet, sebenarnya murni dari debitur itu sendiri. Dengan kata lain, debiturlah yang melalaikan kewajibannya. Namun juga tidak menutup

kemungkinan penyebabnya dari developer/pengembang yang tidak cepat mewujudkan infrastrukturnya seperti jalan, *drainase* (got), air bersih, listrik. Biasanya karena developer/pengembang tidak dengan cepat mewujudkan sarana dan prasarana tersebut mengakibatkan debitur enggan untuk melakukan pembayaran atas kewajiban angsuran rumahnya, namun itu hanya relatif kecil dan tidak sampai pada posisi macet atau dieksekusi.

Ada pula kredit macet yang disebabkan oleh alam (*force mayor*) seperti contoh masalah yang terjadi saat ini untuk perumahan Pondok Raden Patah Sayung Demak, dimana pada saat ini sebagian besar dalam kompleks perumahan tersebut tidak bersedia membayar angsuran sehingga mengakibatkan kredit macet. Hal tersebut disebabkan karena kawasan perumahan tersebut dilanda rob, sehingga dalam hal ini PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mengalami kerugian. Untuk kondisi seperti inipun PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tidak dapat melakukan eksekusi atas agunan tersebut dan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) hanya melakukan menghapusbukukan atas kredit macet tersebut setelah mendapat persetujuan dari kantor pusat.⁷⁰

Untuk kredit yang diambil oleh nasabah sebagai pegawai suatu instansi apabila terjadi kredit macet, maka tidak menjadi masalah karena

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Kartono, SH., pada hari Jum'at, tanggal 1 Juli 2005.

pembayaran angsuran dipotong langsung melalui gaji debitur tersebut dari instansi yang bersangkutan.

Sedangkan untuk kredit yang diambil oleh debitur bukan suatu instansi, maka apabila terjadi kredit macet atau menunggak pembayaran angsuran selama satu atau dua bulan, pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan pembinaan dengan mendatangi lokasi-lokasi yang bermasalah. Apabila debitur tersebut setelah dibina tetap tidak beritikad baik, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang mengusulkan ke Kantor Pusat PT. Bank Tabungan Negara (Persero) untuk menghapusbukukan.

Menurut Bapak Achid Rusiyanto, di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) kategori macet ada dua yaitu macet dengan kondisi pasif dan macet dengan kondisi aktif. Untuk macet dengan kondisi pasif, maka dilakukan penghapusbukuan terhadap kredit nasabah yang bersangkutan tetapi untuk macet dengan kondisi aktif, maka barang agunan dijual dengan nego agar menguntungkan bagi kedua belah pihak.⁷¹

Dari yang dijelaskan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang menjadi penyebab debitur wanprestasi antara lain :

- a. Debitur dikeluarkan dari pekerjaan atau hilangnya mata pencahariannya;

⁷¹ Hasil Wawancara dengan Achid Rusiyanto, staf Bank BTN, hari Jumat, tanggal 1 Juli 2005.

- b. Debitur mengalami musibah di dalam keluarganya, jadi di sini penyebabnya karena sebagian penghasilan debitur digunakan untuk menutupi biaya atas musibah tersebut;
- c. Debitur mengalami kemerosotan usaha atau usahanya gagal;
- d. Karakter debitur itu sendiri yang kurang baik atau memang dengan sengaja melalaikan kewajiban atas angsuran walau dilihat dari sisi materi sebenarnya ada atau memang debitur tidak memiliki itikad baik dalam membayar angsuran.⁷²

3.3. Penyelesaian Kredit Macet Yang Dilakukan Oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Adanya kredit macet yang diderita oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan menjadi beban, karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja bagi kelangsungan PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin terselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sehingga akhirnya kredit tersebut menjadi macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian terhadap kredit macet tersebut. Penyelesaian kredit bermasalah itu merupakan

⁷² Hasil wawancara dengan Bapak Kartono, SH., pada hari Jum'at, tanggal 1 Juli 2005.

upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran kredit bank yang telah menjadi bermasalah.⁷³

Oleh karena itu penyelesaian kredit macet terhadap debitur wanprestasi, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) mengambil langkah-langkah sebagai berikut :

a. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan pembinaan atau pendekatan baik melalui surat maupun secara langsung :

1) Melalui Surat :

- PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan menerbitkan Surat Peringatan yang dikirim kepada debitur yang di alamatkan ke instansinya apabila rumah masih dalam keadaan kosong belum ditempati oleh debitur;
- Surat dikirim ke alamat rumah KPR debitur, apabila sudah menempati rumah tersebut;
- Surat Peringatan tersebut dapat berupa peringatan pertama, kedua, ketiga, keempat dan terakhir kelima.

2) Melalui kunjungan langsung :

- Mengunjungi ke rumah debitur dan diusahakan dapat bertemu langsung dengan debitur yang bersangkutan, dengan pertemuan tersebut diharapkan mendapat suatu

⁷³ Rachmadi Usman, Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, halaman 296.

solusi atas tunggakan kewajiban angsuran yang telah terjadi;

- Bentuk solusi tersebut antara lain : membuat jadwal kapan angsuran tunggakan akan dibayar oleh debitur, dengan melakukan penjadwalan atas tunggakan kewajiban.

b. Melakukan penyelamatan kredit

Untuk memperbaiki atau memperlancar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan tindakan penyelamatan kredit agar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet menjadi lancar kembali. Tindakan penyelamatan kredit oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dicantumkan atau dituangkan dalam perjanjian pokok yang ditegaskan lagi saat akad kredit dilakukan.

Tindakan penyelamatan kredit ini merupakan jalan terakhir yang diambil oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) apabila dalam melakukan pembinaan telah mengalami kesulitan dan tidak dapat diharapkan mengenai kepastian atas tunggakan dapat diselesaikan oleh debitur yang bersangkutan.

Bentuk penyelamatan kredit yang ditempuh oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) ada 3 (tiga) cara yaitu :

- 1) Dijual dengan persetujuan debitur;

- 2) Penyelamatan kredit melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Semarang;
- 3) Penyelamatan kredit melalui Pengadilan Negeri Semarang atau gugatan melalui Pengadilan Negeri Semarang.⁷⁴

4. Penanganan Debitur Wanprestasi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang

4.1. Jenis Eksekusi Yang Dilakukan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Terhadap Debitur Wanprestasi

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dalam rangka menyelesaikan kredit bermasalah atau kredit macet melakukan eksekusi yaitu menempuh cara-cara melalui :

- a. Lelang melalui KP2LN Semarang, karena KP2LN memiliki kelebihan yaitu :
 - biaya relatif murah;
 - jangka waktu relatif lebih singkat yaitu minimal 3 (tiga) bulan, sehingga masih dapat memberikan toleransi waktu kepada debitur dalam rangka menyelesaikan kewajiban-kewajibannya;
- b. Lelang melalui Pengadilan Negeri Semarang, biasanya batasan atau kebijakan terhadap kredit macet untuk dapat dilakukan lelang

⁷⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Kartono, SH., pada hari Jum'at, tanggal 1 Juli 2005.

melalui Pengadilan Negeri tidak ada. Hanya biasanya yang menentukan adalah atas usulan dari petugas penyelamatan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang, apakah harus melalui Pengadilan Negeri atau KP2LN. Khusus yang melalui Pengadilan Negeri biasanya penyebabnya adalah antara lain :

- debitur dilihat dari sisi finansialnya cukup mampu, apabila melakukan suatu penyelesaian terhadap kewajiban-kewajibannya;
- debitur tidak menunjukkan sikap yang kooperatif dalam setiap bertemu dengan petugas bank.
- dalam hal upaya paksa apabila debitur tidak mematuhi apa yang telah disepakati, misalnya debitur tidak melakukan pengosongan obyek Hak Tanggungan padahal sebelumnya hal tersebut telah disepakati.

Pada prakteknya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai kreditur dalam upaya pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan jaminan Hak Tanggungan tetap perlu mengajukan permohonan lelang eksekusi ke Ketua Pengadilan Negeri. Untuk mengajukan permohonan tersebut diperlukan prosedur yang memakan waktu dan biaya, sehingga menghambat kelancaran kinerja PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

Adapun tujuan dari penyelamatan melalui Pengadilan Negeri khusus bagi debitur-debitur seperti kriteria tersebut di atas, adalah hanya untuk shock terapi karena biasanya orang awam tidak mau berurusan dengan Pengadilan sehingga debitur sesegera mungkin melakukan kewajiban-kewajibannya terhadap PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

4.2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero)

Menurut UU No. 4 tahun 1996 tentang UUHT, bahwa eksekusi Hak Tanggungan dalam penjualan lelang, permohonan lelangnya harus dilampiri :

- a. Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- b. Sertipikat Hak Tanggungan;
- c. SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah);
- d. Perincian hutang;
- e. Surat Pernyataan dari kreditur, bahwa kreditur bertanggung jawab atas obyek lelang baik secara perdata maupun secara pidana.

Dalam prakteknya, eksekusi Hak Tanggungan menurut UU No. 4 tahun 1996 tentang UUHT belum efektif digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai salah satu bank pemerintah dalam melakukan eksekusi

Hak Tanggungan untuk memperoleh piutangnya kembali harus melalui prosedur sebagaimana diatur dalam UU No. 49 PrP tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), bahwa penyelesaian kredit macet ditempuh melalui PUPN, apabila oleh PUPN diputuskan dieksekusi maka penjualan dilakukan secara lelang melalui Kantor Lelang Negara (KLN). PUPN berwenang mengurus piutang negara macet yang diserahkan berdasarkan ketentuan penyerahan piutang negara. Piutang yang telah jatuh tempo dan belum dinyatakan macet pada tingkat pertama pada prinsipnya diselesaikan kepengurusannya oleh kreditur yang bersangkutan sampai piutang tersebut dinyatakan macet. Jika piutangnya telah dikategorikan macet, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) wajib menyerahkan pengurusan piutang tersebut kepada PUPN. Hal tersebut dilakukan harus segera diurus untuk menghindari negara akan dirugikan.

Adapun permohonan tersebut harus dilampiri oleh :

- a. Panggilan pertama dan terakhir
- b. Pernyataan Bersama antara Kreditur dan PUPN
- c. Surat Paksa
- d. Surat Pernyataan dari Kreditur, bahwa kreditur bertanggung jawab atas obyek lelang baik secara perdata maupun pidana.
- e. SPPBS (Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan)

Seluruh persyaratan tersebut diserahkan ke PUPN bagian Seksi Piutang Negara lalu akan dilaksanakan oleh KP2LN bagian Seksi Pelayanan Lelang.

B. PEMBAHASAN

1. EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM PRAKTEK DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) CABANG SEMARANG

Undang-Undang No. 4 tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah mulai berlaku pada tanggal 9 April 1996. Dengan berlakunya UUHT, ketentuan tentang *creditverband* sebagaimana tersebut dalam Staatsblad 1908-542 jo Staatsblad 1937-190 dan ketentuan tentang *hypothteek* sebagaimana tersebut dalam buku II KUH Perdata sepanjang tentang pembebanan Hak Tanggungan, pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Kredit macet adalah suatu resiko yang tidak dapat dihindari oleh setiap bank dalam pemberian kredit. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, selalu dimungkinkan terdapat debitur yang tidak dapat memenuhi prestasinya kepada bank yaitu dalam hal pembayaran kredit sesuai perjanjian. Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero), eksekusi terhadap barang agunan adalah upaya terakhir yang dilakukan dalam mengatasi kredit macet. Kredit macet sangat mempengaruhi kelancaran usaha

bank. Eksekusi terhadap obyek jaminannya dalam hal ini tanah berikut segala sesuatu yang terdapat di atasnya, baik yang ada pada saat pemberian Hak Tanggungan maupun yang akan ada di kemudian hari diharapkan mampu mengembalikan piutang pihak bank terhadap debitur yang wanpretasi.

Adapun eksekusi yang dilakukan terhadap obyek Hak Tanggungan adalah melalui lelang Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan lelang Hak Tanggungan adalah lelang terhadap obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, yang dilaksanakan berdasarkan :

- 1) Hak kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 6 UUHT;
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sesuai Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Dokumen persyaratan untuk pelaksanaan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT adalah sebagai berikut :

- Surat Permohonan Lelang dari kreditur sebagai penjual;
- Syarat lelang dari penjual;
- Asli dan fotocopy Bukti Kepemilikan/Hak;
- Asli/fotocopy Surat Keputusan Penunjukkan Penjual;
- Daftar barang yang akan dilelang;
- Salinan Perjanjian Kredit;

- Salinan Sertipikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- Asli/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan dari kreditur terhadap debitur maupun pernyataan dari pihak kreditur;
- Surat Pernyataan dari Kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan;
- Perincian hutang, denda dan bunga.

Adapun dokumen persyaratan lelang apabila lelang dilaksanakan berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan selain yang tersebut di atas ditambah dengan :

- Permohonan lelang dari Pengadilan Negeri sebagai pemohon (penjual);
- Salinan penetapan aanmaning/teguran;
- Salinan penetapan sita pengadilan;
- Salinan berita acara sita;
- Salinan penetapan lelang pengadilan;
- Salinan perincian hutang;
- Salinan surat pemberitahuan lelang pada termohon eksekusi.⁷⁵

⁷⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Sri Sutatiek, SH., Mhum, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Rabu, tanggal 24 Agustus 2005

Prosedur pelaksanaan lelang yang harus dilakukan berdasarkan titel eksekutorial, dimana Pengadilan Negeri sebagai penjual adalah sebagai berikut :

- 1) Pengadilan Negeri mengajukan permohonan lelang kepada KLN dengan dilengkapi syarat-syarat tersebut di atas;
- 2) Berdasarkan kelengkapan dan kebenaran formal dokumen persyaratan lelang, KLN menetapkan tanggal dan waktu lelang dengan memperhatikan keinginan penjual;
- 3) Pengadilan Negeri menetapkan besarnya uang jaminan dengan memperhatikan saran KLN;
- 4) Pengadilan Negeri mengumumkan pelaksanaan lelang dua kali berselang 15 hari melalui surat kabar setempat;
- 5) Pengadilan Negeri menetapkan nilai limit, dan diserahkan kepada Pejabat Lelang sebelum pelaksanaan lelang;
- 6) Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang bersama dengan penjual dari Kreditur. Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh Pejabat Lelang dibuat Berita Acara yang disebut Risalah Lelang;
- 7) Pembayaran hasil lelang dilakukan segera setelah pelaksanaan lelang kepada Pejabat Lelang, dan selanjutnya segera disetorkan kepada yang berhak setelah dipotong Bea Lelang penjual.⁷⁶

⁷⁶ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Sri Sutatiek, SH., Mhum, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Rabu, tanggal 24 Agustus 2005

Menurut Sri Sutatiek lelang melalui Pengadilan Negeri tidak diperlukan karena Sertipikat Hak Tanggungan telah mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sehingga pemegang Sertipikat Hak Tanggungan berhak atas pelaksanaan eksekusi dengan kekuasaan sendiri sepanjang mengenai hak atas tanah yang bersangkutan.

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

1. bila obyek Hak Tanggungan secara fisik dalam keadaan kosong dan dikuasai oleh bank, maka bank akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT, yaitu pelelangan umum yang dilakukan melalui KP2LN. Dengan ketentuan :
 - Tanpa putusan dari Pengadilan;
 - Prosedur dengan melampirkan Sertipikat hak atas tanah, Sertipikat Hak Tanggungan, SKPT, Perincian Hutang dan Surat Pernyataan dari kreditur;
 - Permohonan dari kreditur.⁷⁷
2. bila obyek Hak Tanggungan secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh debitur/pemberi Hak Tanggungan, maka bank akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR jo Pasal 14 ayat (2) UUHT, yaitu

⁷⁷ Hasil wawancara dengan Doni Indarto, SH., hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2005.

pelelangan umum yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri setempat.

Dengan ketentuan sebagai berikut :

- Adanya penepatan dari Ketua Pengadilan Negeri;
- Sebagai pihak pemohon adalah Pengadilan Negeri;
- Prosedur sama dengan melalui KP2LN.

Sedangkan berdasarkan hasil penelitian dalam pelaksanaan eksekusi yang akan dijalankan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), adalah sebagai berikut :

- a. Pertama-tama PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melakukan persuasif (pendekatan) terhadap debitur wanprestasi, dengan memberi saran kepada debitur tersebut agar mencari pembeli atas tanah dan bangunan yang bersangkutan dengan jalan dijual di bawah tangan agar dapat tercapai penjualan dengan harga tertinggi sehingga dapat menguntungkan pihak debitur maupun PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai kreditur;⁷⁸
- b. Apabila secara persuasif tidak tercapai, maka kasus kredit macet dalam praktek di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) tersebut diserahkan ke PUPN berdasarkan UU No. 49 PrP tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang tugasnya antara lain mengurus piutang negara yang oleh pemerintah yang secara langsung maupun tidak langsung

⁷⁸ Hasil wawancara dengan Kartono, SH., hari Jum'at, tanggal 1 Juli 2005.

dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian atau sebab lainnya telah diserahkan pengurusannya kepadanya.⁷⁹

Pasal 12 UU No. 49 Prp tahun 1960 menetapkan bahwa instansi pemerintah dan badan negara diwajibkan menyerahkan piutang-piutangnya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum tetapi penanggung utangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada PUPN. Berhubung PT. Bank Tabungan Negara (Persero) merupakan salah satu bank milik usaha negara (BUMN) adalah badan negara, maka pengurusan atau penyelesaian piutang macetnya wajib diserahkan kepada PUPN.⁸⁰

Adapun persyaratan lelang eksekusi PUPN, Surat Permohonan Lelang harus dilengkapi dengan :

1. Pernyataan Bersama atau Penetapan Jumlah Piutang Negara;
2. Salinan Surat Paksa;
3. Salinan Surat Perintah Penyitaan;
4. Salinan Berita Acara Penyitaan;
5. Salinan Surat Perintah Penjualan;
6. Bukti pemilikan atas barang yang akan dilelang, dalam hal lelang tanah maka diperlukan adanya SKPT dari Kantor Pertanahan. Apabila

⁷⁹ Rachmadi Usman, Op.Cit., halaman 297.

⁸⁰ Hasil wawancara Doni Indarto, SH., hari Selasa, tanggal 16 Agustus 2005.

tanah belum bersertipikat maka SKPT dilampiri surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa dan disahkan oleh Camat setempat;

7. Syarat-syarat lelang dari pemohon lelang apabila ada;
8. Bukti pemberitahuan lelang kepada debitur;
9. Bukti pengumuman lelang oleh pemohon lelang di surat kabar setempat.

Dengan prosedur sebagai berikut :

- 1) KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) mengajukan permohonan lelang kepada Kantor Lelang Negara/Kantor Pejabat Lelang Kelas II setempat dilengkapi dengan syarat-syarat tersebut diatas;
- 2) KP2LN menetapkan tanggal dan waktu lelang dengan memperhatikan keinginan pemohon lelang;
- 3) KP2LN menetapkan besarnya uang jaminan yang harus disetor calon peserta lelang ke KP2LN dengan memperhatikan saran dari KP2LN;
- 4) KP2LN melaksanakan pengumuman lelang melalui surat kabar harian setempat;
- 5) KP2LN menetapkan harga limit dari barang yang akan dilelang. Harga limit sifatnya rahasia. Dalam hal penawaran secara tertulis dalam amplop tertutup, harga limit diserahkan kepada Pejabat Lelang dalam amplop tertutup sesaat sebelum pelaksanaan lelang;

- 6) Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Pejabat Lelang bersama-sama dengan pejabat penjual. Atas pelaksanaan lelang tersebut oleh Pejabat Lelang dibuat Berita Acara yang disebut Risalah Lelang;
- 7) Pembayaran hasil lelang dilakukan secara tunai segera setelah pelaksanaan lelang kepada Pejabat Lelang, dan selanjutnya segera disetorkan kepada yang berhak setelah dipotong Bea Lelang penjual.

Eksekusi barang agunan melalui PUPN lebih sering dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) karena waktunya relatif lebih singkat yaitu minimal 3 (tiga) bulan setelah dikeluarkan SP3N (Surat Pernyataan Penyelesaian Piutang Negara) dibandingkan dengan gugatan ke Pengadilan Negeri karena harus melalui sidang. Hal tersebut untuk memberi toleransi kepada debitur menyelesaikan kewajiban-kewajibannya terhadap PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan biayanya relatif lebih murah.

- c. Atau PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan melakukan eksekusi melalui Pengadilan Negeri berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT. Akan tetapi hal ini jarang sekali dilakukan karena memakan biaya yang banyak yang harus ditanggung oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) sebagai kreditur (pemohon) dan waktu yang lama karena harus melalui sidang dan adanya tingkat banding, tingkat kasasi sampai tingkat PK (Peninjauan

Kembali), walaupun eksekusi tetap dapat dilakukan pada tingkat pertama setelah mempunyai kekuatan hukum tetap.⁸¹

2. Hambatan-hambatan Yang Timbul Dalam Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang

Hambatan yang timbul dalam eksekusi-eksekusi terhadap agunan kredit, yaitu berupa :

- a. masih ditempatinya rumah tersebut oleh debitur yang bersangkutan. Sehingga PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Semarang mengalami suatu hambatan dalam proses pengosongan rumah yang bersangkutan. Biasanya dalam proses eksekusi PT. Bank Tabungan Negara (Persero) memastikan terlebih dahulu apakah rumah dalam keadaan kosong atau masih ditempati oleh debitur yang bersangkutan. Dalam hal mengeksekusi, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) memprioritaskan terlebih dahulu terhadap rumah-rumah yang telah dalam keadaan kosong. Menurut Suyanto, SH. dalam hal pengosongan rumah harus diperjanjikan dengan tegas dinyatakan dalam klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kapan atau berapa hari debitur diberi kesempatan serta denda keterlambatan untuk pengosongan. Sehingga tidak menimbulkan kesulitan pada saat eksekusi dan sebaiknya kreditur

⁸¹ Hasil Wawancara dengan Ibu Hj. Sri Sutatiek, SH., Mhum, Hakim Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Rabu, tanggal 24 Agustus 2005

meminta saran kepada PPAT apa yang baik dibuat dalam klausula APHT untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan apabila terjadi debitur wanprestasi.⁸²

- b. Di samping itu, hambatan lain yang dialami oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) terhadap obyek yang akan dilelang kurang *marketable*, hal ini akan menghambat dalam penjualan/lakunya obyek tersebut secara cepat. Misalnya lokasi yang terlalu jauh dari pusat kota, fasilitas seperti PAM, PLN dan jalan yang belum masuk ke perumahan tersebut.
- c. Serta banyaknya obyek-obyek yang akan dilelang yang rusak parah, sehingga lelang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) melalui KP2LN nilainya kurang optimal.

3. Upaya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang Dalam Mengatasi Hambatan-hambatan Eksekusi Hak Tanggungan

PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang selama ini belum pernah melakukan suatu eksekusi terhadap rumah yang masih dalam keadaan ditempati oleh debitur. Kalaupun ada, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang dalam mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam Eksekusi Hak Tanggungan adalah dengan melakukan upaya-upaya sebagai berikut :

⁸² Hasil Wawancara Suyanto, SH., Notaris/PPAT di Semarang, pada hari Senin, tanggal 22 Agustus 2005.

- a. Langkah yang diambil oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) khususnya rumah yang masih ditempati oleh debitur yang bersangkutan, berupa :
- 1) pendekatan secara persuasif terhadap debitur berupa memberi pengertian-pengertian yang sekiranya debitur mau mengerti, antara lain :
 - dimohon untuk dapat mencari pembeli baru karena dengan dijual sendiri kemungkinan dari pihak debitur masih dapat diharapkan mendapatkan sisa atas penjualan rumah tersebut;
 - melakukan pengosongan dengan memberi sekedar uang pindah atau uang kontrak secara sukarela dari pembeli lelang kepada debitur/penghuni.
 - 2) melalui Pengadilan Negeri, yaitu dengan mengajukan penetapan tentang pengosongan dengan membayar biaya pengosongan kepada Pengadilan Negeri dari pembeli kepada Pengadilan Negeri.
- b. Upaya penyelesaian terhadap obyek yang kurang *marketable* adalah sebagai berikut :
1. untuk rencana lelang semaksimal mungkin misalnya dengan pengumuman lelang harus dilakukan tidak hanya pada media massa saja akan tetapi perlu dilakukan pengumuman lelang dipasang di tempat obyek yang akan dilelang serta di kelurahan setempat;

2. pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) harus benar-benar mencari pembeli yang optimal.
3. Upaya penyelesaian terhadap obyek yang rusak parah adalah perlu dilakukan perbaikan terhadap obyek yang rusak oleh pihak PT. Bank Tabungan Negara (Persero), sehingga masyarakat akan tertarik untuk melakukan pembelian yang dilakukan oleh KP2LN dan akan tercapai harga lelang yang optimal.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

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

1. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang, sebagai berikut :
 - a. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT yaitu eksekusi melalui KP2LN tanpa penetapan pengadilan. Di samping itu eksekusi dapat melalui Pengadilan Negeri dengan menggunakan penetapan pengadilan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT.
 - b. PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang sebagai salah satu bank pemerintah dalam hal pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, berdasarkan UU No. 49 PrP tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara. Hal ini berarti penyelesaiannya dilakukan oleh KP2LN. Sedangkan UU No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dalam hal eksekusi Hak Tanggungan pelaksanaannya belum efektif digunakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero), mengingat masih berpedoman pada UU No. 49 PrP tahun 1960.

2. Hambatan-hambatan yang timbul dalam eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang, sebagai berikut :
 - a. dalam hal pengosongan rumah yang masih dihuni oleh debitur;
 - b. apabila obyek yang akan dilelang tidak *marketable*;
 - c. obyek yang akan dilelang dalam keadaan rusak parah.
3. Upaya penyelesaian yang dilakukan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang terhadap hambatan-hambatan yang timbul adalah:
 - a. Untuk rumah yang masih ditempati oleh debitur, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan melakukan pendekatan secara persuasif. Apabila tidak dapat dijalankan, maka PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang akan mengeksekusi melalui Pengadilan Negeri yaitu dengan mengajukan permohonan penetapan tentang pengosongan rumah;
 - b. Untuk obyek yang tidak *marketable*, untuk rencana lelang dilakukan semaksimal mungkin dengan pengumuman lelang selain melalui media massa juga dipasang di tempat obyek yang akan dilelang serta PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Semarang bersama-sama dengan KP2LN Semarang mencari pembeli dan tercapai harga yang optimal;
 - c. Untuk obyek yang dalam kondisi rusak parah, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) harus melakukan perbaikan sekadarnya terhadap obyek tersebut agar pada saat dilakukan lelang oleh KP2LN Semarang diperoleh pembeli dan tercapai harga yang optimal.

B. SARAN

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

1. Perlu segera dirumuskan undang-undang tentang eksekusi Hak Tanggungan untuk mengatur secara komprehensif pelaksanaan eksekusi sehingga eksekusi Hak Tanggungan dapat memberikan perlindungan yang lebih baik dalam sistem hukum Hak Tanggungan dan demi menjamin kepastian hukum bagi semua pihak-pihak yang terkait.
2. Ada beberapa hal yang perlu dipertegas dan diperjelas mengenai pasal-pasal yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, agar dalam pelaksanaannya tidak salah tafsir bagi pihak-pihak yang berkaitan dalam proses eksekusi tersebut sehingga eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan mudah dan pasti dan diharapkan dengan biaya yang rendah dan waktu yang singkat. Hal tersebut dapat dituangkan dalam JUKLAK atau KEPMEN.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- Affandi, Ateng dan Wahyu Affandi, 1983, *Tentang Melaksanakan Putusan Hakim Perdata*, Alumni, Bandung.
- Amiruddin dan Asikin, Zainal, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darus, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2004, *Buku II, Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Bandung.
- Djumhana, Muhammad, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Fuady, Munir, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gautama, Sudargo, 1996, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap, M. Yahya, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- _____, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Ibrahim, Johannes, 2003, *Pengimpasan Pinjaman(Kompensasi) Dan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, Utomo, Bandung.
- Lembaga Kajian Hukum Bisnis Fakultas Hukum USU-Medan, 1996, *Persiapan Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad, Abdul Kadir, 1990, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

- Muljono, Eugenia Liliawati dan Tunggal, Hadi Setia, 1996, *Eksekusi Grosse Akta Hipotik Oleh Bank*, Tunggal, Rineka Cipta, Jakarta
- Muljono, Eugenia Liliawati, 2003, *Tinjauan Yuridis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Kredit Oleh Perbankan*, Harvarindo, Jakarta.
- Satrio, J., 1992, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1995, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1997, Buku I, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Seksi Hukum Perdata, 1980, *Hukum Perutangan*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta.
- Setiawan, R., 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung.
- Situmorang, Victor M. dan Sitanggung, Cormentya, 1993, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta
- _____, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung.
- Soekanto, Soejono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1985, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- _____, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soewarso, Indrawati, 2002, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.
- Subekti, R., 1984, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

- _____, 1989, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung.
- _____, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 1996, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sutantio, Retnowulan dan Iskandar, Oeripkartawinata, 1997, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung.
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Tje'Aman, Edy Putra, 1989, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta.
- Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN :

- Indonesia, *Ketetapan-Ketetapan MPR Pada Sidang Tahunan MPR 2000*, Sinar Grafika.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang *Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tanggungan Dan Sertipikat Hak Tanggungan*
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu*
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997*

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang *Panitia Urusan Piutang Negara*

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang *Rumah Susun*

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang *Perbankan*

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*

Subekti, R. dan Tjitrosudibjo R., 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnja Paramita, Jakarta

Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*

C. MAKALAH :

Agus, Andi, 2005, *Peranan PPAT Dalam Memberikan Perlindungan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dan Hak Tanggungan Di Indonesia*, Seminar Nasional di Semarang, 21 Mei 2005

Hutagalung, Arie Sukanti, 1997, *Implikasi Hak Tanggungan Bagi Bank Dan Pengembangan Dalam Pemberian Kredit Properti*, Newsletter, No. 28/VII/Maret 1997