



**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI
PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BERIKUT BENDA-BENDA
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DI PT. BANK UOB BUANA CABANG GREEN GARDEN
JAKARTA BARAT**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:

Basiran

B4B 007 031

PEMBIMBING

H.R. SUHARTO, S.H., M.Hum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**



**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI
PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BERIKUT BENDA-BENDA
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DI PT. BANK UOB BUANA CABANG GREEN GARDEN
JAKARTA BARAT**

TESIS

Disusun

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:

Basiran

B4B 007 031

PEMBIMBING

H.R. SUHARTO, S.H., M.Hum.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2009**

© Basiran 2009

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN MELALUI
PASAL 6 UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BERIKUT BENDA-BENDA
YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DI PT. BANK UOB BUANA CABANG GREEN GARDEN
JAKARTA BARAT**

Disusun oleh:

Basiran

B4B007031

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal 15 Maret 2009

Tesis ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar

Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,

Magister Kenotariatan

H.R. SUHARTO, S.H., M.Hum

Nip. 131 361 344

H. KASHADI, S.H., M.H.

NIP. 131 124 438

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini dengan nama Basiran, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1. Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi/Lembaga Pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Maret 2009

Penulis

BASIRAN

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Tiada kata-kata indah yang pantas diucapkan selain puji syukur Alhamdulillah, kepada Allah Subhanahuwata'ala, sebab dengan rahmat, nikmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tulisan ini. Walaupun dalam bentuk dengan isi sederhana yang terangkum dalam tesis berjudul "Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 Undang-Undang Nomor 6 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berikut Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta Barat". Sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang 2009.

Sebagai insan yang lemah tentunya banyak sekali kekurangan-kekurangan dan keterbatasan yang terdapat pada diri penulis tidak terkecuali pada penulisan tesis ini, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan koreksi, kritik saran dan perbaikan dari berbagai pihak agar lebih baiknya penulisan ini.

Tidak sedikit bantuan dari berbagai pihak yang diberikan kepada penulis baik dari segi moril dan segi materiil. Oleh karena itu dengan segala ketulusan hati penulis mengucapkan beribu-ribu terima kasih atas segala bantuan dan dukungan yang selama ini penulis terima sampai selesainya penulisan tesis ini.

Pada kesempatan yang mudah-mudahan diridhoi Allah Subhanahuwata'ala ini, ijinkanlah penulis mengucapkan rasa terima kasih yang tiada terhingga kepada:

1. Bapak Prof. DR. Dr. Susilo Wibowo, M.S., Med Sp. And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA, PhD., selaku Direktur Program Pasca sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi selaku Ketua Program pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H.R.Suharto, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, petunjuk dan masukan sehingga tesis ini terselesaikan.
4. Para Dosen Pengajar dilingkungan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro Semarang.
5. Ayahanda dan Almarhum Ibunda, yang telah membesarkan dan mendidik sehingga menjadi seperti sekarang.
6. Isteri tercinta Sri Lestariningsih, yang selalu sabar mendampingi penulis dalam suka maupun duka, Ibu Mertua serta semua saudara-saudaraku yang telah memberikan semangat yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
7. Para Nara sumber (KPKNL dan PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta Barat), yang telah memberikan informasi dan penjelasan dan membantu dalam penyelesaian tesis ini.
8. Rekan-rekanku Mahasiswa Magister Kenotariatan (B2 dan B1).
9. Semua pihak yang belum sempat penulis sebutkan dan telah banyak membantu penyelesaian tesis ini.

Akhirnya, semoga amal baik mereka mendapat imbalan dan pahala dari Allah SWT., Amien.

Semarang, Maret 2009

Penulis

BASIRAN

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT"), sangat terkait dengan pembangunan ekonomi, terutama untuk menunjang kegiatan perkreditan bagi keperluan pembiayaan pembangunan nasional. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Berdasarkan masalah diatas penulis mengadakan penelitian di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta Barat.

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT dan kendala pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta Barat.

Dalam penelitian ini dilakukan pendekatan secara yuridis empiris dengan menganalisa secara kualitatif dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pasal 6 UUHT. Pengumpulan data di PT. Bank UOB Buana dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKNL) dengan cara wawancara dan dianalisa secara kualitatif.

Dari hasil wawancara di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta Barat dan di KPKNL ternyata eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT bila dibandingkan dengan penjualan secara langsung terdapat beberapa kelebihan, diantaranya:

- a. Objektif, yaitu lelang bersifat terbuka untuk umum dipimpin oleh pejabat KPKNL yang independen.
- b. Aman, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
- c. Cepat, artinya pelaksanaan lelang selalu dengan pengumuman lelang.
- d. Mewujudkan harga-harga yang wajar, karena system pelelangan bersifat kompetitif dan transparan .
- e. Kepastian hukum, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik yang disebut Risalah Lelang.

Alternatif penyelesaian kredit macet dengan menggunakan sarana hukum Hak Tanggungan hanya dapat diterapkan terhadap bank swasta dengan menggunakan Pasal 6 dan Pasal 14 jo Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

Kata Kunci: Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan, Pasal 6 UUHT.

ABSTRACT

Act No.4 Year 1996 due to burden right on soil alongs with things related to soil (furthermore called" UUHT"), very related to economy development, especially to subsidize activity credit for bational development financing need. as explained in Number 9 General, transition rule in this paragraph gives firmness, that is during transitory time, programme law rule above operative towards burden right execution, with capitulation certificate burden right as base the execution. based on problem on author holds watchfulness at PT. Bank UOB Buana branch Green Garden West of Jakarta.

This writing relaed with detect burden right execution analysis passes section 6 UUHT and burden right execution obstacle execution passes section 6 UUHT at PT. Bank UOB Buana branch Green Garden West of Jakarta.

The research method to approach empirical juridical with analyzes qualitatively with burden right execution execution passes section 6 uuht. data collecting at PT. Bank UOB Buana and and Credit Service and Country Auction Office by interview and analyzed qualitative.

The result of interview at PT. Bank UOB Buana branch Green Garden West of Jakarta. and at KPKNL obvious burden right execution passes section 6 UUHT when compared with sale directly found several surplus, that is::

- a. Objective, that is has opened for led by official KPKNL independent.
- b. Safe, mean auction execution that led and/or carried out with watchinged by auction official as general official that lifted by government.
- c. Hurry, mean auction execution always with botice to tender.
- d. Realize natural prices, because system has competitive and transparent.
- e. Rule of law, mean auction execution that led by auction official produces authentic deed that is called auction essay.

Alternative refreship by using burden right law tool only applicable towards private bank by using Section 6 and Section 14 jo Section 20 burden right law (UUHT).

Keyword: Burden Act of execution , Section 6 UUHT.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAKS	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang.....	1
2. Perumusan Masalah	9
3. Tujuan Penelitian	9
4. Manfaat Penelitian	9
5. Kerangka Pemikiran	9
6. Metode Penelitian	10
7. Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
I. Tinjauan Mengenai Kredit dan Jaminan Tanah.....	15
1. Pengertian Kredit	15
2. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit	19
II. Tinjauan Umum Mengenai Jaminan	21
1. Pengertian Jaminan.....	21

2. Jenis-jenis Jaminan	25
III.. Tinjauan Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan	
Atas Tanah	28
1. Definisi Hak Tanggungan	28
2. Pengertian Hak Tanggungan	30
3. Sifat Hak Tanggungan	32
4. Objek Hak Tanggungan	34
5. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan	40
6. Sertipikat Hak Tanggungan	45
7. Hapusnya dan Pencoretan Hak Tanggungan.....	45
8. Eksekusi Hak Tanggungan.....	47
 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	 50
A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui	
Pasal 6 UUHT	50
1. Syarat-syarat Eksekusi	58
2. Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi.....	62
3. Keuntungan Pelaksanaan Eksekusi	68
B. Kendala Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui	
Pasal 6 UUHT	70
 BAB IV PENUTUP.....	 79
A. Kesimpulan	79
B. Saran-saran.....	80

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Setiap kegiatan pembangunan nasional, tidak akan terlepas dari aspek hukum. Hal ini berarti, setiap bidang pembangunan nasional harus disertai oleh perangkat hukum dan peraturan perundang-undangan nasional, agar memperoleh kepastian hukum. Pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi, memerlukan perhatian yang serius dari negara melalui pemerintah untuk kepentingan rakyat Indonesia, karena itu dalam pelaksanaannya haruslah berada di jalur hukum. Dalam hal perkembangan kebutuhan dan peningkatannya, diperlukan dana yang merupakan salah satu pendukung untuk menggerakkan kegiatan masyarakat di bidang ekonomi, begitu juga di Ibukota Jakarta pada umumnya dan di Kota Jakarta Barat pada khususnya.

Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit, terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan, adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, serta melindungi kepentingan para pihak khususnya kreditor (yang meminjamkan).

Rachmadi Usman mengemukakan, : “setiap bidang pembangunan nasional didukung perangkat hukum dan perundang-undangan yang memadai dan akan lebih dapat memberikan kepastian dan kesebandingan hukum.”¹

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut “UUHT”), sangat terkait dengan pembangunan ekonomi, terutama untuk menunjang kegiatan perkreditan bagi keperluan pembiayaan pembangunan nasional. Penjelasan umum undang-undang ini antara lain dinyatakan:

“Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar. Dengan demikian meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui perkreditan. Mengingat pentingnya dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan”.

Dalam hubungan ini Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), telah menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang diberi nama Hak Tanggungan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 51, yakni “Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang disebut dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39 diatur dengan Undang-Undang”.

Ketentuan pasal tersebut di atas mengandung 3 dasar pokok berkenaan dengan pengaturan hak-hak jaminan atas tanah, yaitu:

¹ Racmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 17.

- a. hak jaminan di negara kita diberi nama “Hak Tanggungan” yaitu suatu bentuk lembaga jaminan baru untuk menggantikan berbagai lembaga jaminan yang ada dan diakui menurut ketentuan yang berlaku di negara sekarang seperti hipotik, creditverband, gadai, fidusia, dan lain-lain.
- b. lembaga jaminan yang diberi nama “Hak Tanggungan” ini hanya dapat dibebankan kepada Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Usaha (Pasal 33), dan Hak Guna Bangunan (Pasal 39).
- c. mengenai apa yang dinamakan “Hak Tanggungan” itu akan diatur dengan suatu undang-undang tersendiri dalam artian akan ada suatu Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.²

AP. Parlindungan mengemukakan: “salah satu tujuan diundangkan Undang-Undang Hak Tanggungan adalah melaksanakan perintah yang tegas dari Pasal 51 UUPA sehingga meniadakan penafsiran yang macam-macam tentang pranata jaminan, dan sekaligus melaksanakan unifikasi yang dikembangkan UUPA, yaitu pranata Hak Tanggungan sebagai pranata jaminan hutang dengan tanah sebagai jaminan”.³

Menurut Maria Samdjono: “terbitnya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan ini amat berarti di dalam menciptakan unifikasi Hukum Tanah Nasional, khususnya dibidang hak jaminan atas tanah”.⁴

Dalam Pasal 57 UUPA ditentukan, bahwa “Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Creditverband yang tersebut dalam S 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S 1937-190”.

Menurut Soedikno Mertokusumo bahwa: “undang-undang tidak mungkin lengkap, undang-undang hanya merupakan satu tahap dalam proses pembentukan hukum dan terpaksa mencari kelengkapannya dalam praktek hukum dan hakim”.⁵

² *Ibid*, hal.34-35.

³ A.P. Parlindungan, *Komentar UUHT dan Sejarah Berlakunya*, (Bandung: Mandar Maju, 1996), hal.31.

⁴ Maria Samdjono, *Hak Jaminan dan Kepailitan I: Hak Tanggungan dan Asas Pemisahan Horisontal, Nomor 1*, (Majalah Hukum Nasional, 2000).

⁵ Sudikno Mertokusumo dan A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1993), hal.8.

Kenyataan menunjukkan, bahwa dalam praktek pelaksanaan penjaminan hak atas tanah sebelum terbitnya UUHT telah terjadi hal-hal yang tidak mendukung keberadaan suatu lembaga hak jaminan yang kuat dengan segala dampaknya.

Oleh karena itu, dirasakan sangat perlu adanya lembaga jaminan dan hukum jaminan yang modern, perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis, yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang akan diberinya sebagai jaminan. Adanya pengaturan hukum jaminan dan lembaga jaminan, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit yang ampuh, yang mampu menyediakan fasilitas kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah.

UUHT bertujuan, memberikan landasan untuk dapat berlakunya lembaga Hak Tanggungan yang kuat, yang di dalamnya antara lain menegaskan atau meluruskan persepsi yang kurang tepat di waktu yang lalu. Adanya penegasan/pelurusan berkenaan dengan beberapa masalah tersebut, memerlukan perubahan persepsi dan sikap semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan Hak Tanggungan ini.

UUHT merupakan upaya unifikasi lembaga hukum jaminan. Undang-undang ini memberikan hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitor cidera janji (wanprestasi) untuk dieksekusi melalui proses yang singkat dan sederhana, yang pada dasarnya dapat dilakukan dengan cara lelang dan tidak

melalui fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.⁶

Berdasarkan Pasal 20 UUHT, alternatif penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan 3 alternatif:

- a. Penjualan Lelang Objek Hak Tanggungan Atas Kekuatan Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Pertama.

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT ini sebenarnya sejalan dengan yang telah diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata tentang *Beding Van Eiggenmachtige Verkoop* pada lembaga hypoteek, berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut ditegaskan kembali bahwa dalam hal pada Akta Pemberian Hak Tanggungan telah diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat langsung menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri dengan cara lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). janji tersebut diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT ini harus dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) agar

⁶ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Departemen Keuangan Republik Indonesia, *Surat Edaran Nomor: SE/23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan*, butir 2.

kreditor pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat atau berhak melakukan penjualan lelang atas kekuasaan sendiri.

b. Lelang Objek Hak Tanggungan Melalui Pengadilan.

Pengertian dari alternatif ini adalah apabila debitor cidera janji dan menolak atau bahkan melawan pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 11 Ayat (2) huruf e UUHT tersebut, maka Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT ditentukan bahwa berdasarkan title eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan objek Hak Tanggungan dapat dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya menurut Pasal 26 UUHT dan penjelasannya. Pelaksanaan eksekusi ini didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.

Dengan demikian prosedur yang ditempuh adalah melalui lelang Hak Tanggungan dengan bantuan Pengadilan Negeri. Adapun prosedurnya diawali dengan permohonan dari kreditor kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Apabila Pengadilan Negeri menerima permohonan tersebut, maka Pengadilan Negeri akan menindaklanjuti dengan menerbitkan *aanmaning/teguran*, penetapan sita yang diikuti dengan penyitaan agunan dan mengeluarkan penetapan lelang. Selanjutnya Pengadilan Negeri akan mengajukan permohonan lelang Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

c. Penjualan Di bawah Tangan

Sarana hukum dengan melakukan penjualan dibawah tangan ini dimungkinkan berdasarkan ketentuan pada Pasal 20 ayat (2) UUHT. Alternatif ini kiranya cukup berat untuk dilaksanakan karena untuk dapat menggunakan alternatif ini harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Harus ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
- 2) Penjualan tersebut dapat menghasilkan harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
- 3) Lebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak lain yang berkepentingan;
- 4) Penjualan tersebut diumumkan lebih dahulu sekurang-kurangnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat;
- 5) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan tiga alternatif tersebut dua diantaranya menggunakan institusi lelang, yang merupakan salah satu institusi publik. Namun dari tiga alternatif tersebut, ternyata secara yuridis, eksekusi Hak Tanggungan menurut penulis praktis hanya dapat dilakukan menurut pertolongan/bantuan hakim. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 26 UUHT dan penjelasannya, Pasal 26 yang menyatakan bahwa, “Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi

hypotheek yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”, sedangkan penjelasan Pasal 26 menyatakan bahwa “Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura Staatblad 1927-227)”.

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse acte Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi Hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam Pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk menulis judul seperti tersebut di atas dan melakukan penelitian lebih lanjut di PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden Jakarta Barat dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I.

2. Perumusan Masalah

Hak Tanggungan, adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu, terhadap kreditor-kreditor lain. Jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Namun, mengingat masih banyaknya kesulitan dan hambatan dalam pelaksanaan UUHT tersebut yang menuntut perlindungan bagi kedua belah pihak kreditor dan debitor, maka penulis mengambil pokok permasalahan yang timbul adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT ?
- b. Apakah kendala pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT ?

3. Tujuan Penelitian

Bertujuan untuk mengetahui:

- a. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT.
- b. Kendala pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT.

4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian diharapkan dapat berguna sebagai bahan masukan baik yang terkait secara langsung maupun tidak langsung yaitu:

- a. Bagi masyarakat luas, sumbangan pemikiran ini dapat memberikan informasi mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.
- b. Sebagai masukan untuk dunia akademik, sehingga berguna untuk mahasiswa pada umumnya dan khususnya mahasiswa Fakultas Hukum.
- c. Bagi peneliti, akan dapat meningkatkan kreativitas dan terus berkarya, dan mengetahui lebih dalam tentang seluk beluk praktek eksekusi Hak Tanggungan, yang pada akhirnya untuk kepentingan yang lebih luas.

5. Kerangka Pemikiran/ Kerangka Teoritik

Kerangka Pemikiran pada hakikatnya merupakan sajian yang mengetengahkan kerangka konseptual dan kerangka teoritik.

Kerangka Konseptual merupakan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan ke dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar menjadi pedoman peneliti dalam rangka upayanya mengumpulkan data dan baha-bahan hukum yang dibutuhkan oleh peneliti dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar menjadi dasar dan diterjemahkan ke dalam upaya pencarian data dan bahan-bahan pustaka yang menyangkut permasalahan dan tujuan penelitiannya. Pengertian konsep adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam satu bidang studi dengan demikian merupakan penjabaran abstrak dari teori. Dalam hal teori tentang ekskusi hak tanggungan terdapat beberapa konsep yang terkait, yaitu: undang-undang tentang hak tanggungan, undang-undang tentang perbankan, peraturan dasar pokok-pokok agrarian, dan kendala pelaksanaan ekskusi hak tanggungan.

Kerangka Teoritik, pada hakekatnya merupakan kerangka pikir yang intinya mencerminkan seperangkat proporsi yang berisi konstruksi pikir ketersinambungan atau kerangka pikir yang mencerminkan hubungan antar variabel penelitian. Seperti halnya kerangka konseptual, kerangka teori diperoleh peneliti setelah melakukan penelusuran bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan dan tujuan penelitian.

6. Metode Penelitian

Penulisan tesis akan mempunyai nilai ilmiah jika berpatokan pada syarat-syarat metode ilmiah, karena penelitian merupakan alat atau sarana utama dalam mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, maka sangat perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²⁹

Pendekatan Masalah, berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan penulis adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauh manakah suatu peraturan atau undang-undang atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut dapat digunakan untuk menganalisis secara kualitatif dengan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT.

Spesifikasi Penelitian, dalam penulisan tesis ini adalah penelitian deskriptif analisis. Deskriptif, dalam arti bahwa dalam penulisan ini penulis mempunyai

²⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta, Rajawali Press, 1985), hal.1

tujuan menggambarkan dan melaporkan secara jelas, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT. Sedangkan analisis, mempunyai arti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi sinyal bagaimana pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pasal 6 UUHT.

Sumber dan Jenis Data, sumber data yang dipergunakan adalah data primer dengan wawancara dan data sekunder dengan studi pustaka sebagai berikut:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang akan digunakan meliputi, norma-norma pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, Ketetapan MPR, Peraturan Perundangan mengenai eksekusi hak tanggungan dan yang berkaitan dengan peraturan perundangan tersebut. Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ,Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang akan digunakan adalah yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer guna membantu menganalisis serta memahami, akan terdiri dari, buku-buku hasil pendapat para pakar/ahli, hasil-hasil penelitian dan seminar atau kegiatan ilmiah lainnya seperti majalah, jurnal yang berkaitan dengan pokok persoalan, serta dokumentasi terkait.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier ini digunakan untuk dapat memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang terdiri dari, kamus hukum dan kamus lainnya yang erat relevansinya dengan materi penelitian ini.

Teknik Analisis data: analisis yaitu kegiatan berpikir dalam mempelajari bagian-bagian, komponen-komponen, atau elemen-elemen dari suatu keseluruhan untuk mengenal tanda-tanda masing-masing bagian, komponen, atau elemen itu, hubungan mereka satu sama lain, dan fungsi mereka dalam keseluruhan yang padu. Analisis data adalah penyederhanaan data ke dalam bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan. Sesuai dengan metode pendekatannya yaitu yuridis empiris, maka teknik analisis yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis kualitatif.

7. Jadwal Penelitian

Waktu Pelaksanaan Penelitian, penelitian ini dilaksanakan pada bulan Nopember 2008 sampai dengan Januari 2009 di PT. Bank UOB Buana Tbk Cabang Green Garden, Komplek Grand Garden Blok A-7 No.47-50, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta I, Jalan Prapatan No.10 Jakarta Pusat

8. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas dan menguraikan masalah, yang dibagi dalam lima bab. Adapun maksud dari pembagian Tesis ini kedalam bab-bab dan sub bab adalah agar untuk menjelaskan dan menguraikan setiap permasalahan dengan baik dan mudah dipahami.

Bab I: PENDAHULUAN

Mengenai bab ini, merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II: TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini akan menyajikan studi tentang tinjauan pustaka mengenai kredit dan jaminan tanah, Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah.

Bab III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan memuat hasil penelitian dan pembahasan yang sistematis tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pasal 6 UUHT serta .Kendala Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pasal 6 UUHT.

Bab IV: PENUTUP

Memuat kesimpulan dan saran-saran dari hasil penelitian, yang kemudian diakhiri dengan lampiran-lampiran yang terkait dengan penelitian yang ditemukan dilapangan yang dipergunakan sebagai penunjang dan pembahasan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

I. Tinjauan Mengenai Kredit dan Jaminan Tanah

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit bukan hal yang asing dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat, sebab sering dijumpai ada anggota masyarakat yang melakukan jual beli barang secara kredit. Jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai/kontan, tetapi dengan cara mengangsur. Selain itu banyak anggota masyarakat yang menerima kredit dari koperasi maupun bank untuk kebutuhannya. Mereka pada umumnya mengartikan kredit sama dengan utang, karena setelah jangka waktu tertentu mereka harus membayar lunas.

“Secara etimologi perkataan kredit berasal dari kata latin CREDITUM, yang berarti kepercayaan atau CREDO yang berarti saya percaya”.⁷

“Dalam bahasa Romawi CREDERE, artinya percaya, (Belanda: *verrouwen*, Inggris: *believe, trust or confidence*)”⁸

Jadi dasar dari kredit ialah kepercayaan. Dengan demikian, apabila seseorang atau suatu lembaga keuangan yang memberikan kredit, percaya bahwa penerima kredit di masa mendatang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan baik berupa barang, uang atau jasa.

⁷ M. Rahman Firdaus, Teori Analisa Kredit, (Bandung : Purna Sarana Lingga Utama, 1985), hal.11

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypoteek Serta Hambatan-hambatannya*, (Bandung : Citra Adhitya Bhakti, 1991), hal 23.

Dalam Pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) disebutkan, bahwa: “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”.

Berdasarkan rumusan tersebut dapat diketahui, bahwa kredit itu merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor. Dalam perjanjian itu, bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya bahwa dalam jangka waktu yang disepakati bersama, nasabah akan melunasi utang beserta bunganya sesuai dengan isi perjanjian yang telah ditanda-tangani.

Muhammad Djumhana berpendapat, “intisari dari kredit adalah “unsur kepercayaan, unsur yang lainnya adalah mengenai sifat atau pertimbangan saling tolong menolong. Dilihat dari pihak bank, unsur yang terpenting adalah mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharap kontra prestasi, sedangkan bagi debitor adalah adanya bantuan dari kreditor untuk menutupi kebutuhannya”⁹.

Gatot Supramono mengatakan, “Dalam praktek banyak terjadi nasabah tidak menepati waktu yang diperjanjikan dalam mengembalikan pinjamannya dengan berbagai alasan, “karena itu di dalam rumusan pengertian kredit ditegaskan mengenai kewajiban nasabah untuk melunasi utangnya sesuai dengan jangka waktunya dan disertai yang lain dapat berupa bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan”¹⁰.

⁹ Muhammad Djumhana,., *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2000), hal.231.

¹⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Djambatan, 1995), hal.29.

Pendapat para sarjana maupun dari pengertian kredit yang terdapat dalam pasal 1 butir 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 yang dikutip oleh Hasanuddin Rahman, terdapat beberapa unsur dalam kredit yaitu:

- a. adanya kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit (bank) bahwa apa yang diberikan (prestasi/uang) akan benar-benar diterima kembali dari si penerima kredit (debitor) pada masa yang akan datang;
- b. adanya waktu, yaitu jangka waktu antara saat pemberian kredit dengan saat pengembaliannya. Jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana;
- c. adanya prestasi, yaitu sesuatu yang dihubungkan dengan kredit maka yang dimaksud prestasi dalam hal ini adalah uang;
- d. adanya resiko, yaitu suatu kerugian yang mungkin terjadi dari pemberian kredit tersebut;
- e. adanya jaminan, yaitu untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul, maka harus dilakukan penilaian secara cermat dan dilindungi dengan suatu jaminan sebagai upaya terakhir debitor cidera janji.¹¹

Pada dasarnya tujuan kredit didasarkan kepada usaha untuk memperoleh keuntungan. Oleh karena itu pemberian kredit dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, oleh karena itu bank hanya boleh memberikan kredit jika bank merasa yakin bahwa sipenerima kredit (debitor) itu mampu mengembalikan kredit yang diterimanya.

¹¹ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 1998), hal.96.

Dilihat dari pihak kreditor yang terpenting dalam kegiatan kredit adalah untuk mengambil keuntungan dari modalnya dengan mengharapkan kontra prestasi, sedangkan bagi debitor adalah adanya bantuan dari kreditor untuk menutupi kebutuhannya berupa prestasi yang diberikan oleh kreditor. Hanya saja antara prestasi dan kontra prestasi tersebut ada masa yang memisahkannya, sehingga ada tenggang waktu tertentu. Kondisi ini mengakibatkan adanya risiko berupa ketidakpastian dan karenanya diperlukan suatu jaminan kredit.

Menurut Kasmir, “Sebelum kredit diberikan, untuk meyakinkan bank bahwa nasabah benar-benar dapat dipercaya maka, bank terlebih dahulu mengadakan analisis kredit, “analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lainnya. Tujuan analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman”.¹²

Pemberian kredit tanpa dianalisis terlebih dahulu akan sangat membahayakan bank. Nasabah dalam hal ini dengan mudah memberikan data-data fiktif sehingga kredit tersebut sebenarnya tidak layak diberikan. Akibatnya jika salah dalam menganalisis, maka kredit yang disalurkan akan sulit ditagih atau macet. Namun faktor salah analisis ini bukanlah merupakan penyebab utama kredit macet walaupun sebagian besar kredit macet diakibatkan salah dalam mengadakan analisis. Penyebab lainnya mungkin berasal dari nasabah. Misalnya terjadi penyimpangan dari prosedur pemberian kredit maupun kegagalan usaha dalam pengolahan serta kebijaksanaan perkreditan yang ekspansif.

Jika kredit yang disalurkan mengalami kemacetan, maka langkah yang dilakukan untuk penyelamatan kredit tersebut beragam. Dikatakan beragam

¹² Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta : Raja Grafindo, 1998), hal.77.

karena dilihat dahulu penyebabnya. Namun jika memang sudah tidak dapat diselamatkan kembali maka tindakan terakhir bagi bank adalah menyita jaminan yang telah dijaminkan oleh nasabah.

2. Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit

Perjanjian kredit harus terjadi antara 2 (dua) orang atau lebih. Pihak yang berhak atas prestasi, pihak yang aktif adalah kreditor atau yang berpiutang dan pihak yang wajib memenuhi prestasi, pihak yang pasif adalah debitor atau yang berhutang.

Seorang debitor harus selamanya diketahui, oleh karena seseorang tentu tidak dapat menagih dari seseorang yang tidak dikenal. Lain halnya dengan kreditor boleh merupakan seseorang yang tidak diketahui.

Di dalam perikatan pihak-pihak kreditor dan debitor itu dapat diganti. Penggantian debitor harus diketahui atas persetujuan kreditor, sedangkan penggantian kreditor dapat terjadi secara sepihak. Bahkan untuk hal-hal tertentu, pada saat suatu perikatan lahir antara pihak-pihak, secara apriori disetujui hakikat penggantian kreditor itu.

Menurut Mariam Darus Badruzaman:

Pada setiap perikatan sekurang-kurangnya harus 1 (satu) orang kreditor dan sekurang-kurangnya 1 (satu) orang debitor. Hal ini tidak menutup kemungkinan dalam suatu perikatan itu terdapat beberapa orang kreditor dan beberapa orang debitor. Seorang kreditor mungkin pula mengalihkan haknya atas prestasi kepada kreditor baru, hal mana adalah merupakan hak-hak pribadi yang kualitatif (*kwalitatieve persoonlijke recht*).¹³

¹³ Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.*, 1991, hal. 4

Yang dimaksud para pihak disini adalah orang-orang atau siapa-siapa yang tersangkut dalam perjanjian kredit, dimana pihak yang berhak atas prestasi disebut pihak yang berpiutang atau kreditor, dan pihak yang berkewajiban atas prestasi disebut pihak yang berhutang atau debitor.

Biasanya dalam perjanjian kredit terdapat dua pihak. Perjanjian timbal balik atau perjanjian bilateral (*wederkeerige overeenkomte*), dimana salah satu sebagai pihak yang mendapatkan hak-hak dari perjanjian itu juga menerima kewajiban-kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak-hak yang diperolehnya.

R. Subekti mengatakan, “sebaliknya pihak-pihak yang lain adalah yang memikul kewajiban-kewajiban serta memperoleh hak-hak yang dianggap sebagai kebalikannya dari kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepadanya”.¹⁴

“Disamping perjanjian bilateral ini ada juga perjanjian unilateral dimana pihak-pihak yang memperoleh hak-hak dari perjanjian itu tidak dibebankan dengan kewajiban sebagai kebalikan dari pihak-pihak itu, atau para pihak yang menerima kewajiban-kewajiban tidak memperoleh hak-hak sebagai kebalikannya”.¹⁵

Perjanjian kredit termasuk kepada perjanjian bilateral atau perjanjian timbal balik karena terdapatnya dua pihak, yaitu pihak pertama adalah bank sebagai pihak yang memberikan kredit (kreditor) dan pihak kedua adalah nasabah sebagai penerima kredit (debitor). Pihak pertama (bank) dalam hal ini adalah merupakan badan hukum. Dengan kata lain yang menjadi pihak-pihak dalam perjanjian kredit ini adalah subjek hukum yaitu sebagai pendukung hak dan kewajiban.

¹⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 1979), hal. 29-30.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 30

II. TINJAUAN UMUM MENGENAI JAMINAN

1. Pengertian Jaminan

Dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, tidak disebutkan lagi secara tegas mengenai kewajiban atau keharusan tersedianya jaminan atas kredit yang dimohonkan oleh calon debitur/debitur seperti yang diatur dalam Undang-Undang Perbankan sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967.

Selengkapnya dapat dibandingkan bunyi pasal dalam Undang-Undang Perbankan yang mengatur mengenai masalah jaminan tersebut, yaitu:

Bunyi Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967:

“Bank umum akan memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.”

Bunyi Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992:

“Dalam memberikan jaminan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Bunyi Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998:

“Dalam memberikan jaminan kredit atau pembayaran berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, secara tersurat jelas ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit kepada

siapapun. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dari kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor.....” dan sekaligus mencerminkan apa yang disebut dengan “*the five C’s of credit*” yang salah satunya adalah *Collateral* (jaminan/agunan) yang harus disediakan oleh debitor. Lebih lanjut, jaminan atau agunan ini dapat dilihat pada penjelasan Pasal 8 undang-undang tersebut yang menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Untuk mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari debitor.

Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitor mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa jaminan di sini berarti material maupun immaterial. Apalagi jika kita menilik ketentuan Pasal

1131 KUH Perdata yang menentukan bahwa segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

Oleh Undang-undang, pada pokoknya terdapat 2 (dua) asas pemberian jaminan jika ditinjau dari sifatnya, yaitu:

a. Jaminan yang Bersifat Umum

Yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada setiap kreditor, hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hal saling mendahului (konkuren) antara kreditor yang satu dan kreditor lainnya.

b. Jaminan yang Bersifat Khusus

Yaitu Jaminan yang diberikan oleh debitor kepada kreditor, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditor *privilege* (hak preveren).

Yang dimaksud dengan jaminan itu sendiri adalah tanggungan yang diberikan oleh debitor dan atau pihak ketiga kepada kreditor karena pihak kreditor mempunyai suatu kepentingan bahwa debitor harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat dikemukakan bahwa:

- a. Jaminan yang diberikan kepada kreditor tersebut, baik berupa hak kebendaan maupun hak perorangan. Hak kebendaan adalah berupa benda berwujud dan benda tidak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

Sedangkan hak perorangan tidak lain adalah penanggungan hutang, yang diatur dalam Pasal 1820, Pasal 1850 KUH Perdata.

- b. Jaminan yang diberikan kepada kreditor tersebut dapat diberikan oleh debitor sendiri maupun oleh pihak ketiga yang disebut juga penjamin atau penanggung. Jaminan perorangan atau penanggungan hutang selalu diberikan oleh pihak ketiga kepada kreditor. Penanggungan mana diberikan, baik dengan sepengetahuan ataupun tanpa sepengetahuan debitor yang bersangkutan.
- c. Jaminan yang diberikan kepada kreditor tersebut untuk keamanan dari kepentingan kreditor haruslah diadakan dengan suatu perikatan khusus, perikatan mana bersifat dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang diadakan antara debitor dan kreditor.

Mengenai pentingnya suatu jaminan oleh kreditor (bank) atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit tersebut.

Keberadaan jaminan kredit (*collateral*) merupakan persyaratan guna memperkecil risiko bank dalam menyalurkan kredit. Pada prinsipnya tidak selalu suatu penyaluran kredit harus dengan jaminan kredit sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki pada dasarnya sudah merupakan jaminan terhadap prospek usaha itu sendiri. Hanya saja, suatu kredit dilepas tanpa agunan maka memiliki risiko yang sangat besar, jika investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Jika hal ini terjadi, pihak

bank akan dirugikan sebab dana yang disalurkan memiliki peluang tidak dapat dikembalikan oleh nasabah.

Berarti kredit tersebut macet tanpa ada asset dari nasabah yang dapat menutup kredit yang tidak terbayar. Sementara itu, jika ada agunan, pihak bank dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut. Masalah *collateral* dapat menjadi pelik jika tidak disikapi dengan seksama.

Lebih dari itu, jaminan kredit oleh calon debitor/debitor diharapkan dapat membantu memperlancar proses analisis pemberian kredit dari bank, yang dengan demikian jaminan kredit atau *collateral* tersebut haruslah:

- a. *Secured*, artinya jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatannya secara yuridis formal, sesuai dengan hukum, dan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitor, bank telah mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum.
- b. *Marketable*, artinya apabila jaminan tersebut harus, perlu, dan dapat dieksekusi, jaminan kredit tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi hutang debitor.

Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut, kenyataannya bank-bank saat ini hanya menerima jaminan-jaminan yang secara umum dapat memenuhi syarat yang telah ditentukan sendiri oleh bank.

2. Jenis-jenis Jaminan

a. Jaminan Perorangan

Hak jaminan perorangan timbul dari perjanjian jaminan antara kreditor (bank) dan pihak ketiga. Perjanjian jaminan perorangan merupakan hak relatif, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu yang terikat dalam perjanjian. Dalam perjanjian jaminan perorangan pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitor, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga bertindak sebagai penjamin dalam pemenuhan kewajiban debitor, berarti perjanjian jaminan perorangan merupakan janji atau kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban debitor apabila debitor ingkar janji (wanprestasi). Dalam jaminan perorangan tidak ada benda tertentu yang diikat dalam jaminan sehingga tidak jelas benda apa dan yang mana milik pihak ketiga yang dapat dijadikan jaminan apabila debitor ingkar janji (wanprestasi). Dengan demikian, para kreditor pemegang hak jaminan perorangan hanya berkedudukan sebagai kreditor konkuren saja. Apabila terjadi kepailitan pada debitor maupun penjamin (pihak ketiga), berlaku ketentuan jaminan secara umum yang tertera dalam Pasal 1131 dan 1132 KUH Perdata.¹⁶

Karena tuntutan kreditor terhadap penanggung tidak diberikan suatu *privilege* atau kedudukan istimewa di atas tuntutan kreditor lainnya si penanggung, maka jaminan perorangan ini tidak banyak berguna bagi dunia perbankan.¹⁷

Dengan adanya jaminan perorangan, kreditor akan merasa lebih aman dari pada tidak ada jaminan sama sekali, karena dengan adanya jaminan perorangan kreditor dapat menagih tidak hanya kepada debitor, tetapi juga pada pihak ketiga yang menjamin yang kadang-kadang terdiri dari beberapa orang. Perjanjian jaminan perorangan dapat berupa penanggung/*bortocht*, bank garansi, ataupun jaminan perusahaan.¹⁸

Pasal 1820 KUH Perdata menyebutkan bahwa penanggung adalah persetujuan dengan mana seorang pihak ketiga guna kepentingan yang berhutang

¹⁶ H.R. Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Jakarta : Citra Aditya Bakti, 2005), hal.210.

¹⁷ *Ibid*, hal.210

¹⁸ *Ibid*, hal.210

(debitor) mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan yang berhutang apabila ia tidak memenuhi.

Jaminan perorangan (personal guarantee) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seseorang pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada pihak kreditor, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi).

Bahkan, saat ini bukan saja jaminan perorangan, melainkan bank sudah sering menerima jaminan serupa yang diberikan oleh perusahaan yang dikenal dengan istilah “*Corporate Guarantee*”.

b. Jaminan kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan suatu hutang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan hutang debitur apabila debitur ingkar janji. Kekayaan tersebut dapat merupakan kekayaan debitur sendiri atau kekayaan orang ketiga, penyendirian atas objek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditor tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa kepada kreditor tersebut. Kreditor tersebut mempunyai kedudukan sebagai kreditor preferen yang didahulukan dari kreditor lain dalam pengambilan pelunasan piutangnya dari benda objek jaminan, bahkan dalam kepailitan debitur ia mempunyai kedudukan sebagai kreditor separatis. Jaminan kebendaan dengan mempunyai berbagai kelebihan, yaitu sifat-sifat yang dimilikinya, antara lain sifat absolut di mana setiap orang harus menghormati hak tersebut, memiliki *droit de preference*, *droit*

de suit, serta asas-asas yang terkandung padanya, seperti asas spesialisasi dan publisitas telah memberikan kedudukan dan hak istimewa bagi pemegang hak tersebut/kreditor, sehingga dalam praktek lebih disukai pihak kreditor daripada jaminan perorangan.¹⁹

Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan, baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan, baik dari si debitor maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor kepada kreditor, apabila debitor yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*).

Sedangkan barang tidak bergerak yang lazim diterima sebagai jaminan kredit oleh bank dapat berupa tanah, bangunan, kapal berukuran 20 M3 (dua puluh meter kubik) ke atas dan lain-lain termasuk mesin-mesin pabrik yang melekat dengan tanah. Pembagian barang bergerak dan tidak bergerak tersebut di atas diatur dalam ketentuan Pasal 506 sampai dengan Pasal 518 KUH Perdata.

3. Tinjauan Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah

1. Definisi Hak Tanggungan

Dalam rangka mengadakan unifikasi hukum tanah nasional UUPA menyediakan lembaga hak jaminan atas tanah yang disebut Hak Tanggungan. Hak Tanggungan ini menggantikan lembaga hipotik dan *creditverband* yang merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang lama. Sehubungan dengan itu sejak berlakunya UUPA, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang ketentuannya diatur dalam hukum tertulis.

¹⁹ *Ibid*, hal.214

Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan diatur dalam undang-undang ini. Ini berarti bahwa pasal tersebut memerintahkan adanya suatu undang-undang yang khusus mengatur mengenai Hak Tanggungan. Akan tetapi pada saat itu belum dapat diterbitkan suatu undang-undang yang secara khusus mengatur Hak Tanggungan. Karena itu dalam Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa selama undang-undang mengenai Hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Creditverband tersebut dalam S 1908 No.542 jo S 1937 No.190. Sehubungan dengan hal tersebut tata cara pembebanan Hipotik masih dilakukan menurut ketentuan *Overschrijvings Ordonantie* 1894.²⁰

Pasal tersebut masih berlaku tidak berarti bahwa Hipotik sebagai lembaga jaminan atas tanah juga masih ada. Dalam rangka unifikasi hak-hak penguasaan atas tanah, Hipotik sebagai lembaga hak jaminan atas tanah sebagaimana halnya creditverband yang diatur dalam S.1908-542 sejak tanggal 24 September 1960 sudah tidak ada lagi, karena sudah diganti dengan Hak Tanggungan, sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang baru.

Pasal hipotik tersebut yang tidak ikut dicabut karena:

- a. Hipotik sebagai lembaga hak jaminan masih tetap ada untuk benda bukan tanah, yaitu untuk kapal-kapal dengan isi bruto sekurang-kurangnya 20 meter kubik, seperti yang diatur dalam pasal 314 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
- b. Masih diperlukan untuk mengoperasikan Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang baru melengkapi ketentuan-ketentuan sendiri sebelum undang-undang mengenai Hak Tanggungan terbentuk.

²⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1994, hal.131).

Sejak tanggal 9 April 1996 telah diberlakukan UUHT yang secara khusus mengatur Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat. Lahirnya UUHT ini merupakan peristiwa yang penting dalam pembangunan hukum tanah nasional karena telah berhasil menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum di bidang hak jaminan atas tanah. Sehingga pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sehingga tuntaslah sudah unifikasi hukum tanah nasional.

Unifikasi dibidang hukumnya dilakukan dengan menyatakan tidak berlakunya lagi ketentuan-ketentuan mengenai creditverband dan ketentuan-ketentuan hipotik, selain itu menyatakan berlakunya UUHT adalah satu-satunya jaminan hak atas tanah. Oleh karena itu lembaga fiducia tidak lagi berfungsi sebagai hak jaminan atas tanah, sebab Fiducia hanya berlaku bagi lembaga jaminan kredit untuk benda-benda bergerak saja.

2. Pengertian Hak Tanggungan

Lembaga Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan atas tanah yang termasuk salah satu jenis hak perseorangan atas tanah dalam hukum tanah nasional. Eksistensi Hak Tanggungan selalu diperjanjikan dan mengikuti (*accessoir*) perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pemberian kredit. Tanpa perjanjian kredit tidak akan ada Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 dirumuskan pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang

berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak tanggungan sebagai berikut:

“Hak jaminan yang di bebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”²¹

Singkatnya yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan utama kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ditinjau dari ketentuan pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan terlihat bahwa pembentuk undang-undang tidak bermaksud memberikan rumusan tentang Hak Tanggungan pada umumnya, akan tetapi membatasi dengan memberikan perumusan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja. Rumusan tersebut memberikan kesempatan jika suatu saat ada pengaturan mengenai Hak Tanggungan atas benda lain. Dengan demikian perumusan pasal 1 butir 1 ini bukan merupakan rumusan umum Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah saja.²²

Berdasarkan rumusan pasal 1 butir 1 Undang-Undang Hak Tanggungan pada dasarnya Hak Tanggungan mencakup 4 hal yaitu:

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah.

Tujuan kreditor menguasai tanah kepunyaan pihak lain secara juridis saja semata-mata hanya sebagai jaminan pelunasan utang.

- b. Dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.

²¹ Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996, LN No.42 Tahun 1996, TLN 3632 Pasal 1 butir 1.

²² J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Cet.1 (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1997, hal.66).

- c. Untuk pelunasan utang tertentu.
- d. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain (kreditor biasa) dalam memperoleh pelunasan piutangnya.

3.Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang kuat mempunyai sifat sebagai berikut:

- a. Hak Tanggungan lebih kuat daripada jaminan pelunasan hutang yang bersifat umum (Pasal 1131 juncto Pasal 1132 KUH Perdata).
- b. Kreditor pemegang Hak Tanggungan adalah kreditor yang preferen. Kedudukannya lebih diutamakan daripada kreditor-kreditor lainnya (kreditor Konkuren). Sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dapat diperjanjikan memperoleh hak atas kekuasaan sendiri untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan dan hasilnya untuk melunasi hutangnya (Pasal 6 juncto Pasal 11 ayat (2) Huruf E UU Hak Tanggungan).
- c. Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapapun objek tersebut berada (Pasal 7 UU Hak Tanggungan).
- d. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi (Pasal 2 ayat (1) UU Hak Tanggungan) kecuali jika diperjanjikan royalti partial oleh kreditor dan debitor (Pasal 2 ayat (2) UU Hak Tanggungan).

- e. Peringkat Hak Tanggungan yaitu Peringkat yang diberikan terhadap objek Hak Tanggungan dan objek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan (Pasal 5 UU Hak Tanggungan).
- f. Hak Tanggungan hanya dapat diberikan oleh yang berwenang atau yang berwenang atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan (Pasal 8 ayat (2) UU Hak Tanggungan). Sekurang-kurangnya kewenangan pemegang hak atas tanah tersebut harus sudah ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilaksanakan (Pasal 8 ayat (2) UU Hak Tanggungan).
- g. Hak Tanggungan dapat beralih karena hukum kepada kreditor baru apabila perjanjian kreditnya dipindahkan kepada kreditor lain berdasarkan cessie atau subrograsi atau karena sebab lain yaitu karena penggabungan atau peleburan PT atau Koperasi) Pasal 16 UU Hak Tanggungan).
- h. Mudah dan pasti eksekusinya:
 - (1) Kreditor pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama berdasarkan kuasa penuh mempunyai kewenangan untuk menjual sendiri objek Hak Tanggungan (Pasal 6 juncto Pasal 11 ayat (2) Huruf e UU Hak Tanggungan).
 - (2) Melaksanakan parate eksekusi (Pasal 14 juncto Pasal 26 UU Hak Tanggungan).

- (3) Menjual objek Hak Tanggungan di bawah tangan dengan tujuan akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) dan (3) UU Hak Tanggungan).
- i. Pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut UU Hak Tanggungan apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit. Karena objek Hak Tanggungan tidak termasuk harta pailit sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 56 dan Pasal 230 UU Kepailitan.

4. Objek Hak Tanggungan

Pada dasarnya tanah yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani Hak Tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum karena memenuhi syarat publisitas.
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cidera janji maka objek/barang yang dijadikan jaminan akan dijual dimuka umum.
- d. Memerlukan penunjukan dengan Undang-undang.

Dalam Pasal 4 UU Hak Tanggungan ditetapkan bahwa objek Hak Tanggungan adalah:

- a. Ditunjuk oleh UUPA: Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan (Pasal 23, 33 dan 39 UUPA). Hak milik adat yang belum

bersertipikat dapat pula ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan dengan syarat bahwa tanah bekas hak milik adat yang bersangkutan telah memenuhi syarat untuk didaftar, sedang pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Ini berarti bahwa ketika pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan bekas hak milik adat tersebut keadaan belum bersertipikat.

b. Ditunjuk oleh UU Rumah Susun (UU Nomor 16 Tahun 1985):

(1) Rumah Susun berikut tanah hak bersama (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai) tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah bersama tersebut (Pasal 12 ayat (1) UU Rumah Susun).

(2) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 13 UU Rumah Susun).

c. Ditunjuk oleh UU Hak Tanggungan

Hak Pakai atas tanah negara yang memenuhi syarat sebagai berikut:

(1) Bersertipikat

(2) Dapat diperjual belikan

Selain objek Hak Tanggungan yang tersebut di atas pembebanan Hak Tanggungan dapat pula dilaksanakan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah karena menurut sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya baik yang sudah ada maupun yang akan ada yang berupa:

1) Bangunan Permanen

- 2) Bangunan Permanen adalah bangunan yang menurut sifat dan kenyataannya menjadi satu kesatuan dengan tanah hak dimana bangunan itu didirikan.
- 3) Dalam penjelasan Pasal 4 ayat (4) ditegaskan bahwa bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah, misalnya basement yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan. Sedangkan dalam Penjelasan Umum huruf a.6 disebutkan bahwa bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut undang-undang ini.
- 4) Tanaman keras
- 5) Yang dimaksud dengan tanaman keras adalah tanaman yang berumur panjang.
- 6) Hasil Karya
- 7) Yang dimaksud hasil karya adalah candi, patung, gapura, relief yang merupakan kesatuan dengan tanah yang bersangkutan.
- 8) Objek Hak Tanggungan ini menjadi luas jika dikaitkan dengan Pasal 12 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yaitu:

- a. Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
- b. Hipotik atau Fidusia dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah yang bersangkutan dan pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

Berdasarkan Pasal 29 UUHT menyatakan tidak berlaku lagi pemberian Hipotik atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, maka terhadap Pasal 12 UU Nomor 16 Tahun 1985 tersebut diberlakukan Hak Tanggungan. Objek Hak Tanggungan selain yang tersebut di atas, UUHT juga membangun kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 ayat (4), yaitu:

Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Ada 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi dalam menerapkan Pasal 4 ayat (4) tersebut, yaitu:

- a. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanahnya atau bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
- b. Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau dengan kata lain jika tidak ditegaskan dalam APHT maka yang dijadikan jaminan atau yang dibebani Hak Tanggungan hanya tanahnya saja.

Substansi Pasal 4 ayat (4) merupakan penerapan azas horizontal yang diambil dari Hukum Adat, hal ini setidaknya dapat memberikan nilai tambah dalam pemberian kredit, karena perhitungan nilai benda yang dijaminakan tidak semata-mata diukur dari harga tanahnya saja, tetapi juga bangunan atau benda ataupun tanaman yang ada di atasnya mempunyai harga yang dapat dinilai, sehingga dapat meningkatkan nilai kredit. Dalam penjelasan Pasal 4 UU Hak Tanggungan ditegaskan bahwa sub b dan c di atas merupakan unsur mutlak bagi hak atas tanah sebagai objek Hak Tanggungan.

Syarat dapatnya suatu bangunan, tanaman keras dan hasil karya sebagai objek Hak Tanggungan adalah:

- a. Benda-benda tersebut milik pemegang hak sebagai pemberi Hak Tanggungan ataupun milik pihak lain dan tidak selalu kepunyaan debitor;
- b. Apabila benda-benda itu milik pihak lain, pemilik yang bersangkutan harus ikut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan;

- c. bangunan permanent dan atau hasil karya tersebut menurut sifat dan kenyataannya menjadi satu kesatuan dengan hak tanah bersangkutan;
- d. dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa bangunan dan atau hasil karya tersebut ikut serta dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Ini berarti bahwa Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan mengukuhkan penerapan asas pemisahan horizontal dalam praktek menjadi kaidah hukum.

Selanjutnya Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu dengan akta akta otentik.

Isi Pasal 4 ayat (5) UU Hak Tanggungan tersebut memperluas berlakunya penerapan asas pemisahan horizontal karena dimungkinkan bahwa benda-benda yang berkaitan dengan tanah adalah milik pihak lain yang mempunyai hubungan kepentingan atau hubungan ekonomis dengan pemegang hak atas tanahnya.

5. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan

Tata cara melakukan pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari 2 (dua) tahap, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat²³.

Ad.1.Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 ayat (1) bahwa awal dari tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Sesuai dengan sifat aksesoir dari Hak Tanggungan maka pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian utang pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pengelola.

Pada waktu pemberian Hak Tanggungan maka calon pemberi Hak Tanggungan dan calon penerima Hak Tanggungan harus hadir di hadapan PPAT.

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUHT pemberi Hak Tanggungan adalah:

²³ Habib Adjie, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Cet I, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2000, hal.8).

- a. Perseorangan, atau
- b. Badan Hukum

Baik perorangan ataupun badan hukum harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan tersebut harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan (Pasal 8 ayat (2)).

Sedangkan pemegang Hak Tanggungan adalah:

- a. Perseorangan
- b. Badan Hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Pasal 9).

Sebelum dilaksanakan pemberian Hak Tanggungan salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib diperjanjikan terlebih dahulu oleh kreditor dan debitor untuk menjamin pinjaman atas kredit tertentu yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari perjanjian kredit antara kreditor dan debitor. Bentuk perjanjian kredit itu dapat tertulis, dibawah tangan yang merupakan perjanjian baku atau dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dan ditandatangani oleh kreditor dan debitornya.

Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan dan kreditor sebagai penerima Hak Tanggungan wajib hadir di kantor PPAT²⁴ yang berwenang membuat APHT menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu berdasarkan daerah kerjanya. Apabila benar-benar diperlukan dalam hal pemberi Hak Tanggungan

²⁴ Pasal 1 ayat 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan. Lihat juga Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997, tanggal 1 Oktober 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Hal ini karena hadirnya pemberi Hak Tanggungan merupakan suatu hal yang wajib dilakukan oleh pihak yang mempunyai objek Hak Tanggungan, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri maka diperkenankan untuk menguasakannya kepada pihak lain. Pemberi kuasa ini sifatnya wajib jika calon pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT dengan akta otentik yang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Pemberian APHT dilakukan dihadapan PPAT yang mempunyai wilayah kerja dimana tanah yang dijadikan jaminan berada. Akta tersebut secara resmi disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.²⁵

Tahap pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji akan memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut. Sesuai dengan sifat aksesoir dari hak tanggungan mana pemberian Hak Tanggungan harus merupakan ikutan dari perjanjian utang pokoknya, yaitu perjanjian utang piutang maupun perjanjian lainnya, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada dibawah pengampunya, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

²⁵ Menurut penjelasan umum angka 7 UU No.4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah* ditegaskan bahwa dalam kedudukan tersebut dalam Pasal 1 angka 4, akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik.

Bentuk dan isi APHT telah ditentukan, dalam kaitan ini perlu diperhatikan muatan wajib APHT, hal ini dalam rangka memenuhi asas spesialisitas berdasarkan Pasal 11 ayat (1) bahwa dalam hal APHT wajib mencantumkan:

- a. nama dan identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan
- b. domisili pihak-pihak pemberi dan penerima Hak Tanggungan dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili tidak dicantumkan di Indonesia, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian secara jelas mengenai objek Hak Tanggungan.²⁶

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagaimana tersebut dalam Pasal 11 ayat (2). Berbeda dengan yang disebut dalam ayat (1) yang merupakan muatan wajib APHT, muatan ayat (2) berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif, artinya dapat diperjanjikan atau tidak diperjanjikan oleh para pihak tergantung kesepakatan para pihak. Dengan dicantumkannya janji-janji tersebut dalam APHT, yang kemudian diikuti dengan pendaftaran Hak Tanggungan di kantor pertanahan, maka terpenuhi asas publisitas dengan demikian janji-janji tersebut mempunyai kedudukan yang mengikat terhadap pihak ketiga.

Menurut Pasal 12 UUHT, dilarang melakukan janji dalam hal memberi kewenangan kepada kreditor untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji. Maksud larangan ini untuk melindungi debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya hutang yang dijamin atau kemungkinan juga objek Hak Tanggungan berada pada tempat yang strategis dan mempunyai prospek baik. Meskipun

²⁶ Ketentuan Pasal 11 ayat (1) sifatnya wajib untuk sahnya Hak Tanggungan yang diberikan. Jika hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum (Penjelasan Pasal 11 ayat (1)).

demikian tidak dilarang bagi kreditor untuk menjadi pembeli objek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Ad.2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

APHT dibuat rangkat 2 (dua) yang semuanya ditandatangani oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan, para saksi serta PPAT. Satu lembar disimpan di Kantor PPAT, lembar lainnya disampaikan kepada kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran Hak Tanggungan.

Syarat publisitas dipenuhi dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan (Pasal 13 ayat (1)), karena pendaftaran akan menentukan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila APHT dan warkah lainnya diterima oleh Kantor Pertanahan, maka proses pendaftaran dilakukan dengan dibuatnya buku tanah untuk Hak Tanggungan yang didaftar dan dicatat adanya Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak Tanggungan lahir pada saat dibuatnya buku tanah. Hal ini berarti sejak hari dan tanggal tersebut kreditor resmi menjadi pemegang Hak Tanggungan dengan kedudukan istimewa (*droit de preference*) dengan kata lain kreditorlah yang berhak atas objek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan yang dapat dibuktikan dengan adanya sertipikat Hak Tanggungan dan tertulisnya nama Kreditor dalam sertipikat tanah yang bersangkutan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

6. Sertipikat Hak Tanggungan

Kantor Pertanahan menerbitkan surat tanda bukti yang disebut sertipikat sebagai bukti adanya Hak Tanggungan. Dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 disebutkan bahwa sertipikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT yang bersangkutan yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen yang bentuknya ditetapkan berdasarkan peraturan tersebut.

Sebagai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertipikat Hak Tanggungan diberi irah-irah dengan membubuhkan pada sampulnya kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (Pasal 14 ayat (2) dan (3)). Sertipikat Hak Tanggungan dengan pencantuman irah-irah tersebut pada Hak Tanggungan, maka untuk itu dapat dipergunakan lembaga Parate Eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg.

7. Hapusnya dan Pencoretan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 UUHT disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yaitu:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua pengadilan Negeri
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan, karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan, karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena adanya permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut.

Selanjutnya hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut.

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu hapus, yaitu:

- a. Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan diperpanjang sebelum berakhirnya jangka waktunya.
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal
- c. Dicabut untuk kepentingan umum
- d. Dilepaskan dengan suka rela oleh pemilik hak atas tanah
- e. Tanahnya musnah.

Setelah Hak Tanggungan hapus, berdasarkan Pasal 22 UUHT, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan. Apabila sertipikat Hak Tanggungan tersebut karena

sesuatu tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, maka hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.

8. Eksekusi Hak Tanggungan

Pasal 20 dan 21 UUHT merupakan ketentuan yang mengatur eksekusi Hak Tanggungan. Menurut Pasal 20 ayat (1) UUHT ada dua kemungkinan yang dapat dilakukan kreditor terhadap obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, yaitu:

- a. Melaksanakan parate eksekusi (*parate executie*)
- b. Berdasarkan *title eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT) dijual melalui pelelangan umum. Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Mengenai Pasal 26 UUHT serta dengan memperhatikan Pasal 14 UUHT, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya UUHT, berlaku juga terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Dalam penjelasan Pasal 26 UUHT peraturan yang digunakan dalam hal eksekusi yakni Pasal 224 HIR/258 RBg.

Menurut Sudikno Mertokusumo yang dikutip oleh Rachmadi Usman, “kurang tepat kalau eksekusi eks pasal 224 HIR seperti yang dikatakan dalam penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan disebut sebagai *parate executie*. Sebetulnya eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR itu eksekusi yang didasarkan pada *title eksekutorial* yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan”.²⁷

²⁷ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*,1997, hal.130.

Parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi melalui proses pengadilan. Jika debitor cidera janji, kreditor berhak atas pelunasan piutangnya melalui eksekusi dan umumnya eksekusi dilaksanakan melalui pelelangan umum.

Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan pengecualian dari ketentuan ayat (1) tersebut, dengan adanya kebebasan pemegang dan pemberi Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan. Hal ini dapat dilakukan berdasarkan kesepakatan di antara mereka, dengan tujuan untuk memperoleh harga yang tinggi, dan menguntungkan semua pihak. Sedangkan jika melalui pelelangan umum akan sulit mencapai harga yang sesuai dengan keinginan mereka.

Menurut A.P.Parlindungan, “hal ini juga untuk mengantisipasi tentang kemungkinan-kemungkinan negatif dengan lelang umum, bisa saja harganya lebih rendah dan sebagainya dan di sebagian wilayah Indonesia ada keengganan untuk membeli benda-benda melalui lelang, karena tidak ada ijab Kabul dalam jual beli yang demikian”.²⁸

Pelaksanaan penjualan sendiri obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, berdasarkan Pasal 20 ayat (3) hanya dapat dilakukan:

- a. apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- b. setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

²⁸ A.P. Parlindungan, *Op.Cit.*, 1996, hal.65.

d. tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Kemudian berdasarkan Pasal 20 ayat (4) UUHT, setiap janji untuk melaksanakan eksekusi obyek Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan dalam ayat (1), (2), dan (3) tersebut batal demi hukum.

Pasal 20 ayat (5) UUHT, memberikan cara dalam menghindari pelelangan obyek Hak Tanggungan yakni dengan melakukan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu serta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan dapat dilakukan sebelum sampat saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan.

Dalam hal pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit, UUHT menguatkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan. Pasal 21 UUHT menegaskan apabila pemberi Hak Tanggungan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pasal 6 UUHT.

Pada umumnya, eksekusi pembayaran sejumlah uang bersumber dari perjanjian utang atau penghukuman membayar ganti kerugian yang timbul dari “wanprestasi” berdasarkan Pasal 1243 jo Pasal 1246 KUH Perdata atau yang timbul dari “perbuatan melawan hukum” berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Namun secara kuantitatif, eksekusi pembayaran sejumlah uang hampir bersumber dari penghukuman pembayaran utang. Apabila tergugat sebagai debitor enggan melunasi pembayaran sejumlah yang dihukumkan kepadanya secara sukarela, terbuka kewenangan Pengadilan menjalankan putusan secara paksa melalui eksekusi, dengan jalan penjualan lelang harta kekayaan tergugat di depan umum. Dari hasil penjualan lelang, dibayarkanlah kepada pihak penggugat (kreditor) sesuai dengan jumlah yang disebutkan dalam amar putusan.

Akan tetapi, untuk sampai pada realisasi penjualan lelang secara nyata, diperlukan berbagai tata cara dan penahanan yang dibarengi dengan berbagai persyaratan. Boleh dikatakan, penjualan lelang dan penyerahan uang penjualan lelang kepada pihak penggugat (pihak yang menang) merupakan tahapan akhir proses eksekusi pembayaran sejumlah uang. Oleh karena itu, pembahasan eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak terlepas dari masalah proses penahapannya, dengan segala macam tata cara dan syarat-syarat yang terkait pada setiap tahap proses yang bersangkutan.

Pasal 1 angka 2 Keputusan Menteri Keuangan No.239/KMK.09/1993, tentang Pengurusan Piutang Negara menyatakan bahwa piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung utang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.³⁰

Istilah lain dari piutang macet adalah kredit macet yaitu kredit yang mempunyai ciri-ciri tidak memenuhi kriteria kredit lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit yang diragukan atau dapat memenuhi kriteria kredit diragukan. Setelah jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari sejak masa penggolongan kredit diragukan, belum terjadi pelunasan pinjaman atau upaya penyelamatan kredit atau penyelesaian pembayaran kembali kredit, yang bersangkutan telah diserahkan kepada pengadilan negeri atau telah diajukan permintaan ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.³¹

Dalam Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No.31/148/KEP/DIR, tanggal 12 Nopember 1998 tentang Pembentukan Penyisihan Pencadangan Aktiva Produktif menyatakan bahwa kredit dapat diklasifikasikan kredit macet apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari atau kerugian operasional ditutup dengan pinjaman

³⁰ Retnowulan Sutantio dkk, "*Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan*", Seminar *Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Kelompok Study Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Unpad*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996).

³¹ Sutojo Siswanto, *Strategi Manajemen Kredit bank Umum, Konsep, teknik, dan Kasus* (Damar Mulia Pustaka, 2000).

baru atau dari segi hukum manapun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.³²

Ketiga rumusan yang diuraikan diatas intinya sama yakni bahwa kredit macet menjadi beban yang sangat berat bagi kreditor atau bank, karena bank harus menyediakan cadangan sebesar 100% (seratus persen) dari tagihan macet tersebut setelah diperhitungkan dengan nilai agunan. Oleh karena itu beban kredit macet harus segera diselesaikan yang penagihannya dapat dilakukan dengan berbagai cara antara lain:

Apabila piutang macet tersebut adalah piutang negara, termasuk didalamnya tagihan bank-bank pemerintah, maka penagihannya dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) atau Badan Urusan Piutang Lelang Negara (BUPLN) yang saat ini berkantor di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Apabila piutang macet tersebut merupakan tagihan dari bank-bank swasta atau perorangan termasuk juga badan hukum swasta, maka penagihannya dilakukan disamping melalui Pengadilan Negeri atau KPKNL.

Penagihan yang dilakukan oleh PUPN atau BUPLN dan KPKNL, dilaksanakan dengan surat paksa. Penanggung utang ditegor untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 8 (delapan) hari sejak tegoran diterima yakni membayar dengan sukarela dan sekaligus lunas. Apabila hal ini tidak dipenuhi, maka eksekusi jaminan atau agunan akan dilanjutkan, dengan terlebih dahulu menyita barang jaminan tersebut, kemudian dilelang. Hasil lelang akan

³² Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000:429).

dipergunakan untuk membayar tagihan kreditor dan biaya eksekusi. Apabila masih ada kelebihan, maka kelebihannya dikembalikan kepada debitor.

Kredit yang diberikan oleh bank-bank swasta nasional hampir selalu dijamin dengan Hak Tanggungan atau Fiducia. Apabila kreditor ingkar janji, dan jalan damai tidak berhasil ditempuh, maka dalam hal kredit dijamin dengan Hak Tanggungan, bank-bank dapat meminta kepada KPKNL untuk menjual objek jaminan tersebut melalui pelelangan kepada masyarakat umum.³³ Hasil pelelangan tersebut dipergunakan untuk membayar biaya perkara, termasuk biaya pelelangan, utang debitor. Apabila masih terdapat sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitor.

Ada beberapa penyelesaian kredit macet yang sering dilakukan oleh bank, termasuk PT. Bank UOB Buana Cabang Green Garden, Jakarta Barat, sebelum sampai ke pelelangan:

- a. *Stay Strategy*, yaitu strategi yang dipakai dimana bank masih ingin mempertahankan hubungan bisnis dengan debitor dalam jangka waktu panjang. Strategi ini diterapkan bagi debitor dengan kondisi kesulitan likuiditas yang bersifat sementara. Bisnis debitor masih menarik, debitor dipercaya dan mempunyai kecakapan untuk mengelola usahanya.
- b. *Out Strategy*, yaitu strategi yang diterapkan apabila bank tidak ingin lagi melanjutkan hubungan bisnis dengan debitor dalam jangka waktu panjang. Bank kemudian memutuskan hubungan dengan debitor.³⁴

³³ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelelangan Umum KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

³⁴ Wawancara dengan Mali Subroto, Pemimpin PT. Bank UOB Buana Tbk., Cabang Green Garden, Jakarta Barat, tanggal 28 Nopember 2008

Dalam praktek perbankan dikenal 2 (dua) jalan penyelesaian *Out Strategy* terhadap kredit macet yaitu:

- a. melalui proses negosiasi, yaitu proses dimana kedua belah pihak (kreditor dan debitor) bertemu untuk mencari solusi penyelesaian terhadap kredit macet dengan baik, sehingga menghasilkan hasil akhir yang *win-win solution*.
- b. Proses litigasi, yaitu upaya terakhir apabila terdapat kebutuhan dalam penyelesaian kredit macet tersebut.³⁵

Ada 3 (tiga) jalan utama dalam proses litigasi yaitu:

- a. Lewat Pengadilan Negeri, yaitu melalui proses gugatan terhadap utang dan jaminan debitor yang tidak diikat dengan lembaga jaminan hak tanggungan atau fidusia. Terhadap jaminan-jaminan debitor yang mempunyai sertipikat hak tanggungan atau sertipikat fidusia diajukan permohonan fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri diwilayah jaminan tersebut.
- b. lewat KPKNL, yaitu terhadap jaminan-jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan. Apabila macet, maka penyelesaiannya dapat ditempuh lewat parate eksekusi yaitu eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri.
- c. Balai Lelang, yaitu bagi bank-bank swasta dapat melakukan parate eksekusi lewat Balai Lelang Swasta atau yang sering disebut Balang, akan tetapi lelangnya tetap harus melalui KPKNL.

³⁵ Wawancara dengan Mali Subroto, Pemimpin PT. Bank UOB Buana Tbk., Cabang Green Garden, Jakarta Barat, tanggal 28 Nopember 2008

Apabila kredit diberikan dengan jaminan Hak Tanggungan, maka bank-bank akan cepat memperoleh uangnya kembali, karena bank cukup membawa sertipikat Hak Tanggungan yang telah memakai irah-irah Demi Ketuhanan Yang Maha Esa, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri di wilayah dimana tanah/jaminan tersebut terletak.

Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa piutang kreditor yang dibayarkan dari hasil lelang objek Hak Tanggungan setinggi-tingginya adalah sebesar nilai yang tercatat dalam sertipikat Hak Tanggungan itu. Jadi dalam hal dilakukan eksekusi Hak Tanggungan maka surat perjanjian kredit tidak perlu dilampirkan lagi. Sertipikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan.

Utang yang harus dibayar dari hasil lelang objek Hak Tanggungan maksimal adalah sebesar nilai Hak Tanggungan yang tercatat dalam sertipikat Hak Tanggungan tersebut.

Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan itu langsung menyuruh memanggil debitor yang ingkar janji dan debitor ditegor untuk dalam jangka waktu 8 (delapan) hari memenuhi kewajibannya yaitu membayar utangnya dengan sukarela dan sekaligus lunas.

Apabila debitor tetap lalai, maka kreditor akan melaporkan hal itu kepada Ketua Pengadilan Negeri. Ketua Pengadilan Negeri akan memerintahkan agar tanah objek Hak Tanggungan tersebut disita eksekutorial. Apabila setelah disita, debitor tetap lalai, maka tanah tersebut akan dilelang.

Mengenai pelaksanaan tersebut terlebih dahulu akan diumumkan selama 2 (dua) kali berturut-turut dalam surat kabar yang terbit dikota itu dengan tenggang waktu 15 (lima belas) hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua. Uang hasil lelang akan dipergunakan untuk membayar tagihan dari bank tersebut, setelah terlebih dahulu dibayar biaya perkara, termasuk biaya lelang dan apabila masih terdapat kelebihannya, maka kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada debitor.

Jadi yang didahulukan pembayarannya adalah biaya perkara, termasuk biaya lelang, yang menurut Pasal 1139 KUH Perdata memang harus piutang negara yang pembayarannya harus didahulukan.

Atas dasar pemahaman diatas, maka dalam praktek parate eksekusi yang dilakukan melalui lelang ditempuh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

- a. Atas dasar Pasal 20 ayat (1), Lelang eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan cara Pemegang Hak Tanggungan pertama menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan sesuai Pasal 6 UUHT.
- b. Atas dasar Pasal 6 UUHT, memberi hak kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri, apabila debitor pemberi Hak Tanggungan cidera janji (wanprestasi). Penjualan Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri, mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UUHT ini merupakan

tindakan pelaksanaan perjanjian. Oleh sebab itu dalam pelaksanaan lelangnya harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- (1) Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memuat janji-janji sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yaitu apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.
- (2) Tidak memerlukan persetujuan debitor untuk pelaksanaan lelang.
- (3) Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama.
- (4) Pelaksanaan lelang melalui pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
- (5) Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh panitia independen.

Penyelenggaraan lelang atas objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui bantuan balai lelang, namun demikian sesuai dengan Vendu Reglement (VR) lelangnya tetap harus dilaksanakan dihadapan pejabat lelang dari kantor lelang negara.³⁶

Kendala-kendala yang sering terjadi didalam praktek pemenang lelang tidak dengan serta merta menguasai tanah dan bangunan yang dibeli tersebut, sekalipun pemenang lelang telah melunasi seluruh kewajiban-kewajiban yang

³⁶ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

timbul karena lelang tersebut, bahkan Petikan Risalah Lelang sudah ditangan pemenang lelang.

Apabila kredit yang diberikan kepada penanggung utang dijamin dengan Hak Tanggungan Pertama, maka kreditor berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang dibebani hak tanggungan terletak serta mengambil pelunasan utangnya hasil penjualan lelang tersebut.

Pasal 6 UUHT inilah yang dipakai dasar oleh bank-bank swasta dalam penjualan jaminan-jaminan macetnya melalui KPKNL, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (Debitor) dan tanpa fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.³⁷

1. Syarat-syarat eksekusi jaminan kredit macet melalui lelang.

Sebenarnya pengertian eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan atau salinan akta-akta yang mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.

Debitor yang cidera janji dan objek Hak Tanggungannya telah disita, maka kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat segera menagih seluruh utangnya dengan jalan mengajukan permohonan eksekusi grosse sertipikat Hak Tanggungan yang berjudul Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa melalui Pasal 224 HIR kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang.

³⁷ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

Secara umum eksekusi jaminan atas objek Hak Tanggungan dapat dilakukan dalam hal debitur telah cidera janji atau tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam akta perjanjian kredit atau debitur tidak dapat melunasi utangnya meskipun kredit telah jatuh tempo.

Pasal 1 Peraturan Lelang (*Vendu Reglement stb 1908-189*) bahwa peraturan penjualan lelang dimuka umum di Indonesia (*Reglement op de openbare verkoopen in Indonesia*) merumuskan bahwa penjualan dimuka umum termasuk dalam hal ini penjualan lelang dalam rangka eksekusi oleh pengadilan Negeri harus dilakukan melalui KPKNL. Persyaratan-persyaratan umum sebagai kelengkapan lelang eksekusi dalam rangka eksekusi oleh Pengadilan Negeri yang diminta oleh KPKNL adalah sebagai berikut:

- a. surat permohonan lelang.
- b. salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan lelang.
- c. berita acara sita jaminan.
- d. salinan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan sita.
- e. salinan Keputusan Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung mengenai pokok perkara.
- f. Grosse sertipikat Hak Tanggungan.
- g. Rincian utang debitur.
- h. Pemberitahuan lelang.
- i. Bukti-bukti kepemilikan.
- j. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), apabila yang dilelang adalah hak atas tanah.

k. Bukti pengumuman lelang.

Syarat-syarat tersebut diatas diperlukan oleh KPKNL untuk memastikan kebenaran legalitas subjek dan objek lelang dan sebagai dasar pembuatan risalah lelang setelah terlaksana.³⁸

Agar pelaksanaan lelang tidak memenuhi hambatan, maka sebelum lelang dijalankan oleh KPKNL, pengadilan Negeri terlebih dahulu mengadakan pendekatan atas objek yang akan dilelang sebagai salah satu bahan masukan untuk menentukan *floor* limit lelang.

UUHT mengenal janji untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 UUHT, yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.³⁹

Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.⁴⁰

³⁸ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 22 Januari 2009.

³⁹ Sutan Remy Sjahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah-masalah yang Dihadapi oleh Perbankan*, (Airlangga University, Press, 1996) hal.33.

⁴⁰ Sutan Remy Sjahdeni, *Ibid*, hal 33.

Kreditor atau pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan tersebut.

Pertanyaannya adalah apakah penjualan agunan yang telah terikat Hak Tanggungan dapat dilakukan tanpa bantuan Pengadilan Negeri setempat atau yang berwenang? Jawabnya adalah bahwa hal tersebut dapat dilakukan karena hal tersebut telah diatur dengan jelas dan tegas dalam UUHT yaitu Pasal 20 ayat (1) yang menentukan apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau title eksekutorial yang tertera dalam sertipikat Hak Tanggungan pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT ini, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁴¹ Bahkan dalam setiap APHT akan selalu dipasang janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur telah cidera janji. Hanya harus diingat bahwa penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan sendiri bukanlah eksekusi dalam arti eksekusi di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang melalui Pasal 224 HIR.

⁴¹ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

2. Mekanisme Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Kredit Macet Melalui lelang.

Asas pokok dalam pelaksanaan eksekusi adalah apabila putusan pengadilan telah memperoleh kekuatan tetap, kecuali dalam putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau dalam putusan provisi.⁴² Artinya bahwa eksekusi baru dapat dijalankan apabila terhadap putusan yang bersangkutan sudah tidak mungkin lagi diajukan upaya banding atau kasasi.

Pertanyaannya adalah sejak kapan timbul kewenangan menjalankan eksekusi? Eksekusi baru dilaksanakan sebagai pilihan hukum terakhir yaitu apabila pihak tergugat atau tereksekusi tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela.

Seorang tereksekusi dianggap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela terhitung sejak tanggal peringatan atau *aanmaning* dilampaui.

Sejak tanggal *aanmaning* terlampaui secara definitive tindakan eksekusi baru dapat dimunculkan secara nyata oleh Pengadilan.

Aanmaning merupakan salah satu syarat untuk melakukan eksekusi, karena tanpa peringatan terlebih dahulu maka eksekusi tidak dapat dilaksanakan.

Sehubungan dengan masalah peringatan sebagai syarat pokok untuk suatu eksekusi, maka dirasa perlu untuk terlebih dahulu memahami pengertian peringatan, tenggang waktu peringatan dan bagaimana cara-cara melakukan peringatan tersebut.

a. Pengertian Peringatan

⁴² Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Jakarta:Gramedia, 1988), hal.25.

Peringatan adalah tindakan atau upaya yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri berupa teguran kepada tergugat atau terekskusi agar tergugat atau terekskusi menjalankan isi putusan pengadilan dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri. Peringatan ini timbul karena tergugat atau terekskusi tidak bersedia menjalankan putusan dengan sukarela. Hal ini memang beralasan karena peringatan itu hanya diperlukan apabila tergugat atau terekskusi tidak mematuhi putusan pengadilan negeri atau enggan menjalankan putusan pengadilan secara sukarela.

b. Tenggang Waktu Peringatan

Menentukan ukuran tenggang waktu tergugat tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela tidak diatur oleh undang-undang.⁴³ Patokan yang diambil untuk menentukan tidak bersedia menjalankan putusan sukarela dapat diambil atas dasar asas kepatutan artinya seorang tergugat dianggap patut menjalankan putusan secara sukarela dalam waktu 1 (satu) minggu atau 10 (sepuluh) hari sejak tanggal putusan diberitahukan dan diterima secara resmi oleh tergugat. Apabila lewat dari 1 (satu) minggu atau 10 (sepuluh) hari dari tanggal pemberitahuan putusan ternyata tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela, maka tergugat dianggap telah terbukti ingkar janji. Pasal 196 HIR atau Pasal 207 RBG menentukan batas maksimum peringatan yang diberikan oleh Ketua Pengadilan Negeri

⁴³ Yahya Harahap, *ibid*, hal.26

paling lama 8 (delapan) hari.⁴⁴ Artinya dari batas maksimum tersebut Ketua Pengadilan Negeri boleh memberi batas kurang dari 8 (delapan) hari misalnya 5 (lima) hari, 7 (tujuh) hari, maksudnya adalah bahwa dalam batas waktu peringatan tergugat diminta menjalankan isi putusan secara sukarela dengan catatan apabila tidak dilakukan maka sejak saat itu putusan sudah dapat dieksekusi dengan paksa. Proses eksekusi itu merupakan sambungan dari peringatan yang telah dilampaui tenggang waktu yang telah ditetapkan.

c. Cara Melakukan Peringatan

Peringatan dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri setelah ada permohonan dari pihak penggugat atau pemohon eksekusi. Artinya selama tidak ada permohonan eksekusi dari pemohon atau penggugat maka Ketua Pengadilan belum berwenang memberi peringatan kepada tergugat atau termohon eksekusi. Persyaratan utama dapat dilakukan peringatan adalah adanya permohonan dari penggugat atau pemohon eksekusi. Permohonan tersebut dapat dilakukan oleh penggugat pribadi, dapat pula dilakukan oleh kuasanya dengan surat kuasa khusus dari penggugat atau pemohon eksekusi.

Apabila tahapan-tahapan ini telah dilalui ternyata tergugat atau termohon eksekusi tidak mematuhi putusan Pengadilan Negeri, maka tahap berikutnya adalah Pengadilan Negeri mengajukan permintaan tanggal lelang kepada KPKNL yang segera akan mendaftarkan pada register yang telah disediakan untuk itu,

⁴⁴ Yahya Harahap, *ibid*, hal.27

kemudian menentukan tanggal pelelangannya dan menetapkan pengumuman dalam surat kabar dua kali dua minggu berturut-turut dengan segala macam persyaratan.

Paparan diatas adalah merupakan gambaran mekanisme pelaksanaan eksekusi jaminan kredit macet melalui Pengadilan Negeri. Eksekusi baru dapat dilaksanakan apabila tergugat atau termohon eksekusi telah diberi peringatan oleh Ketua Pengadilan Negeri, namun tergugat atau termohon eksekusi tidak mematuhi.

Pertanyaan yang timbul adalah bagaimanakah tahapan-tahapan atau mekanisme pelaksanaan eksekusi jaminan kredit macet lalui kantor lelang?

Menurut SE BUPLN No.44/PN/2000 tentang Petunjuk Teknis Balai Lelang bahwa apabila semua persyaratan sebagaimana tersebut di atas telah dilengkapi oleh kreditor atau bank, maka balai lelang akan menyelenggarakan kegiatan pelaksanaan lelang yang meliputi : mengusulkan cara penawaran lelang atas kuasa pemilik barang, menyelenggarakan lelang dihadapan pejabat lelang dan menetapkan pemandu lelang untuk membantu menawarkan barang dengan persetujuan pejabat lelang yang bersangkutan.

Kegiatan yang lainnya meliputi menerima dan menghimpun barang dari pemilik barang, melakukan pencatatan, penggolongan, peningkatan kualitas, penyimpanan, penilaian atau penaksiran dan yang terpenting adalah memasarkan barang atau objek yang akan dilelang. Dalam hal menjual barang secara lelang, balai lelang terlebih dahulu mengadakan perikatan/kontrak/perjanjian dengan pemilik barang dengan syarat-syarat dan imbalan jasa sesuai dengan kesepakatan

kedua belah pihak dan perikatan yang dimaksud harus dilaksanakan oleh pejabat lelang.

Kegiatan selanjutnya adalah memberitahukan kepada debitor secara tertulis bahwa permasalahan kredit macetnya telah dilimpahkan oleh kreditor untuk ditangani, kemudian mensommir agar debitor melunasi utangnya kepada kreditor dalam waktu 8 (delapan) hari sejak tanggal peringatan dari balai lelang. Apabila debitor tidak memenuhinya, maka mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL, yang segera akan mencatat dalam buku register yang telah disediakan untuk itu, kemudian menentukan tanggal pelaksanaan lelangnya.

Upaya selanjutnya adalah mengumumkan pada surat kabar yang beredar di kota tersebut berturut-turut 2 (dua) kali 2 (dua) minggu agar diketahui oleh khalayak umum dan bagi peminat dapat mengikuti pelelangan dengan menyetorkan uang jaminan terlebih dahulu sebagai syarat menjadi peserta lelang. Hanya peminat yang telah menyetorkan uang jaminan yang telah ditetapkan dalam pengumuman lelang berhak melakukan penawaran dalam acara pelelangan tersebut.

Balai lelang bertanggung jawab atas pembayaran harga lelang kepada pemilik barang/objek lelang. Selanjutnya menyerahkan objek yang dilelang berikut dokumen yang terkait kepada pemenang lelang.

Meskipun balai lelang sebagai badan usaha swasta, namun dalam pelaksanaan lelang, balai lelang tetap dikenakan kewajiban untuk membayar kepada negara berupa bea lelang dan uang miskin yang besarnya telah ditetapkan dan harus disetorkan ke kas negara.

Ketentuan ini menunjukkan perhatian pemerintah terhadap penerimaan negara. Apabila balai lelang tidak membayar kewajiban tersebut diatas atau tidak membayar tepat waktu, maka balai lelang dikenakan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 20% (dua puluh) persen dari jumlah yang telambat dibayar berdasarkan lamanya keterlambatan tersebut.

Pelanggaran yang dilakukan akan diberikan sanksi berupa pencabutan izin usaha balai lelang, didahului dengan peringatan tertulis. Apabila pelanggaran dilakukan oleh balai lelang sampai mengakibatkan kerugian negara, maka balai lelang akan dikenakan denda sebesar 100 (seratus) persen dari kerugian negara tersebut.⁴⁵ Oleh sebab itu balai lelang harus berhati-hati melaksanakan tugasnya mengingat adanya sanksi yang sangat berat.

Adapun kewajiban balai lelang dalam menyelenggarakan lelang adalah melakukan pencatatan barang yang diterima dari pemilik barang dan barang yang telah dilelang kemudian menyampaikan laporan kegiatan lelang kepada Kepala KPKNL.

Dalam melaksanakan pelelangan, balai lelang tidak diperbolehkan menjual barang yang akan dilelang selain dengan tata cara lelang, atau balai lelang dilarang membeli sendiri barang yang diserahkan kepadanya untuk dijual secara lelang.

⁴⁵ Arie Sundari, "Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Undang-undang Perbankan, Wanprestasi dan penjualan Agunan melalui Balai Lelang", *Seminar sehari Peluang Bank Swasta Nasional sehubungan dengan Undang-undang hak Tanggungan dan Peraturan Pendaftaran Tanah yang Baru dalam penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Balai Lelang* (Surabaya, 23 Oktober 1997).

Pembatasan-pembatasan yang diberikan kepada balai lelang tujuannya untuk menghindari kecurangan-kecurangan yang dapat terjadi dalam proses pelelangan yang dilakukan melalui balai lelang.

3. Keuntungan Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Kredit macet Melalui Lelang.

Apabila kita mencermati pertimbangan hukum dan penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan nampak paling sedikit ada 2 (dua) pertimbangan yang melandasi jiwa atau semangat Hak Tanggungan yakni sudut pandang ekonomi yaitu bahwa lembaga hukum jaminan ini dimaksudkan untuk mendukung pembangunan yang membutuhkan dana yang besar. Sudut pandang lainnya adalah bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diharapkan dapat menjadi jaminan yang praktis kuat dan memberi kepastian hukum.

Sebagaimana halnya penjualan jaminan kredit macet melalui KPKNL, penjualan melalui balai lelang dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan akan memberikan beberapa keuntungan bagi bank atau kreditor atau pemohon eksekusi lelang dalam kaitannya dengan penyelesaian kredit macet antara lain berupa:

- a. Kesepakatan antara bank sebagai kuasa dari debitor atau pemilik barang yang dicantumkan dalam APHT atau surat kuasa lain dengan balai lelang untuk menjual barang agunan milik debitor dapat berlangsung secara transparan dengan tetap mendapat pengawasan dari pejabat lelang.
- b. Terciptanya harga yang maksimal karena penentuan harga limit dilakukan oleh bank selaku penjual atau pemohon lelang, dan balai lelang hanya melaksanakan transaksi terhadap barang yang hendak dijual lelang.

- c. Terciptanya efisien waktu, karena balai lelang sebagai suatu badan usaha yang mencari untung, maka balai lelang akan secara aktif mencari calon pembeli yang potensial, sehingga tidak perlu terlalu lama menunggu mencairkan jaminan yang telah terjual dalam pelangan, dan biaya pemeliharaan dapat dihemat sedemikian rupa.

Apabila dibandingkan dengan penjualan secara langsung atau tanpa melalui pelaksanaan lelang, maka ada beberapa kelebihan apabila penjualan dilakukan secara lelang,⁴⁶ yaitu:

- a. Objektif, yaitu lelang bersifat terbuka untuk umum dipimpin oleh pejabat KPKNL yang independen untuk kepentingan semua pihak terutama untuk melindungi kepentingan debitor dan kreditor dan pemenang lelang.
- b. Aman, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
- c. Cepat, artinya pelaksanaan lelang selalu dengan pengumuman lelang yang mengharuskan peserta atau calon pembeli lelang pada saat yang sama telah menyetorkan uang jaminan. Bagi pemenang lelang harus melakukan pembayaran lelang secara tunai sehingga waktu dan biaya lebih efisien.
- d. Mewujudkan harga-harga yang wajar, karena system pelelangan bersifat kompetitif dan transparan serta harga limit ditentukan oleh penjual atau pemohon lelang.

⁴⁶ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

- e. Kepastian hukum, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik yang disebut Risalah Lelang. Risalah Lelang ini dapat dipergunakan oleh pemenang lelang sebagai bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama objek lelang menjadi atas nama pemenang lelang, sehingga Risalah lelang ini digolongkan sebagai *Acte Van Trancport*.

B. Kendala Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pasal 6 UUHT.

Pelelangan dapat dilakukan oleh KPKNL berdasarkan permintaan dari Ketua Pengadilan Negeri, berdasarkan permintaan dari BUPLN atau berdasarkan permintaan dari kreditor pemegang gadai menurut Pasal 1155 BW, juga atas permintaan dari kreditor pemegang hipotik (sekarang pemegang Hak Tanggungan) pertama yang mengajukan permohonannya berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) BW, juga pelelangan dapat dilakukan atas permintaan pemohon lelang yang adalah orang biasa.⁴⁷

Apabila rumusan diatas dikaitkan dengan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang memberi hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi yang berarti bahwa pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat. Pemegang hak tanggungan dapat langsung meminta kepada KPKNL untuk melakukan pelelangan.

⁴⁷ Retnowulan Sutantio, *Pustaka Peradilan Jilid VI*, (Mahkamah Agung RI, 1994).

Kedua rumusan di atas mengisyaratkan bahwa pelelangan harus dilakukan oleh pejabat KPKNL, siapapun yang memintanya, misalnya antara lain balai lelang atas kuasa yang diberikan oleh kreditor atau bank.⁴⁸

Di dalam praktek permasalahan hukum sering timbul baik pada saat pelelangan dilaksanakan maupun dikemudian hari sebagai akibat pelelangan tersebut,⁴⁹ misalnya:

1. Gugatan dari pihak ketiga.

Lelang sudah dilaksanakan, secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang itu miliknya. Apakah dengan timbulnya keberatan ini kemudian lelang ditangguhkan ?

Permasalahan hukum seperti ini yang paling sering ditemui dalam praktek sehari-hari, bahwa ada pihak ketiga yang datang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang tersebut adalah miliknya.

Terhadap permasalahan ini seharusnya pihak ketiga yang merasa keberatan dapat mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) secara resmi melalui surat perlawanan yang didaftarkan kepada Pengadilan Negeri yang bersangkutan dengan melampirkan bukti-bukti berupa kepemilikannya, misalnya sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah/objek yang dilelang pada perlawanannya. Dalam hal yang luar biasa misalnya objek lelang adalah tanah yang sangat luas dan strategis, maka lelang kadang-kadang ditangguhkan sementara daripada terjadi suatu kesalahan fatal.

⁴⁸ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

⁴⁹ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

Apabila gugatan perlawanan ini timbul hanya akal-akalan dari pihak terlelang, yakni meminta pihak ketiga mengajukan perlawanan, dalam hal demikian lelang tetap dijalankan. Bukannya sudah jelas apabila lelang akan dilakukan, maka sertipikat bukti hak atas tanah dan bangunan terlebih dahulu dicek di Kantor Badan Pertanahan setempat untuk mengetahui keabsahan kepemilikan objek yang akan dilelang tersebut yang dibuktikan dengan diterbitkannya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Sebelum lelang dilaksanakan maka segala sesuatu telah ditinjau dan diperiksa secara cermat oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

2. Pembayaran dari debitor.

Lelang sudah akan dilaksanakan, tiba-tiba debitor membayar dan memenuhi kewajibannya. Apabila hal seperti ini terjadi, maka pihak pengadilan dalam hal ini jurusita harus bertindak sangat hati-hati, karena yang harus dipenuhi adalah pembayaran uang sebesar yang tertera dalam isi putusan yang sedang dilaksanakan, termasuk biaya perkara, biaya eksekusi dan biaya-biaya lain berupa biaya lelang, biaya pengumuman di Koran.

Apabila tereksekusi menghendaki pembayaran, maka tereksekusi harus membayar secara tunai dan sekaligus lunas pada saat itu juga sesuai dengan isi putusan. Lelang kemudian ditangguhkan setelah jurusita mendapat perintah penangguhan dari Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan.

3. Objek yang akan dilelang masih berpenghuni.

Apakah pada saat dilaksanakan pelelangan, objek hak tanggungan yang akan dilelang tersebut sudah harus dikosongkan? Apabila penghuni objek yang

akan dilelang adalah pihak ketiga, maka harus diteliti apakah pihak ketiga menguasai objek lelang tersebut secara sah atau atas dasar iktikat baik dari pihak ketiga yang menguasai objek lelang secara tidak sah? Apabila demikian halnya, maka pihak ketiga tersebut harus menyerahkan objek lelang tersebut kepada pemenang lelang secara sukarela.

4. Pejabat yang terkait dengan eksekusi.

Apakah Hakim, Panitera Kepala, Kepala KPKNL, Pejabat Lelang dapat ikut menjadi peserta lelang?

Pasal 1468 KUH Perdata menyatakan bahwa *para Hakim, Jaksa, panitera, Advokat, Pengacara, Jurusita dan Notaris tidak diperbolehkan, karena penyerahan menjadi pemilik hak-hak dan tuntutan-tuntutan yang menjadi pokok perkara, perkara yang sedang bergantung pada Pengadilan Negeri yang dalam wilayahnya mereka malakukan pekerjaan mereka atas ancaman kebatalan, serta penggantian biaya, rugi dan bunga.*

Pasal 1469 KUH Perdata menyatakan bahwa *pegawai-pegawai yang memangku suatu jabatan umum tidak diperbolehkan atas ancaman yang sama membeli untuk diri sendiri, atau untuk orang-orang perantara, barang-barang yang dijual oleh atau dihadapan mereka.*

Apabila kedua pasal tersebut dikaitkan satu dengan yang lain, maka jelas nampak bahwa para pejabat tersebut termasuk Hakim, Jaksa, Panitera, Kepala KPKNL, Pejabat KPKNL dilarang untuk menjadi pembeli lelang atau sebagai peserta lelang dari objek yang akan dilelang sehubungan dengan perkara yang berjalan di wilayah Pengadilan Negeri dimana mereka bertugas.

Hal ini dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan terlelang, disamping menjaga citra dan wibawa pejabat yang bersangkutan.

5. Bangunan yang berdiri di atas hak sewa.

Ada banyak status tanah yang ditempati dan dimiliki oleh warganya antara lain:

- a. Tanah-tanah yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai atas Satuan Rumah Susun. Tanah-tanah seperti ini telah mempunyai sertipikat bukti kepemilikan.
- b. Tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan Pemerintah Kota atau Pemkot.
- c. Tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan Pelabuhan yang sering disebut Tanah Pelabuhan.
- d. Tanah-tanah yang berada dibawah pengelolaan Perusahaan Kereta Api.
- e. Tanah-tanah yang tidak jelas statusnya.

Permasalahannya adalah bagaimana halnya apabila yang dilelang adalah bangunan yang berdiri diatas tanah Hak sewa Kotamadya (Pemkot). Yang terjadi adalah bahwa yang dilelang adalah bangunan yang berdiri diatas tanah pengelolaan tersebut.

Agar tidak mengalami kesulitan dikemudian hari, maka sejak awal jaminan dalam bentuk bangunan yang berdiri diatas tanah persewaan, dimintakan izin menjaminkan kepada Pemerintah Kota yang diwakili oleh Dinas Pertanahan

Pemkot. Setelah ada izin menjaminkan dari Pemerintah Kota, baru kreditor (bank) akan mengikat jaminan tersebut secara fidusia.

Izin ini akan mengikat Pemerintah Kota artinya apabila sampai terjadi pelelangan atas bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaannya, maka pemerintah kota senantiasa membantu kreditor (bank).

Pada dasarnya tanah-tanah yang berada di bawah pengelolaan Pemkot tidak diperkenankan untuk dijaminkan. Yang dijaminkan adalah hanya bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaan. Mengingat izin penjaminan yang diterbitkan oleh Pemkot, maka bangunan dapat dikosongkan oleh pemenang lelang, sedangkan tanahnya masih berada dibawah pengelolaan Pemkot selanjutnya pemenang lelang berstatus sebagai penyewa baru atas tanah dimana objek lelang berada.

6. Pelaksanaan pengosongan.

Pengosongan atas tanah atau tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya setelah dilelang untuk kepentingan pemenang lelang. Terlelang yang mendiami objek lelang harus menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dari penghuni kepada pemenang lelang.

Pasal 200 ayat (11) HIR menyatakan dalam hal terlelang tidak mau secara sukarela menyerahkan tanah, tanah dan bangunan rumah tersebut (objek lelang), maka ia akan dikeluarkan dengan paksa jika dipandang perlu dengan bantuan aparat kepolisian. Artinya terlelang berikut semua penghuni yang berada dalam objek lelang akan dikeluarkan secara paksa yang dilakukan oleh pengadilan dan dibantu oleh aparat yang berwenang. Apabila objek lelang disewa oleh pihak

ketiga, maka berdasarkan azas bahwa jual beli tidak menghapuskan sewa menyewa, sebagai bunyi Pasal 1579 KUH Perdata, maka penyewa tetap dapat tinggal dan menguasai tanah, tanah dan bangunan rumah yang disewa tersebut sampai habis masa sewanya.

7. Risalah lelang atau Berita Acara Lelang.

Risalah lelang diatur dalam peraturan lelang mulai dari Pasal 35. Risalah Lelang sama artinya dengan berita acara lelang.⁵⁰ Pembuatan risalah lelang atau berita acara lelang yang diperintahkan oleh Pasal 35 bersifat imperatif.

Berita Acara Lelang atau risalah lelang menjadi landasan otentik penjualan lelang artinya tanpa berita acara lelang, maka penjualan lelang dianggap tidak sah.⁵¹ Penjualan lelang yang tidak tercatat dalam berita acara lelang tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan dengan fungsi pelayanan penegak hukum.

Berita acara lelang memuat semua peristiwa yang terjadi dalam prosesi penjualan lelang.⁵² Pertanyaannya apa sajakah yang dimuat dalam berita acara lelang tersebut, serta bagaimana bentuk dan tata cara pembuatannya sampai akhirnya berita acara lelang tersebut diberikan kepada pemegang lelang?

⁵⁰ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal..187

⁵¹ Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

⁵² Wawancara dengan Robert Bonar, Kasi Pelayanan Lelang KPKNL Jakarta 1, tanggal 21 Januari 2009.

a. *Yang membuat risalah lelang.*

Pasal 35 Peraturan Lelang menyebutkan bahwa yang ditugasi membuat risalah lelang adalah juru lelang.⁵³ Juru lelang atau kuasanya membuat berita acara lelang pada setiap pelelangan dan pembuatannya dilakukan selama penjualan lelang berlangsung. Jadi pejabat lelang sebagai pejabat resmi yang ditugasi membuat berita acara lelang adalah satu-satunya pejabat lelang yang berwenang memberi nilai otentik kepada berita acara lelang.

b. *Bentuk dan isi risalah lelang.*

Pasal 37 Peraturan Lelang telah menentukan pola rincian risalah lelang atau pola isi berita acara lelang terdiri dari.⁵⁴

1). *Bagian Kepala Risalah Lelang.*

Bagian ini memuat urutan-urutan isi: Komparisi, nama pejabat lelang, domisili juru lelang, nama pemohon eksekusi, tempat diamnya, tempat dilangsungkan penjualan lelang, keterangan sifat barang yang akan dilelang, lokasi, batas-batas status kepemilikan, syarat-syarat penjualan lelang yang ditentukan oleh penjual lelang.

2). *Bagian badan risalah lelang.*

Bagian ini memuat uraian singkat jalannya pelelangan, nama dan tempat tinggal pembeli lelang, besarnya harga lelang.

3). *Bagian kaki risalah lelang.*

Bagian ini memuat jumlah barang yang laku dijual, sisa barang yang masih ada.

⁵³ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal..188

⁵⁴ Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal..189

c. *Penandatanganan risalah lelang.*

Pasal 38 Peraturan lelang memuat 2 (dua) cara penandatanganan risalah lelang yaitu setiap lembar risalah ditandatangani oleh juru lelang yang bersangkutan atau hanya bagian akhir risalah lelang yang ditandatangani oleh juru lelang dan penjual lelang.

d. *Penyimpanan risalah lelang.*

Minuta risalah lelang disimpan oleh juru lelang atau pejabat pengganti juru lelang.

e. *Grosse risalah lelang.*

Grosse risalah lelang berkedudukan sebagai grosse akta. Pasal 24 ayat (4) Peraturan Lelang menegaskan bahwa risalah lelang yang telah diberi bentuk grosse yang memakai kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, mempunyai kekuatan sama dengan grosse sertipikat hak tanggungan. Oleh sebab itu grosse risalah lelang berlaku ketentuan pasal 224 HIR. Artinya apabila grosse risalah lelang dijadikan jaminan utang maka pihak kreditor dapat meminta sita eksekutorial ke Pengadilan Negeri, apabila debitor lalai membayar utangnya atau ingkar janji. Grosse risalah lelang sebagai bukti kepemilikan dapat dipergunakan untuk melakukan balik nama objek lelang menjadi atas nama pemenang lelang.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Apabila kredit yang diberikan kepada penanggung utang (Kreditor) dijamin dengan Hak Tanggungan Pertama, maka kreditor berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat menjual objek Hak Tanggungan secara langsung atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang Negara di wilayah mana tanah yang dibebani Hak Tanggungan terletak serta mengambil pelunasan utangnya hasil penjualan lelang tersebut. Pasal 6 UUHT inilah yang dipakai dasar oleh bank-bank swasta dalam penjualan jaminan-jaminan macetnya melalui KPKNL, tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan (Debitor) dan tanpa fiat eksekusi ke Pengadilan Negeri yang berwenang.
2. Di dalam praktek permasalahan hukum sering timbul baik pada saat pelelangan dilaksanakan maupun dikemudian hari sebagai akibat pelelangan tersebut, diantaranya:
 - a. Gugatan dari pihak ketiga
Lelang sudah dilaksanakan, secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang itu miliknya.
 - b. Objek yang akan dilelang masih berpenghuni

Apabila penghuni objek yang akan dilelang adalah pihak ketiga, maka harus diteliti apakah pihak ketiga menguasai objek lelang tersebut secara sah atau atas dasar iktikat baik dari pihak ketiga yang menguasai objek lelang secara tidak sah? Apabila demikian halnya, maka pihak ketiga tersebut harus menyerahkan objek lelang tersebut kepada pemegang lelang secara sukarela.

c. Pelaksanaan pengosongan

Pengosongan atas tanah atau tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya setelah dilelang untuk kepentingan pemenang lelang. Terlelang yang mendiami objek lelang harus menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dari penghuni kepada pemenang lelang.

B. SARAN

1. Kebijakan-kebijakan yang dibuat harus sesuai dengan semangat Undang-Undang Hak Tanggungan yang cepat dan pasti, untuk itu diperlukan suatu kebijakan yaitu melakukan persamaan persepsi dengan Badan-Badan Peradilan seperti fatwa MA sehingga pelaksanaan lelang Hak Tanggungan sesuai Pasal 6 UUHT menjadi lebih terjamin menurut hukum serta proses pengosongan menjadi lebih mudah.
2. Perlunya peningkatan koordinasi KPKNL dengan para pihak pengguna jasa lelang seperti kantor Pertanahan, Kantor PBB serta pihak lain yang berhubungan dengan lelang sehingga kebijakan yang diterapkan oleh KPKNL tidak bertentangan dengan instansi-instansi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Adjie, Habib, *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Cet.I, Bandung: CV.Mandar Maju 2000.
- Djumhana, Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2000.
- Daeng Naja, Hasanuddin Rahman, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2005.
- Firdaus, M. Rachmat, *Teori Analisa Kredit*, Bandung: Purna Sarana Lingga Utama, 1985.
- Harahap, M. Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: Gramedia, 1988.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia-Jilid 1*, Jakarta: Djambatan, 1999.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Raja Grafindo, 1998.
- Mertokusumo, Sudikno, dan A. Pitlo, *Bab-bab Tentang Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1993.
- Parlindungan, Adi Putra, *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria dan Sejarah Berlakunya*, Jakarta: Djambatan, 1996.
- Rahman, Hasanuddin, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1998.
- Syahdeni, Sutan Remy, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Perbankan*, Bandung: Alumni, 1999.
- Satrio, J, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Bandung: Citra, 1998.
- Supramono, Gatot, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta: Djambatan, 1995.
- Siswanto, Sutojo, *Strategi Managemen Kredit bank Umum, Konsep, teknik, dan Kasus*, Damar Mulia Pustaka, 2000.

Usman, Rachmadi, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Jakarta: Djambatan, 1998.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

A. Undang-Undang

Indonesia, *Undang-Undang tentang Perbankan*, UU No. 10 Tahun 1998
Juncto UU No 7 tahun 1992.

Indonesia, *Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No.4 tahun 1996, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No.3632.

Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960.

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

B. Peraturan Pemerintah

Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997.

Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Negara Tentang Penjelasan Batas Waktu Penggunaan SKMHT Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu*, Permen Agraria No.4 Tahun 1996.

ARTIKEL

Sutantio, Retnowulan dkk, "*Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan*", *Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Kelompok Study Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Unpad*, 1996.

_____, *Pustaka Peradilan Jilid VI*, (Mahkamah Agung RI, 1994).

Samdjono, Maria, *Hak Jaminan Dan Kepailitan I : Hak Tanggungan Dan Asas Pemisahan Horizontal, Nomor I*, *Majalah Hukum Nasional*, 2000.

Sundari, Arie, “Pelaksanaan Undang-undang Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Undang-undang Perbankan, Wanprestasi dan penjualan Agunan melalui Balai Lelang”, *Seminar sehari Peluang Bank Swasta Nasional sehubungan dengan Undang-undang hak Tanggungan dan Peraturan Pendaftaran Tanah yang Baru dalam penyelesaian Kredit Bermasalah melalui Balai Lelang*, Surabaya, 23 Oktober 1997.

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis

**PELAKSANAAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
MELALUI PASAL 6 UNDANG-UNDANG
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BERIKUT
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN
TANAH**

disusun oleh

**BASIRAN, S.H.
B4B.007031**

Telah disahkan dan disetujui

Tanggal, Pebruari 2009

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,

H.R. SUHARTO, S.H., M.Hum.
NIP. 131 361 344

H. KASHADI, S.H., M.H.
NIP. 131 124 438