



**KAJIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT JATENG
(PT. BPR JATENG) SEMARANG**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

**DIYANI INDRAWATI
B4 B007056**

PEMBIMBING:

- 1. H. KASHADI, SH. MH.**
- 2. H. R. SUHARTO, SH. MHum.**

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

PERNYATAAN

Saya yang bertanda-tangan di bawah ini

Nama : DIYANI INDRAWATI

dengan ini menyatakan bahwa

1. Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.
2. Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan oleh undip dengan sarana apapun Basic seluruhnya atau sebagian untuk kepentingan akadwesi atau ilmiah yang non komersial sifatnya

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 9 Juni 2009

Yang Menyatakan

DIYANI INDRAWATI

**KAJIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK
PERKREDITAN RAKYAT JATENG (PT. BPR JATENG) SEMARANG**

**Disusun Oleh :
Diyani Indrawati
B4B 007 056**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 9 Juni 2009**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing I,



**Kashadi, S.H., M.H.
NIP: 131 124 438**

Pembimbing II,



**R. Suharto, S.H., M.Hum.
NIP: 131 631 844**

Mengetahui,
Ketua Program Magister
Kenotariatan UNDIP



**Kashadi, S.H., M.H.
NIP: 131 124 438**

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas rahmat dan hidayah-Nya yang melimpah, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul : "Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR. JATENG) Semarang".

Adapun maksud dan tujuan tesis untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Pasca Sarjana (S-2) Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi mahasiswa Magister Kenotariatan pada khususnya dan masyarakat pada umumnya mengenai eksekusi hak tanggungan khususnya dalam hal kesulitan pengosongan terhadap obyek hak tanggungan, disadari oleh penulis masih banyak kekurangan tesis ini seiring dengan perkembangan zaman, sehingga kedepannya sangat diharapkan bisa lebih sempurna dari yang ada saat ini melalui kritik dan saran ataupun sanggahan pembaca terhadap tesis ini.

Pada kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Dr. Susilo Wibowo, Ms.Med. Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang, beserta stafnya .
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA. Ph.D selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., M.S selaku Sekretaris I Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Dr. Suteki, S.H., M.Hum selaku Sekretaris II Bidang Akademik Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak R. Suharto, S.H.,M.S sebagai dosen pembimbing yang telah membimbing dan memberikan dorongan dengan sepenuh hati.
7. Bapak Anwar di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang telah bersedia memberikan data dan informasi untuk tesis ini.
8. Bapak Laju dan bapak Sucipto di Kantor Pengadilan Negeri Semarang yang telah bersedia membantu dan memberikan data dan informasi untuk tesis ini.
9. Bapak Rudy Irianto dan bapak Dani di Kantor PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng yang telah bersedia memberikan dukungan, informasi dan penjelasan untuk tesis ini.
10. Bapak Hari Bagyo yang telah memberikan dukungan, pengarahan, pengertian dan membantu dalam proses dibuatnya tesis ini.
11. Bapak, Ibu, Adhi, Agus dan Tari yang telah mendorong secara moral dan finansial.
12. Sahabatku Novita, Supriyanto dan Widi yang telah memberikan suport dan spirit, selalu mendampingiku susah dan senang dan yang telah memberikan pelajaran hidup.
13. Teman-teman di kantor yang penuh pengertian : Pak Ton, Arum, Sherly, Budi, Ganang, Nita dan Helmi yang mendukung dan menjadi

tempat untuk proses belajar, teman-teman kuliah Magister Kenotariatan angkatan 2007 : Dyah, Ilda, Ika, Pak Tigor, Dina, Diana, Juli, Ansi, Adiez, Cristy, Mas Yuniyanto, Pak Ardi, Pak Dwi, Mas Husein, Pak Diaz, Mbak lin, dll.

14. Semua pihak yang namanya tidak disebut dalam tesis namun secara langsung maupun tidak langsung telah mendukung dalam proses pembuatan tesis ini.

Sebagai akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi almamater, masyarakat serta seluruh pembaca.

Semarang, 9 Juni 2009

Penyusun,

Diyani Indrawati
B4 B007056

MOTTO

Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah kondisi suatu kaum sampai mereka mengubah kondisi yang ada pada diri mereka sendiri. (Ar-Ra'd:11)

Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan) tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain) dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap. (Al-Insirah: 6-8)

Penulisan Tesis ini saya persembahkan untuk:

- ♥ *Ayah, Ibu dan Adik-adikku yang menyayangiku dan terus mendorong.*
- ♥ *Sahabat yang mendampingi.*
- ♥ *Dan teman-temanku yang memberikan semangat.*

ABSTRAK

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang fungsinya menerima simpanan dalam bentuk uang dan memberikan kredit jangka pendek untuk masyarakat pedesaan. PT. BPR Jateng Semarang dalam upayanya membantu masyarakat Semarang dalam usaha menyejahterakan masyarakat yaitu dengan memberikan bantuan Kredit. Pemberian Kredit tersebut tidak terlepas dengan adanya Jaminan yang dalam hal ini berupa tanah yang diikat dalam suatu Pengikatan yang disebut dengan Pengikatan Hak Tanggungan. Pengikatan jaminan tersebut lahir dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini adalah PT. BPR Jateng Semarang berhak menjual obyek Hak tanggungan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan tersebut guna pelunasan hutang Debitor apabila Debitor wanprestasi.

Penjualan obyek Hak tanggungan tersebut disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat dilakukan dengan cara penjualan dibawah tangan, melalui pelelangan umum atau dapat juga dengan title eksekutorial melalui Pengadilan.

Permasalahan yang timbul dalam penelitian pada PT. BPR Jateng adalah terjadinya kesulitan pengosongan. Pihak Pembeli (Pemenang Lelang) tidak dapat menguasai obyek Lelang. Perlindungan hukum bagi Pembeli atas hal tersebut adalah dengan mengajukan eksekusi pengosongan oleh Pembeli (Pemenang Lelang) ke Pengadilan Negeri Semarang. Pengadilan Negeri Semarang dapat melakukan pengosongan atas permohonan pemenang lelang, sesuai dengan Pasal 200 (11) HIR/ 218 (2) Rbg, sehingga pemenang lelang dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang. Atas dasar pengajuan pengosongan tersebut maka oleh Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan. Setelah Penetapan Eksekusi Pengosongan keluar kemudian dikeluarkan pula Surat Perintah Pengosongan dari Ketua Pengadilan untuk menjalankan eksekusi pengosongan.

Kendala dalam eksekusi pengosongan adalah apabila Debitor/Pemberi Hak Tanggungan tidak mau meninggalkan obyek Hak Tanggungan yang telah di Lelang tersebut padahal telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Surat Perintah Pengosongan dari Ketua Pengadilan Negeri. Negosiasi secara kekeluargaan adalah cara yang selalu ditempuh terlebih dahulu agar yang bersangkutan mau meninggalkan obyek pengosongan. Namun demikian jika masih juga tidak dapat dilakukan maka dengan terpaksa dilakukan eksekusi pengosongan dengan menggunakan pihak yang berwajib.

Kata Kunci : Hak Tanggungan, Eksekusi pengosongan

ABSTRACT

Bank Rakyat Perkreditan is a bank function of receive saving in the form of money and providing short term credits for village people. PT. BPR Jateng Semarang in order to create a prosperous society, providers credit aids. That credit provision cannot be separated from credit security, in this case it is in form of land bound in binding Agreement name dependent right Agreement. The dependent right comes from the certificate of dependent right. In this case, the holder of security right is PT. BPR Jateng Semarang, having the right of selling dependent right included in that Certificate of Security Right in order to pay the debt in full in case of the debtor violates the agreement.

The selling of dependent right object called Dependent Right Execution. The dependent right execution, based on Act number 4 Years 1996 concerning Dependent Right Upon Land and Objects Related to land, can be conducted in form of private selling, public auction, or it can also be conducted by taking an executive title through the court.

The problems arising in this research on the PT. BPR Jateng Semarang is that, there are difficulties emerging in the clearing process. The Buyer (the Auction Winner) is unable to occupy the object in an auction. The legal protection for buyers concerning that matter is by proposing a clearing execution conducted by the Buyer (the Auction Winner) to the Semarang District Court. The Semarang District Court may perform the clearing by the order of auction winner, according to Article 200 (11) HIR / 218 (2) Rbg, thus the auction winner may propose the proposal of clearing execution directly to the Head of the Semarang District Court. Based on that clearing proposal, therefore, the head of the District Court will issue the Establishment of clearing execution. After the Establishment of clearing execution is issued, then the head of the Semarang District Court also issued a clearing order in order to execute the clearing execution.

The obstacles emerging in the clearing execution take place if Debtor/provider of Dependent Right does not want to leave the Dependent Right object that has been sold through the auction. Although the Establishment of Clearing Execution and Clearing Order from the Head of manner is the way that always be taken firstly so that the Debtor is willingly to leave the clearing object. However, if this cannot be done, therefore, it is inevitable to conduct the clearing execution involving the authoritative officers.

Keywords : dependent right, clearing execution

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
MOTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
ABSTRAK.....	ix
ABSTRACT.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	13
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	14
E. Kerangka Pemikiran.....	14
F. Metode Penelitian.....	17
1. Metode Pendekatan Masalah.....	17
2. Spesifikasi Penelitian.....	18
3. Sumber dan Jenis Data.....	18
4. Teknik Pengumpulan Data.....	19

5. Teknik Analisis Data	22
7. Sistematika Penulisan	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
A. Tinjauan Mengenai Bank Perkreditan Rakyat	24
1. Pengertian Bank Perkreditan Rakyat	24
2. Jenis-jenis Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat.....	27
3. Pemberian Kredit	32
4. Perjanjian Kredit.....	35
5. Jaminan Kredit	38
6. Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah atau Macet	42
B. Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan.....	45
1. Pengertian Hak Tanggungan	45
2. Asas-asas Hak Tanggungan	47
3. Obyek Hak Tanggungan	49
4. Subyek Hak Tanggungan	50
5. Pembebanan Hak Tanggungan	51
6. Eksekusi Hak Tanggungan	54
7. Pengosongan Obyek Hak Tanggungan	56
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	58
A. Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Terjadi Kesulitan	58
Pengosongan Terhadap Obyek Hak Tanggungan Pada PT. BPR JATENG Semarang	58

1. Proses Pemberian Kredit Pada PT. BPR Jateng.....	58
2. Proses Pengikatan hak Tanggungan Pada PT. BPR JATENG Semarang	67
3. Eksekusi Atas Hak Tanggungan Pada	
PT. BPR JATENG	72
4. Proses Pengosongan Obyek Hak Tanggungan Pada	
PT. BPR Jateng.....	81
B. Kendala dan Penyelesaian dalam Proses Pengosongan Atas Eksekusi Hak Tanggungan	89
BAB IV PENUTUP	92
A. KESIMPULAN	92
B. SARAN	94
DAFTAR PUSTAKA.....	96
DAFTAR LAMPIRAN	99

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Eksistensi bank memberikan peran penting dalam perekonomian masyarakat diantaranya melalui pemberian dana bagi masyarakat. Bank sebagai lembaga perbankan di Indonesia merupakan salah satu media sebagai upaya mewujudkan pembangunan yang berkesinambungan, guna mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian, fungsi utamanya adalah sebagai penghimpun dan pengatur dana masyarakat dan bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.¹

Bank memenuhi dua macam fungsi, yaitu:

- a) Fungsi sebagai perantara kredit
- b) Fungsi pencipta uang²

¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm 2

² Winardi, *Aspek-aspek Perbankan*, (Bandung : Tarsito, 1978), hlm 10

Bank adalah lembaga keuangan berupa perusahaan yang mewakili pengusaha untuk melakukan:

- a) pembayaran kepada pihak ketiga;
- b) penerimaan uang dari pihak ketiga
- c) penyimpanan uang milik pengusaha selaku nasabah;³

Bank merupakan sebuah lembaga yang berusaha sebanyak mungkin untuk menerima kewajiban-kewajiban finansial agar dengan demikian dapat memperluas pemberian kreditnya, dan akibatnya adalah bahwa labanya dapat diperbesar.

Tujuan bank adalah memberikan kredit jangka panjang atau jangka pendek.⁴

Keberadaan Bank dirasa sangat membantu masyarakat selain fungsinya dalam pemberian bantuan dana bagi masyarakat juga menyediakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat. Selain salah satu upaya dalam membantu masyarakat adalah dengan pemberian kredit. Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.⁵

Salah satu bank yang saat ini banyak bermunculan adalah Bank Perkreditan Rakyat yang dirasa keberadaannya sangat membantu

³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hlm 30

⁴ Winardi, *op.cit*, hal 20

⁵ Wikipedia Bahasa Indonesia, www.wikipedia.org

masyarakat. Didirikannya Bank Perkreditan Rakyat saat ini membantu dalam perekonomian khususnya dalam hal menyediakan lapangan pekerjaan bagi masyarakat. Keberadaan Bank Perkreditan Rakyat sangat berpengaruh. Banyak yang tidak mengetahui bahwa bank perkreditan rakyat atau BPR telah ada sejak abad ke-19, yang diawali dengan berdirinya bank kredit rakyat dan lumbung desa. Waktu itu keberadaannya lebih banyak diperuntukkan bagi petani, pegawai, dan pekerja lainnya yang terjerat lintah darat.⁶ Bank Pengkreditan Rakyat adalah suatu bank yang fungsinya menerima simpanan dalam bentuk uang dan memberikan kredit jangka pendek untuk masyarakat pedesaan. Pemberian Kredit bagi masyarakat dirasa akan dapat membantu masyarakat mengembangkan usaha guna terpenuhinya kebutuhan dan kesejahteraan hidup bagi masyarakat. Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.⁷

Pemberian pinjaman oleh Bank kepada nasabah tersebut dapat berupa berbagai macam fasilitas kredit. Pemberian kredit ini dituang dalam suatu perjanjian yang dikenal dengan Perjanjian Kredit.

Perjanjian kredit merupakan perikatan yang dilakukan antara Bank sebagai Kreditor dengan Debitor. Debitor adalah pihak yang berhutang ke pihak lain, biasanya dengan menerima sesuatu dari kreditor yang

⁶ Krisna Wijaya, Pemberdayaan BPR, www2.kompas.com

⁷ Wikipedia Bahasa Indonesia, www.wikipedia.org

dijanjikan debitor untuk dibayar kembali pada masa yang akan datang⁸. Dalam hal ini debitor dapat seseorang/perorangan atau badan usaha. Kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditur dan debitor itu wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, menurut Ch. Gatot Wardoyo dalam tulisannya mengenai "sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank" mengemukakan klausul yang perlu dicantumkan salah satunya adalah klausul mengenai barang agunan kredit, selain itu dalam klausul syarat-syarat penarikan kredit pertama kali atau (*pre-disbursement clause*) isinya pun salah satunya memuat mengenai penyerahan barang jaminan dan dokumennya serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut.⁹

Barang Jaminan adalah unsur yang penting guna menjamin pelunasan hutang Debitor kepada Kreditor. Terkait dengan barang jaminan, pada dasarnya jenis jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu Jaminan materiil/kebendaan (berupa hak-hak kebendaan seperti jaminan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak yang dapat dilakukan pembebanan dengan gadai, hipotik atas kapal laut dan pesawat udara, hak tanggungan, dan jaminan fidusia)¹⁰, dan Jaminan immateriil/ perorangan.¹¹ Jaminan yang tercantum didalam perjanjian kredit merupakan salah satu unsur penting dalam pemberian kredit karena terkait dengan salah satu

⁸ Ibid.wikipedia.org

⁹ Muhamad Djumhana, Op.cit., hlm 389.

¹⁰ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hlm 7, 24-25.

¹¹ Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2001), hlm 112.

prinsip 5 C's yaitu Collateral yang pada intinya calon Debitur umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya.¹² Jaminan yang mempunyai nilai tinggi biasanya akan lebih digunakan untuk menjamin terbayarnya kredit pada Bank selaku Kreditor. Barang Jaminan yang biasanya digunakan berupa tanah. Mengingat tanah merupakan benda yang mempunyai nilai ekonomis yang tinggi karena dari tahun ketahun nilai tanah akan semakin meningkat. Tanah yang menjadi obyek jaminan dapat tanah yang merupakan milik Debitur secara pribadi maupun tanah milik Pihak Ketiga sebagai penjamin hutang Debitur. Tanah yang digunakan jaminan hutang tersebut akan diikat dalam suatu perjanjian yang disebut Pengikatan hak tanggungan.

“Menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan

¹² Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm 247.

satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi empat syarat yaitu:

1. dapat dinilai dengan uang;
2. termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum;
3. mempunyai sifat dapat dipindahtangankan;
4. memerlukan penunjukan oleh undang-undang.¹³

Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tersebut, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

¹³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2007), hlm. 57

Selain obyek hak tanggungan yang tersebut diatas yang menjadi obyek hak tanggungan adalah Rumah Susun. Pasal 12 ayat 1 Undang-undang Nomor 16 TAHUN 1985 Tentang Rumah Susun menyatakan:

Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah (dapat termasuk benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu atau tidak),¹⁴

Atas obyek Hak Tanggungan tersebut akan diikat dengan menggunakan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimana obyek (tanah) tersebut berada yang disebut dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Tanah yang telah diikat Hak tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) .

Menurut pasal 11 Undang-undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan

¹⁴ Hak tanggungan, www.hukumpedia.com

dengan Tanah Akta Pemberian Hak Tanggungan didalamnya wajib memuat diantaranya:

1. Nama dan Identitas pemegang dan pemberi Hak tanggungan.
2. Domisili para pihak.
3. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.
4. Nilai Tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;

Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut bersamaan dengan Obyek Hak Tanggungan (Sertipikat tanah) kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dimana letak obyek hak tanggungan berada. Atas Obyek Hak Tanggungan yang telah didaftarkan tersebut akan terbit Sertipikat Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 14 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah:

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

3. Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan beriakku sebagai pengganti *grosse facte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.
4. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
5. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Dengan munculnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut akan memberikan kepastian terhadap kreditor pemegang Hak Tanggungan untuk mendapatkan pelunasan hutang Debitor terlebih dahulu apabila Debitor cedera janji atau wanprestasi.

Terjadinya wanprestasi dikarenakan karena pembayaran kredit yang tidak lancar karena keadaan dari Debitor. Keadaan Debitor yang tidak mampu membayar hutang dikarenakan kondisi perekonomian pihak Debitor yang tidak baik salah satunya karena keadaan Debitor dalam usaha yang dijalankan mengalami kegagalan atau kerugian hingga mengalami kebangkrutan. Kreditor biasanya akan memberikan peringatan terlebih dahulu atas tunggakan hutang tersebut. Selanjutnya apabila dirasa Debitor tidak mampu lagi membayar

hutangnya maka Kreditor akan mengambil langkah untuk menjual barang dalam hal ini tanah yang telah dijadikan jaminan atas hutang Debitor. Proses penjualan barang jaminan atas tanah tersebut dikenal dengan eksekusi hak tanggungan. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang terkandung dalam pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu:

1. Pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana ternyata dalam pasal 6 yaitu melalui pelelangan umum karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi untuk obyek hak tanggungan tersebut. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal terjadi harga penjualan memperoleh nilai yang tinggi dan terdapat kelebihan nilai setelah dipergunakan untuk membayar hutang Debitor kepada Kreditor maka sisanya akan menjadi milik Debitor.
2. Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan pasal 14 ayat 2 yaitu berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan. Dalam Sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

3. Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan pasal 20 ayat 2 yaitu dengan melakukan penjualan dibawah tangan, Penjualan dibawah tangan tersebut dapat dilakukan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan guna melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan dan cara-cara sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat 3.

Ketiga eksekusi/cara eksekusi yang dimaksud tersebut mempunyai pengertian, ciri dan prosedur yang berbeda satu sama lain.

Cara-cara eksekusi hak tanggungan tersebut diatas juga dilakukan oleh para kreditor yang salah satunya adalah PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT JATENG Semarang yang selanjutnya disebut PT. BPR JATENG yang menjadi obyek penelitian ini.

Eksekusi Hak Tanggungan akan dilakukan oleh PT. BPR JATENG apabila Debitor wanprestasi karena pembayaran kredit yang tidak lancar karena keadaan dari Debitor. Keadaan Debitor yang tidak mampu membayar hutang dikarenakan kondisi perekonomian pihak Debitor yang tidak baik salah satunya karena keadaan Debitor dalam usaha yang dijalankan mengalami kegagalan atau kerugian hingga mengalami kebangkrutan. Hal ini dilakukan sebagai upaya penyelesaian kredit macet yang ada pada bank tersebut.

Eksekusi Hak Tanggungan yang ditempuh oleh PT. BPR JATENG adalah dengan penjualan dibawah tangan biasanya banyak dilakukan dan tidak terjadi masalah apabila terjadi kesepakatan antara Pihak Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan. Disamping biayanya yang murah proses bisa dilakukan dengan cepat oleh para pihak terlebih apabila salah satu pihak telah mendapatkan pembeli atas obyek jaminan hak atas tanah tersebut.

Selain hal tersebut diatas Penjualan melalui lelang (pasal 6) dikenal dengan parate eksekusi juga dilakukan. Hal ini dikenal dengan Parate Eksekusi. Parate eksekusi menurut Subekti adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut ¹⁵

Penjualan lelang dengan parate eksekusi adalah cara termudah dan sederhana bagi kreditor untuk memperoleh kembali pelunasan hutang Debitor. Dengan Penjualan Lelang ini dapat dilakukan melalui bantuan jasa balai Lelang atau juga bisa langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Balai Lelang dalam hal ini bertindak sebagai patner pelaksana dari kreditor. Apabila pelaksanaan eksekusi melalui cara ini tidak dapat dilakukan dengan pertimbangan-pertimbangan tertentu oleh Kreditor maka dapat dilakukan dengan cara eksekusi dengan title eksekusitorial.

¹⁵ Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam Penemuan Hukum dan pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, (Jakarta, MARI, 1990), hlm 69

Cara eksekusi dengan titel eksekutorial juga dapat dilakukan guna terselesainya atau terbayarnya hutang Debitor kepada PT. BPR JATENG yang dilakukan/dijalankan sesuai dengan ketentuan Hukum Acara Perdata sebagaimana ditentukan dalam pasal 224 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR). Namun cara ini dirasa akan memakan biaya yang tinggi dan waktu yang cukup lama jika dibandingkan dengan cara parate eksekusi maupun penjualan dibawah tangan.

Cara-cara eksekusi tersebut dapat dilaksanakan guna terselesainya pembayaran hutang Debitor kepada PT. BPR JATENG namun yang menjadi persoalan adalah terjadinya kesulitan pengosongan obyek Hak Tanggungan.

Oleh sebab itu Penulis tertarik untuk mengambil judul “KAJIAN HUKUM EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT JATENG (PT. BPR JATENG) SEMARANG”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dijabarkan beberapa permasalahan Kajian Hukum Eksekusi Hak Tanggungan di Kota Semarang sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Eksekusi Hak tanggungan Apabila Terjadi Kesulitan Pengosongan Terhadap Obyek Hak Tanggungan pada PT. BPR JATENG Semarang
2. Apakah Kendala dan Penyelesaian dalam eksekusi Hak tanggungan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian tersebut diatas penelitian yang penulis lakukan bertujuan:

1. Bagaimanakah eksekusi Hak Tanggungan apabila terjadi kesulitan pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan pada PT. BPR JATENG Semarang
2. Apakah Kendala dan Penyelesaian dalam eksekusi Hak Tanggungan tersebut?

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari kegiatan penelitian ini adalah, sebagai berikut :

1. Kegunaan secara teoritis mampu memberikan sumbangan bagi Hukum Jaminan khususnya mengenai Hak Tanggungan.
2. Kegunaan secara praktis hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan bagi masyarakat mengenai bagaimana pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di kota Semarang khususnya dalam pelaksanaan pengosongan atas obyek hak tanggungan.

E. Kerangka Pemikiran

Pengertian Hak Tanggungan menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah

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

Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyatakan:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tersebut, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Menurut pasal 12 ayat 1 Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun obyek menyatakan bahwa

Rumah susun juga merupakan obyek dari hak tanggungan yaitu Rumah Susun berikut tanah tempat bangunan yang berdiri diatas tanah hak milik atau hak guna bangunan dan Rumah Susun yang berdiri diatas tanah hak pakai atas tanah Negara.

Menurut pasal 13 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan Dengan Tanah Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta Pemberian Hak Tanggungan. Setelah didaftarkan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sertipikat Hak Tanggungan tersebut memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".

Munculnya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut sebagai jaminan bagi pelunasan Hutang Debitor kepada Kreditor. Dengan Sertipikat Hak Tanggungan tersebut Kreditor dapat melakukan Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah yang telah dibebani hak tanggungan.

Eksekusi Hak Tanggungan menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah berdasarkan pasal 20 pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak

Tanggungannya melalui pelelangan umum (pasal 6), berdasarkan pasal 14 ayat 2 yaitu berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan atau dapat melakukan penjualan dibawah tangan.

Dalam hal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berdasarkan pasal 20 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah terdapat kendala yaitu pada saat akan dilaksanakannya pengosongan atas obyek Hak Tanggungan.

Penyelesaian permasalahan pengosongan tersebut tidak terlepas dari peranan Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKNL) dan Pengadilan Negeri. Pelaksanaan pengosongan atas obyek hak tanggungan merupakan faktor penentu yang sangat diharapkan akan lebih menguntungkan dan membantu khususnya bagi Pembeli dan bagi Kreditor guna terbayarnya hutang Debitor.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis empiris. Yuridis dalam penelitian ini dimaksudkan bahwa penelitian ini ditinjau dari sudut hukum dan peraturan-peraturan tertulis sebagai data sekunder.

Sedangkan pendekatan empiris dipergunakan untuk menganalisa hukum bukan semata-mata sebagai seperangkat aturan

perundang-undangan yang bersifat normatif belaka, akan tetapi hukum dilihat sebagai perilaku masyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan seperti politik, ekonomi, sosial dan budaya. Berbagai temuan lapangan yang bersifat individual.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian adalah termasuk diskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan tersebut di atas.¹⁶

3. Sumber dan Jenis Data

Dalam pengumpulan data diusahakan sebanyak mungkin data yang diperoleh atau dikumpulkan mengenai masalah-masalah yang berhubungan dengan penelitian ini, di sini penulis akan mempergunakan data primer dan data sekunder yaitu data yang diperoleh dengan cara sebagai berikut :

a. Data Primer

Data Primer, merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan. Data primer meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Data primer ini terkait dan dibenarkan Pasal 1339 KUHPerdata, walaupun demikian dengan data primer tidak

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hlm 97-98.

berarti penelitiannya adalah hukum empiris, karena konteksnya penelitian hukum normatif empiris mengakui perilaku nyata yang hidup dalam masyarakat sebagai kebiasaan atau kepatutan berdasar Pasal 1339 KUHPerdata.¹⁷

b. Data Sekunder

Data sekunder, pada dasarnya adalah data normatif terutama yang bersumber dari perundang-undangan.¹⁸ Data sekunder atau studi kepustakaan ini untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat, ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan.¹⁹ Selain studi kepustakaan, pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan studi dokumen yang meliputi dokumen hukum yang tidak dipublikasikan melalui perpustakaan umum.²⁰

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data primer atau data yang diperoleh dari obyek yang diteliti tersebut penulis menggunakan:

1. *Wawancara/Interview*, dengan cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai.²¹ Interview yang digunakan dalam penelitian ini adalah interview bebas terpimpin, yaitu dengan

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, hlm 151.

¹⁸ Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, hlm 151.

¹⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit.*, hlm 98.

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, hlm 151.

²¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit.*, hlm 57.

mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung.²² Wawancara mana dilakukan dengan pihak yang berwenang dan terkait dengan PT. BPR JATENG Semarang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Semarang, Pengadilan Negeri Semarang dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Semarang

2. Kuesioner adalah daftar pertanyaan yang disusun secara tertulis berdasarkan proposal penelitian.²³ Dalam hal data wawancara dirasakan kurang, maka tipe kuesioner dengan internet terbuka dipergunakan yang pertanyaannya harus dijawab dengan memberikan penjelasan yang mungkin singkat dan mungkin panjang.²⁴
3. Pengumpulan data-data sekunder. Adapun data sekunder umum yang dapat diteliti adalah :
 - a) Data sekunder yang bersifat pribadi
 - Dokumen-dokumen pribadi
 - Data pribadi yang tersimpan di lembaga-lembaga di tempat yang bersangkutan (pernah) bekerja
 - b) Data sekunder yang bersifat publik

²² *Ibid.*, hlm 59-60.

²³ Abdulkadir Muhammad, *Op. cit.*, hlm 89.

²⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. cit.*, hlm 63.

- Data arsip
- Data inter pada instansi-instansi pemerintah
- Data yang dipublikasikan.²⁵
- Dari data sekunder sebagaimana tersebut diatas penulis menggunakan menggunakan data sekunder yang bersifat intern berupa hasil karya ilmiah para sarjana yang tertuang dalam bentuk buku literatur, peraturan perundang-undangan dan data dari situs internet serta data sekunder berupa studi dokumen pada instansi yang terkait dengan PT. BPR JATENG Semarang, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Semarang, Pengadilan Negeri Semarang dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Semarang,

Adapun Responden dalam penelitian ini adalah:

1. PT BPR JATENG Semarang;
2. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Semarang;
3. Ketua Pengadilan Negeri Semarang;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Semarang;

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), hlm 24.

5. Teknik Analisis Data

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan metode analisis normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi yang bersifat ungkapan monografis dari responden.²⁶

6. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam kegiatan penelitian tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Jateng (PT. BPR JATENG) Semarang adalah, sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini pembahasan yang dilakukan, meliputi latar belakang pemikiran, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, jadwal rencana penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Pada bab ini pembahasan yang dilakukan, meliputi kajian teoritis tentang kajian hukum eksekusi hak tanggungan pada PT. BPR JATENG Semarang, peranan Kantor Pelayanan Kekayaan

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hlm 98.

Negara dan lelang (KPKNL) di Semarang dan peranan pengadilan negeri Semarang dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan khususnya dalam penyelesaian permasalahan pengosongan obyek hak tanggungan, kebijakan dan peraturan perundang-undangan mengenai eksekusi hak tanggungan berkaitan dengan pelaksanaan pengosongan obyek hak tanggungan.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini pembahasan yang dilakukan, meliputi data kajian lokasi studi dan mekanisme eksekusi hak tanggungan, prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan pada PT. BPR JATENG Semarang, peranan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Kota Semarang, penyelesaian permasalahan yang timbul pada saat eksekusi hak tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Semarang serta bagaimanakan peranan Pengadilan Negeri Semarang dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) khususnya dalam hal pelaksanaan pengosongan obyek hak tanggungan.

BAB IV Penutup

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan dan rekomendasi terhadap seluruh hasil studi yang telah dilakukan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Mengenai Bank Perkreditan Rakyat

1. Pengertian Bank Perkreditan Rakyat

Setelah perang kemerdekaan, pemerintah mendorong pendirian bank-bank pasar yang terutama sangat dikenal karena didirikan di lingkungan pasar dan bertujuan untuk memberikan pelayanan jasa keuangan kepada para pedagang pasar. Bank-bank pasar tersebut kemudian berdasarkan Pakto 1988 dikukuhkan menjadi BPR.²⁷

Menurut Pasal 1 ayat 2 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.²⁸

²⁷ Sejarah Bank Perkreditan Rakyat , www.perbarindo.com

²⁸ Bank Perkreditan rakyat, www.ekonomisyariah.site40.net

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 1992 tentang Bank Perkreditan Rakyat

Bentuk hukum suatu Bank Perkreditan Rakyat dapat berupa salah satu dari:

- a. Perusahaan Dae 25
- b. Koperasi;
- c. Perseroan Terbatas;

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 1992 tentang Bank Perkreditan Rakyat, fungsi Bank Perkreditan Rakyat adalah sebagai badan usaha yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, harus mampu menunjang modernisasi pedesaan dan memberikan pelayanan bagi golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil;

Usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi usaha untuk menghimpun dan menyalurkan dana dengan tujuan mendapatkan keuntungan. Keuntungan Bank Perkreditan Rakyat diperoleh dari spread effect dan pendapatan bunga.

Menurut pasal 13 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi:

- a. menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa deposito berjangka, tabungan, dan/atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu;

- b. memberikan kredit;
- c. menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah;
- d. menempatkan dananya dalam bentuk Sertifikat Bank Indonesia (SBI), deposito berjangka, sertifikat deposito dan/atau tabungan pada bank lain.

Menurut pasal 14 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Bank Perkreditan Rakyat dilarang:

- a. menerima simpanan berupa giro dan ikut serta dalam lalu lintas pembayaran;
- b. melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing;
- c. melakukan penyertaan modal;
- d. melakukan usaha perasuransian;
- e. melakukan usaha lain di luar kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13.

Usaha Bank Perkreditan Rakyat harus mendapatkan ijin dari Menteri Keuangan, kecuali apabila kegiatan menghimpun dana dari masyarakat diatur dengan undang-undang tersendiri.

Ijin usaha Bank Perkreditan Rakyat diberikan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia. Untuk mendapatkan ijin usaha tersebut, Bank Perkreditan Rakyat wajib memenuhi persyaratan tentang susunan organisasi, permodalan,

kepemilikan, keahlian di bidang perbankan, kelayakan rencana kerja, hal-hal lain yang ditetapkan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia, dan memenuhi persyaratan tentang tempat kedudukan kantor pusat Bank Perkreditan Rakyat di Kecamatan, Kabupaten atau Kotamadya.

Bank Perkreditan Rakyat dapat membuka Kantor Cabang di ibukota negara, ibukota propinsi, ibukota kabupaten, dan kotamadya dengan izin Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia. Persyaratan dan tatacara pembukaan kantor tersebut ditetapkan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia.

Pembukaan kantor cabang Bank Perkreditan Rakyat di luar ibukota negara, ibukota propinsi, ibukota Kabupaten, dan kotamadya serta pembukaan kantor di bawah kantor cabang Bank Perkreditan Rakyat wajib dilaporkan kepada Bank Indonesia. Persyaratan dan tatacara pembukaan kantor tersebut ditetapkan Menteri Keuangan setelah mendengar pertimbangan Bank Indonesia.

Bank Perkreditan Rakyat tidak dapat membuka kantor cabangnya di luar negeri karena Bank Perkreditan Rakyat dilarang melakukan kegiatan usaha dalam valuta asing (transaksi valas).

2. Jenis-jenis Kredit Pada Bank Perkreditan Rakyat

Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk meminjam

uang untuk membeli produk dan membayarnya kembali dalam jangka waktu yang ditentukan.

Adapun Istilah "kredit" tersebut di atas berasal dari bahasa Latin "*credere*" (lihat pula "*credo*" dan "*creditum*") yang semuanya berarti kepercayaan (dalam bahasa Inggris "*faith*" dan "*trust*"). Terkait dengan istilah tersebut, maka kreditor yang memberikan kredit berarti mempunyai kepercayaan, bahwa Debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.²⁹

Dalam pasal 1 ayat 11 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyebutkan 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. Jika seseorang menggunakan jasa kredit, maka ia akan dikenakan bunga tagihan.

Secara umum jenis-jenis kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari berbagai segi, antara lain :³⁰

a. Dilihat dari segi kegunaan

²⁹ Rachmadi Usman, *Op.cit.*, hlm 236.

³⁰ Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998), hal 99-102

1. Kredit Investasi

Biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Pendek kata masa pemaaiakaiannya untuk suatu periode yang relative lebih lama

2. Kredit modal kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produk dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

- b. Dilihat dari segi tujuan kredit

1. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Sebagai contohnya kredit unruk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang, kredit pertanian akan menghasilkan produk pertanian atau kredit pertambangan menghasilkan bahan tambang atau kredit industri lainnya.

2. Kredit konsumtif

Kredit yang digunakan untuk konsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan, karena memang untuk digunakan atau dipakai oleh seseorang atau badan usaha. Sebagai contoh kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga dan kredit konsumtif lainnya.

3. Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contoh kredit ini misalnya Kredit ekspor dan impor.

c. Dilihat dari segi jangka waktu

1. Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya untuk peternakan misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

2. Kredit jangka menengah

Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun, biasanya untuk investasi.

Sebagai contoh kredit untuk pertanian seperti jeruk, atau peternakan kambing.

3. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya diatas 3 (tiga) tahun atau 5 (lima) tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan untuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

d. Dilihat dari segi jaminan

1. Kredit dengan jaminan

Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon Debitor

2. Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan character serta loyalitas atau nama baik si calon debitor selama ini.

e. Dilihat dari segi sector usaha

1. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sector perkebunan atau pertanian rakyat. Sector usaha pertanian dapat berupa jangka pendek atau jangka panjang
2. Kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.
3. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar
4. Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.
5. Kredit pendidikan, merupakan kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk para mahasiswa
6. Kredit profesi, diberikan kepada para profesional seperti dosen, dokter atau pengacara
7. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan
8. Dan sektor-sektor lainnya.

3. Pemberian Kredit

Pemberian Kredit oleh Bank kepada Debitur memerlukan prosedur dan penilaian tertentu. Ketika [bank](#) memberikan pinjaman

uang kepada nasabah, bank tentu saja mengharapkan uangnya kembali.

Mengingat istilah kredit berarti kepercayaan, maka kreditor yang memberikan kredit berarti mempunyai kepercayaan, bahwa Debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama, dapat mengembalikan (membayar kembali) kredit yang bersangkutan.

Menurut pasal 8 ayat 1 Undang-undang nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa:

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

Karenanya, untuk memperkecil resiko (uangnya tidak kembali, sebagai contoh), dalam memberikan kredit bank harus mempertimbangkan beberapa hal yang terkait dengan itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman beserta bunganya. Hal-hal tersebut sering disebut sebagai 5C (panca C) yaitu:

1. Character (kepribadian),

Watak, sifat, kebiasaan debitur (pihak yang berutang) sangat

berpengaruh pada pemberian kredit. Kreditur (pihak pemberi utang) dapat meneliti apakah calon debitur masuk ke dalam Daftar Orang Tercela (DOT) atau tidak. Untuk itu kreditur juga dapat meneliti biodatanya dan informasi dari lingkungan usahanya. Informasi dari lingkungan usahanya dapat diperoleh dari supplier dan customer dari debitur. Selain itu dapat pula diperoleh dari Informasi Bank Sentral, namun tidak dapat diperoleh dengan mudah oleh masyarakat umum, karena informasi tersebut hanya dapat di akses oleh pegawai Bank bidang perkreditan dengan menggunakan password dan komputer yang terhubung secara on-line dengan Bank sentral.

2. Capacity (kapasitas),

Kapasitas adalah berhubungan dengan kemampuan seorang debitur untuk mengembalikan pinjaman. Untuk mengurukurnya, kreditur dapat meneliti kemampuan debitur dalam bidang [manajemen](#), [keuangan](#), [pemasaran](#), dan lain-lain

3. Capital (modal),

Modal Debitor yang telah digunakan untuk membangun usahanya dan berapa besarnya modal yang akan dibutuhkan oleh Debitor dalam mengembangkan usahanya. Dari modal yang dimiliki oleh Debitor tersebut seberapa jauh usahanya tersebut dapat berkembang.

4. Colateral (jaminan),

Jaminan apa yang dimiliki oleh Debitor dan seberapa besar nilai jaminan tersebut untuk menjamin terbayarnya hutang Debitor kepada Kreditor (Bank).

5. Condition of Economy (keadaan perekonomian),

Keadaan perekonomian di sekitar tempat tinggal calon debitur juga harus diperhatikan untuk memperhitungkan kondisi [ekonomi](#) yang akan terjadi di masa datang. Kondisi ekonomi yang perlu diperhatikan antara lain masalah daya beli [masyarakat](#), luas [pasar](#), persaingan, perkembangan [teknologi](#), bahan baku, [pasar modal](#), dan lain sebagainya.

4. Perjanjian Kredit

Setelah Debitor memenuhi kriteria dari Bank selaku Kreditor maka Bank akan memberikan Kredit kepada Debitor. Dalam pemberian Kredit tersebut biasanya dilakukan suatu Perjanjian yang disebut Perjanjian Kredit. Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak.

Dasar eksistensi asas kebebasan kontrak atau kebebasan berkontrak harus juga memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara (syarat sahnya perjanjian) terutama Pasal 1320 angka 4 KUHPerdara Juncto Pasal 1337 KUHPerdara, yakni perjanjian tidak dilarang oleh Undang-Undang, Kesusilaan dan Ketertiban Umum.³¹

³¹ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006), Hlm 275

Syarat sahnya perjanjian pada pasal 1320 Kitab Undang-undang

Hukum Perdata yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Dengan dipenuhinya syarat-syarat yang tercantum dalam pasal 1320 dan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan demikian perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang atau lebih bagi yang membuatnya.

Pada hakikatnya Perjanjian Kredit adalah perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754-1769 KUHPerdata akan tetapi menurut pendapat pakar hukum seperti Sutan Remi Sjahdeini menyatakan

1. sifat konsensual perjanjian kredit bank membedakannya dengan perjanjian peminjaman uang menurut hukum Indonesia yang bersifat riil (terjadinya perjanjian karena adanya penyerahan uang) karena dimungkinkan setelah ditanda-tanganinya kredit belum menimbulkan kewajiban bagi bank menyediakan kredit (bergantung pada telah/belum dipenuhinya seluruh syarat dalam perjanjian kredit).

2. selain itu hal lainnya yang membedakan perjanjian kredit dengan pinjam meminjam uang adalah kredit diberikan oleh bank kepada nasabah/Debitor tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan tertentu nasabah/Debitor sebagaimana pada perjanjian peminjaman uang biasa , kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan dalam perjanjian apabila ini tidak dipenuhi berarti menimbulkan hak bagi bank untuk mengakhiri perjanjian kredit secara sepihak.
3. dan hal lain yang membedakan adalah syarat cara penggunaannya atau perjanjian kredit bank hanya dapat dipergunakan menurut cara tertentu atau kredit tidak dapat digunakan secara leluasa, misalnya dengan menggunakan cek dengan kemungkinan cara lain tidak diperbolehkan, hal ini membedakan dengan perjanjian peminjaman uang biasa yang tidak menentukan bagaimana cara Debitor mempergunakan uang pinjaman itu.³²

Sehingga perjanjian kredit adalah perjanjian tidak bernama sebab tidak terdapat ketentuan khusus yang mengaturnya baik dalam KUHPerdota maupun dalam Undang-undang Perbankan yang diubah melainkan dasar hukumnya dilandaskan kepada

³² Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdota*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006), Hlm 78-80.

persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon Debitornya sesuai dengan asas kebebasan kontrak.³³

Perjanjian kredit bank harus dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis. Selain itu menurut pendapat Hasanuddin Rahman yang lebih penting lagi filosofi perjanjian kredit, agar berfungsi sebagai alat bukti harus dibuat secara tertulis dalam bentuk akta otentik atau akta dibawah tangan.³⁴

Yang tercantum dalam Perjanjian Kredit adalah

1. Jangka waktu kredit
2. Suku bunga
3. Cara pembayaran
4. Agunan/jaminan kredit
5. Biaya administrasi
6. Asuransi jiwa dan tagihan³⁵

5. Jaminan Kredit

Untuk menjamin terbayarnya hutang Debitor kepada Kreditor biasanya digunakan suatu jaminan. Jaminan tersebut bisa milik dari Debitor atau milik dari Pihak Ketiga sebagai penjamin hutang dari Debitor. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, jaminan/pemberian kredit berarti alternatif terakhir dari sumber pelunasan kredit dalam hal kredit tidak dapat dilunasi oleh nasabah Debitor dari kegiatan

³³ Rachmadi Usman, *Op.cit.*, Hlm 261-263.

³⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1999), Hal 272.

³⁵ www.digilib.stiekesatuan.ac.id

usahanya karena kegiatan usahanya itu mengalami kesulitan untuk menghasilkan uang.³⁶

Kegunaan jaminan kredit adalah untuk :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila Debitur cidera janji
2. Menjamin agar Debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya sehingga kemungkinan meninggalkan usaha atau proyeknya dapat dicegah.
3. Memberikan dorongan kepada Debitur untuk memenuhi janjinya agar Debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaannya yang dijamin kepada bank.

Menurut Subekti lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit. Sehingga jaminan kredit bank di sini berfungsi untuk menjamin pelunasan utang Debitur apabila cidera janji dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak bank bahwa kreditnya tetap kembali dengan cara mengeksekusi jaminan kredit perbankannya.³⁷

Adapun yang dijadikan jaminan kredit oleh calon Debitur adalah sebagai berikut :

- a. Jaminan Benda Berwujud seperti tanah, kendaraan bermotor, dan lain-lain.

³⁶ Rachmadi Usman, *Op.cit.*, Hlm 282

³⁷ Rachmadi Usman, *Op.cit.*, Hlm 282-286.

b. Jaminan Benda Tidak Berwujud seperti sertifikat tanah, sertifikat deposito, sertifikat saham, dan lain-lain.

c. Jaminan Orang

Hak-hak atas jaminan kredit terkait dengan hak lain yang menjadi hak utamanya. Oleh karena itu hak jaminan bersifat *accecoir* yaitu mengikuti perikatan utamanya. Hal ini berarti pula bahwa apabila perikatan utamanya telah musnah maka hak jaminannya juga musnah. Sifat ini melekat pada semua hak-hak jaminan kredit. Disamping itu dalam praktek perbankan, sifat dari hak jaminan itu ada yang bersifat hak kebendaan dan ada pula yang bersifat hak perorangan.³⁸

Jaminan Kredit dapat digolongkan sebagai berikut:

1. Menurut cara terjadinya meliputi jaminan karena undang-undang, contohnya jaminan umum (Pasal 1132 KUHPerdara) dan jaminan karena perjanjian, contohnya gadai, fidusia.
2. Menurut sifatnya meliputi jaminan umum yang lahir karena UU sehingga tidak perlu ada perjanjian sebelumnya (Pasal 1131, Pasal 1132 KUHPerdara) dan jaminan khusus yang lahir karena harta kekayaan tertentu diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang

³⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta, Liberty, 1980), hlm. 38

3. Jaminan kebendaan, contohnya fidusia atas benda bergerak, hipotik atas benda tetap dan jaminan perorangan, contohnya *borgtocht*, *corporate guarantee* dan bank garansi.
4. Jaminan Pokok, berupa kepercayaan yang merupakan dasar pemberian kredit, Jaminan Utama berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit dan Jaminan Tambahan berupa jaminan lain bersifat kontraktual seperti jaminan fidusia, hak tanggungan.
5. Menurut Obyek Bendanya meliputi jaminan atas benda bergerak, contohnya gadai, fidusia, *cessie* dan jaminan atas benda tidak bergerak, contohnya hak tanggungan atas tanah dan hipotik atas kapal laut.
6. Jaminan regulatif, yaitu jaminan yang kelembagaannya sudah diatur secara eksplisit dan diakui dalam peraturan perundang-undangan, contohnya gadai, fidusia, hak tanggungan dan jaminan non regulatif yang berbentuk jaminan kebendaan seperti pengalihan tagihan dagang/asuransi dan yang hanya bersifat kontraktual seperti kuasa menjual.
7. Jaminan Konvensional, yaitu jaminan yang pranata hukumnya dikenal dan telah diatur dalam perundang-undangan contohnya hak tanggungan, fidusia, akta pengakuan hutang dan Jaminan Non Konvensional yaitu jaminan yang pranata hukumnya baru dan belum sempat diatur secara rapi contohnya pengalihan hak

tagih Debitor (*assignment of receivable for security purpose*), kuasa menjual, jaminan menutupi kekurangan biaya (*cash deficiency*).³⁹

6. Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Bermasalah atau

Macet

a. Penyelamatan Kredit

Upaya represif yang mula-mula dilakukan oleh bank terhadap kredit bermasalah atau macet ialah melakukan penyelamatan kredit namun jika tidak berhasil maka bank akan menempuh upaya penagihan. Bentuk dari penyelamatan kredit tersebut berupa negosiasi:

1. Penjadwalan Kembali (*rescheduling*) yaitu perubahan syarat kredit menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya
2. Persyaratan Kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit-kredit.
3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut penambahan dana bank, konversi seluruh atau sebagian bunga menjadi pokok

³⁹ *Ibid*, Hlm 287-291.

kredit baru, konversi seluruh atau sebagian kredit menjadi penyertaan.⁴⁰

b. Penyelesaian Kredit Bank

Bank dalam rangka menyelesaikan kredit bermasalah dan macet dapat menempuh cara-cara sebagai berikut :

1. Penyerahan Pengurusan Kredit Macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). Pasal 2 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 294/KMK.O9/1993 tentang Panitia Urusan Piutang Negara mengemukakan PUPN mempunyai wewenangan mengurus Piutang Negara macet bank-bank milik pemerintah dan badan-badan usaha milik Negara/Daerah serta instansi Pemerintah lainnya yang diserahkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 dan ketentuan pelaksanaan yang ditetapkan Menteri Keuangan. Pasal 12 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 beisikan bahwa instansi pemerintah atau badan negara dilarang menyerahkan pengurusan piutang macet kepada pengacara sebagaimana bank-bank swasta. Akan tetapi dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 87/PMK.07/2006, merupakan tindak lanjut dari PP Nomor 33 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan

⁴⁰ *Ibid*, Hlm 293-294

Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah. Dengan adanya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 87/PMK.07/2006 tentang Pengurusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah ini, maka mekanisme pengurusan kredit bermasalah pada Bank-Bank BUMN diserahkan sepenuhnya kepada Bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Dalam hal ini, apakah BUMN hendak melakukan kerja sama dengan pengacara atau bukan dalam menyelesaikan kredit macet sepenuhnya merupakan wewenang dari BUMN. Namun demikian, untuk pengurusan Piutang Negara (BUMN/BUMD) yang telah diserahkan kepada PUPN sebelum Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 berlaku tanggal 6 Oktober 2006, tetap diurus oleh PUPN.⁴¹

2. Proses Gugatan Perdata kepada Pengadilan Negeri yang apabila putusan hakimnya telah berkekuatan tetap, harta kekayaan Debitor disita berdasar putusan tersebut untuk kemudian dilelang.
3. Penyelesaian melalui badan Arbitrase (perwasitan) yang bersifat final ke Badan Arbitrase Nasional Indonesia.
4. Penagihan oleh Penagih Utang (*Debt Collector*) Swasta di mana bank memerintahkan orang lain berdasarkan surat

⁴¹ Pusat Dokumentasi Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, *Putusan Nomor 023/PUU-IV/2006 Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*, <http://www.pdh.law.ui.edu/url.php?q=1127>

kuasa untuk menagih utang pada Debitor kredit macet dan untuk atas nama bank yang memberi kuasa.⁴²

B. Tinjauan Mengenai Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum adanya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda yang berkaitan dengan tanah peraturan yang mengatur tentang pembebankan Hak atas tanah adalah Bab 21 Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu berkaitan dengan hipotek dan creditverband. Kemudian dalam perkembangannya pembebanan Hak atas tanah diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur mengenai Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan piutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁴³

Hak Tanggungan menurut pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

⁴² Rachmadi Usman, *Op.cit.*, Hlm 297-303.

⁴³ Purwahid Patrik dan Kashadi, *ibid hlm 54*

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah,

Menurut Prof. Budi Harsono mengartikan hak tanggungan adalah:

Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan melainkan untuk menjualnya jika debitur cedera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya.⁴⁴

Hak tanggungan yang diatur dalam undang-undang ini pada dasarnya adalah hak tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Akan tetapi dalam kenyataannya bangunan dan benda-benda yang berdiri dan tertanam di atasnya menjadi satu kesatuan dijadikan jaminan.

Ciri-ciri Hak Tanggungan adalah:

- a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat 1 UUHT.
- b. selain mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suit*). Ditegaskan dalam Pasal 7 UUHT.

⁴⁴ Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 24

c. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁴⁵

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah mempunyai beberapa asas yaitu:

1. Asas Publisitas

Dalam Pasal 13 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan:

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan.

Dengan demikian pendaftaran hak tanggungan mutlak dilakukan untuk mengikatnya pihak ketiga.

2. Asas Spesialitas

Asas spesialitas tercantum dalam Penjelasan Pasal 11 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan:

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum.

3. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi dinyatakan dalam Pasal 2 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu hak tanggungan

⁴⁵ Patrik Purwahid dan Kashadi, *ibid hlm 54*

mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat 2. Dan dalam penjelasan pasal 2 ayat 1 tersebut dinyatakan bahwa Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari hak tanggungan adalah bahwa hak tanggungan membebani secara utuh obyek hak tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijaminakan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh objek hak tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Namun ada pengecualian mengenai asas tidak dapat dibagi bagi tersebut yang tercantum dalam Pasal 2 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan:

Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, yang dapat diperjanjikan dalam APHT yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijaminakan dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan objek dari hak tanggungan yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi.

Dengan demikian apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.

3. Obyek Hak Tanggungan

Dalam Pasal 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah diatur bahwa:

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 tersebut, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Selain obyek hak tanggungan yang tersebut diatas yang menjadi obyek hak tanggungan adalah Rumah Susun. Pasal 12

ayat 1 Undang-undang Nomor 16 TAHUN 1985 Tentang Rumah Susun menyatakan:

Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan atau kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;
- b. dibebani fidusia, jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah Negara.

4. Subyek Hak Tanggungan

Yang menjadi subyek hak tanggungan jelas diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu:

1. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang-perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.
2. Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Subyek Hak Tanggungan adalah Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing namun bagi Warga Negara Asing yang memenuhi syarat.

5. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Undang-undang Hak Tanggungan, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberi Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan Akta Pemberian Hak Tanggungan didalamnya wajib memuat diantaranya:

6. Nama dan Identitas pemegang dan pemberi Hak tanggungan.
7. Domisili para pihak.
8. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan
9. Nilai Tanggungan;
10. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan;

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pada Pasal 13 ayat 2 dan ayat 3 dijelaskan bagaimana cara pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah.⁴⁶

- a. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu.

⁴⁶ Sjahdeni Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999) hlm144

- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan menurut Pasal 14 ayat 1 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Setelah sertipikat hak tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan Sertipikat Hak Atas Tanah telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan kemudian Sertipikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Atas Tanah dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun kreditor dapat memperjanjikan lain didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu agar

sertipikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada Kreditor.

11. Eksekusi Hak Tanggungan

Setelah Sertipikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah diikat Hak Tanggungan diserahkan kepada Pemegang Hak Tanggungan dan/atau Kreditor maka dengan demikian memberikan hal tersebut telah cukup memberikan jaminan terhadap hak dari pemegang Hak Tanggungan dan/atau Kreditor apabila pemberi Hak Tanggungan dan/atau Debitor dinyatakan pailit.

Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa:

Apabila Pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, Pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-undang ini.

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin hutang yang diberikan Pemegang Hak Tanggungan dan/atau Kreditor kepada Debitor. Apabila Debitor cidera janji, tanah (hak atas tanah yang dibebani dengan hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut⁴⁷

⁴⁷ *Ibid*, hlm 164

Penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut biasanya dikenal dengan istilah Eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara.

a. Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Pelelangan Umum

Menurut pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui pelelangan umum. Dengan cara Pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi untuk obyek hak tanggungan tersebut. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal terjadi harga penjualan memperoleh nilai yang tinggi dan terdapat kelebihan nilai setelah dipergunakan untuk membayar hutang Debitor kepada Kreditor maka sisanya akan menjadi milik Debitor.

b. Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial

Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan pasal 14 ayat 2 yaitu berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan. Dalam Sertipikat Hak Tanggungan terdapat irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan.

c. Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Penjualan Dibawah Tangan

Penjualan dibawah tangan obyek Hak Tanggungan sebagai cara eksekusi hak tanggungan terdapat dalam pasal 20 ayat 2 Undang-undang Hak Tanggungan.

Penjualan dibawah tangan tersebut dapat dilakukan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan guna melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dan dilakukan sesuai dengan ketentuan dan cara-cara sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat 3.

12. Pengosongan Obyek Hak Tanggungan

Obyek Hak Tanggungan yang telah dilakukan eksekusi terkadang menemui kendala. Permasalahannya, kadang pembeli lelang yang akan menguasai barang, tak bisa karena pihak pemilik lama tak mau menyerahkan.⁴⁸ Dalam hal ini Pemilik rumah/Pihak Ketiga yang menempati Rumah tersebut melakukan perlawanan atas Eksekusi Hak Tanggungan. Untuk penyelesaian masalah pengosongan ini menurut Hasil Rakernas Mahkamah Agung tahun 2007 di Makasar Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga ada dua pendapat yaitu :

- a. Perlawanan terhadap eksekusi oleh pihak ketiga tidak hanya dapat dilakukan atas dasar hak milik, akan tetapi dapat juga

⁴⁸ www.arsip.pontianakpost.com

dilakukan atas dasar hak-hak lainnya seperti: Hak Pakai, Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha, Hak Tanggungan, Hak Sewa dan lain-lain.

- b. Hanya dapat dilakukan atas dasar Hak Milik sesuai dengan Pasal 195 ayat (6) HIR./206 Rbg.

Dalam Pasal 195 ayat 6 HIR tersebut menyatakan:

Perlawanan, termasuk perlawanan dari pihak ketiga, atas dasar hak milik sendiri dari barang-barang yang telah disita itu, yang akan dilaksanakan, juga mengenai sengketa yang timbul karena upaya paksaan itu, diajukan kepada dan diadili oleh pengadilan dalam daerah hukum mana tindakan-tindakan pelaksanaan dijalankan

Sedangkan mengenai Parate Eksekusi, ada dua pendapat yaitu:

- a. Pengadilan Negeri dapat melakukan pengosongan atas permohonan pemenang lelang, sesuai dengan Pasal 200 (11) HIR/ 218 (2) Rbg.
- b. Pengadilan Negeri tidak dapat melakukan pengosongan secara langsung, melainkan Pemohon harus mengajukan gugatan.

Atas pendapat-pendapat tersebut dalam pelaksanaannya Pengadilan Negeri pada tiap-tiap daerah berbeda-beda dalam penerapannya.

BAB III
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Terjadi Kesulitan

Pengosongan Terhadap Obyek Hak Tanggungan Pada PT.

BPR JATENG Semarang

Fungsi perbankan dalam pemberian kredit dirasa sangat berperan penting dalam usaha untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Peran BPR dalam memberikan Kredit membantu salah satunya sebagai upaya masyarakat menyediakan pinjaman untuk mengembangkan usaha. Pemberian kredit kepada nasabah membutuhkan beberapa proses yang harus dilakukan oleh Bank guna terciptanya kualitas kredit yang baik dan mampu menopang kegiatan Bank khususnya pada PT. BPR Jateng Semarang.

1. Proses Pemberian Kredit Pada PT. BPR Jateng

PT. Bank Perkreditan Rakyat Jawa Tengah yang disebut dengan PT. BPR JATENG adalah Bank Perkreditan Rakyat yang didirikan dengan tujuan membantu kesejahteraan masyarakat salah satunya melalui pemberian pinjaman bagi masyarakat guna mengembangkan usahanya.

Fasilitas kredit yang ada dalam PT. BPR Jateng adalah:

1. Kredit Modal Kerja (KMK)
2. Kredit Konsumer

Pemberian kredit bagi masyarakat ini dilakukan oleh PT. BPR Jateng melalui beberapa tahapan. Tahapan tersebut dilakukan guna tercipta kualitas kredit yang baik dan mampu menopang kegiatan BPR secara menyeluruh.

Adapun tahap yang dilalui dapat dirinci dalam empat tahap yaitu:

a. Tahap Pra Pencairan Kredit

Pada tahap pencairan kredit ini yang dilakukan oleh PT. BPR Jateng adalah menganalisa permohonan kredit calon nasabah sampai dengan diperolehnya persetujuan kredit calon nasabah sampai dengan diperolehnya persetujuan permohonan Kredit oleh PT. BPR Jateng melalui:

1. Wawancara awal dengan nasabah. Dalam wawancara ini Pihak Bank diwakili oleh Customer Service atau Account Officer untuk mengetahui dan memastikan mengenai :
 - 1.1 jenis dan penggunaan kredit yang dibutuhkan nasabah.
 - 1.2 jumlah kredit yang diminta.
 - 1.3 sumber dan cara pembayaran kredit

1.4 barang jaminan yang akan diserahkan.

1.5 dokumen pendukung yang dibutuhkan.

Dari hasil wawancara ini Bank akan memutuskan permohonan kredit yang diajukan oleh Nasabah disetujui atau akan ditolak.

2. Proses pengumpulan data.

Calon Debitor harus mengisi dan menandatangani aplikasi permohonan kredit secara lengkap dan menyerahkan dokumen-dokumen pendukung kepada Bank.

3. Survey dan investigasi lapangan

Berdasarkan wawancara dan dokumen yang diterima tersebut kemudian pihak Bank akan mensurvey ke tempat tinggal calon Debitor, tempat usaha maupun kantor dimana calon Debitor bekerja untuk memastikan kebenaran dari data yang telah diuberikan oleh calon Debitor.

Dengan hal tersebut maka pihak Bank akan melihat Karakter dari calon Debitor, informasi pola hidup Calon Debitor, status tempat tinggal Debitor (milik sendiri, milik orang tua, rumah sewa atau yang lain). Bila dianggap perlu meminta tambahan data berupa rekening listrik,

rekening air atau bisa juga meminta keterangan kepada tetangga calon Debitor.

Untuk melihat prospek usaha dan kemampuan untuk membayar hutang calon Debitor bisa melalui telepon atau melalui kunjungan ke tempat usaha calon Debitor. Bank mencari informasi mengenai jenis pekerjaan, gaji, jabatan, pengalaman kerja.

Bank juga harus mengetahui kondisi keuangan dari calon Debitor agar dapat mengetahui kemampuan dan cara calon Debitor dalam melunasi hutangnya.

Hasil survey tersebut kemudian dicatat dan disusun dalam bentuk laporan survey yang baku dan harus didukung dengan foto-foto yang menggambarkan tempat tinggal calon Debitor. Dan petugas survey harus mencantumkan atau melaporkan jika terjadi perbedaan antara data yang dicantumkan dalam Aplikasi Permohonan Kredit dengan data yang diperoleh dilapangan.

4. Proses taksasi dan Studi Kelayakan Barang Jaminan.

Kriterian terakhir yang digunakan bank untuk menentukan kelayakan pembiayaan adalah adanya Jaminan. Bahkan seringkali Barang Jaminan dijadikan kriteria utama yang menentukan layak tidaknya

pembiayaan oleh Bank. Dalam proses ini Bank harus mengetahui barang jaminan apa yang akan dijaminkan. Atas barang Jaminan tersebut pihak Bank akan mengecek keabsahan dari kepemilikan dan status barang jaminan tersebut. Atas Kendaraan akan dilakukan pengesekan terhadap Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) dan untuk tanah akan dilakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan dimana obyek tersebut berada.

Untuk tanah selain surat-surat tanah yang dilihat dan dicek, juga akan dilihat letak tanah dan kondisi dari tanah, status tanahnya (disewakan atau tidak) yang akan dijaminkan tersebut.

Atas pengecekan tersebut kemudian pihak Bank akan melakukan penilaian/taksasi jaminan.

Selanjutnya setelah proses-proses tersebut dilakukan kemudian akan dilakukan analisa keuangan untuk menentukan Kelayakan Pemberian Kredit.

5. Proses Persetujuan Permohonan Kredit

Setelah dilakukan analisa dan calon Debitor dinyatakan layak menerima kredit maka Account Officer akan mengisi Aplikasi Persetujuan Permohonan Kredit yang akan diajukan kepada Rapat Komite Kredit. Setelah Komite Kredit menyetujui pemberian kredit tersebut maka

Administrasi Kredit akan menyiapkan Surat Penawaran Kredit/Offering Letter yang akan disampaikan kepada calon Debitor. Dan jika calon Debitor tersebut telah menerima penawaran tersebut dan menyetujuinya kemudian Debitor harus menandatangani Surat Penawaran tersebut. Selanjutnya Administrasi Kredit akan menyiapkan dokumen Pengikatan Kreditnya.

6. Tahap Pencairan Kredit

Kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pihak kreditor dan Debitor itu wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, menurut Ch. Gatot Wardoyo dalam tulisannya mengenai "sekitar Klausul-klausul Perjanjian Kredit Bank" mengemukakan klausul yang perlu dicantumkan salah satunya adalah klausul mengenai barang agunan kredit, selain itu dalam klausul syarat-syarat penarikan kredit pertama kali atau (*pre-disbursement clause*) isinya pun salah satunya memuat mengenai penyerahan barang jaminan dan dokumennya serta pelaksanaan pengikatan barang jaminan tersebut.⁴⁹

Terhadap kredit yang telah disetujui tersebut kemudian dilakukan tahap Pencairan Kredit. Pada tahap

⁴⁹ Muhamad Djumhana, *Op.cit.*, Hlm 389.

ini Administrasi kredit akan menyiapkan Dokumen Kredit. Dokumen tersebut antara lain Akta Perjanjian Kredit dan Akta Perjanjian Pengikatan Jaminan yang harus ditandatangani oleh calon Debitor dan Bank.

Setelah semua dokumen lengkap maka akan dilakukan Pengikatan Kredit. Pengikatan Kredit pada PT. BPR Jateng Semarang ditandai dengan penandatanganan Perjanjian Kredit dan Perjanjian Pengikatan Jaminan.

Akta Perjanjian Kredit dapat dilakukan dalam bentuk⁵⁰:

a. Dibawah tangan

Perjanjian kredit yang dibuat dibawah tangan telah disiapkan oleh bank sesuai dengan format baku Bank. Perjanjian ini dilakukan dibawah tangan dan di Legalisasi oleh Notaris. Hal ini dilakukan apabila kreditnya atau nilai hutangnya dibawah Rp. 100.000.000,-.

b. Akta Notariil

Perjanjian dibuat dihadapan Notaris, untuk nilai hutang minimal Rp. 100.000.000,-

Untuk Perjanjian Pengikatan Jaminan dilakukan dihadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta

⁵⁰ Dani, *wawancara*, bagian Legal PT. BPR Jateng Semarang, (Semarang, 15 Mei 2009)

Tanah (PPAT) hal ini berlaku untuk semua jenis Jaminan. Jaminan tersebut misalnya untuk pengikatan jaminan berupa Kendaraan, Piutang dan Inventory dilakukan Pengikatan Jaminan dengan menandatangani akta Jaminan Fidusia.

Sedangkan untuk tanah dilakukan pengikatan Hak Tanggungan.

Untuk pengikatan Hak Tanggungan. Dapat dilakukan pengikatan dengan⁵¹:

1. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT)

Dilakukan pengikatan dengan menggunakan SKMHT apabila nilai hutang dibawah Rp. 50.000.000,- dan masa berlaku SKMHT sampai dengan Kredit lunas (jangka waktu kredit berakhir) ini hanya berlaku bagi jenis kredit modal kerja.

2. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)

Dilakukan penandatanganan APHT berlaku bagi kredit modal kerja dengan nilai hutang diatas Rp. 50.000.000,- dan untuk kredit yang lain seperti halnya kredit konsumtif dengan nilai hutang berapapun.

⁵¹ *Ibid*, tanggal 15 Mei 2009

Dalam proses Pengikatan Kredit ini Pihak Bank, Notaris dan/atau PPAT harus benar-benar memastikan bahwa yang datang menandatangani dokumen-dokumen tersebut adalah benar-benar orang yang benar (Debitor dan/atau pemilik Jaminan) dan Debitor dan/atau penjamin harus benar-benar mengerti isi dari perjanjian-perjanjian tersebut seperti halnya besarnya hutang, bunga, provisi, administrasi, biaya notaris, bea meterai dan lain-lain. Surat-surat berkenaan dengan barang jaminan harus diserahkan kepada Bank sebagai jaminan hutang Debitor dan selanjutnya disimpan oleh Bank dan akan diserahkan kembali apabila hutang telah lunas.

Setelah semua lengkap dan telah ditandatanganinya perjanjian-perjanjian dan/atau dokumen-dokumen kemudian oleh Bank akan dilakukan Pencairan Kredit.

Pencairan kredit dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pencairan Tunai
- b. Pencairan melalui tabungan
- c. Pencairan melalui rekening BPR di bank lain.

b. Tahap Pemeliharaan Kredit

Pada tahap ini dilakukan monitoring terhadap Debitor untuk mencegah timbulnya kredit macet pada

tubuh Bank. Sehingga kolektibilitas kredit secara umum akan terjaga.

c. Tahap Pelunasan Kredit

Pelunasan kredit terjadi apabila Debitor melakukan pembayaran. Setelah Kredit lunas maka semua dokumen-dokumen dan surat-surat bukti kepemilikan atas jaminan akan diserahkan kepada Debitor. Dan oleh Bank akan diberikan Surat Keterangan lunas atas hutang Debitor tersebut.

2. Proses Pengikatan Hak Tanggungan Pada PT. BPR

JATENG Semarang

Jaminan atas hutang Debitor kepada Bank merupakan unsur penting. Jaminan tersebut salah satunya adalah tanah. Tanah yang menjadi jaminan akan dipasang Hak Tanggungan apabila Debitor cidera janji. Jaminan yang diagunkan telah diperjanjikan dan dituangkan dalam perjanjian kredit.

Jaminan yang tercantum didalam perjanjian kredit merupakan salah satu unsur penting dalam pemberian kredit karena terkait dengan salah satu prinsip 5 C's yaitu *Collateral* yang pada intinya calon Debitor umumnya wajib menyediakan jaminan berupa agunan yang berkualitas tinggi

dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan kepadanya.⁵²

Pada PT. BPR Jateng ini proses pembebanan hak tanggungan dilakukan setelah Sertipikat tanah dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan dan didapatkan hasil bahwa Sertipikat Tanah tidak bermasalah dan sesuai dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Setelah diadakan pengecekan kemudian dikumpulkan data-data dari Pemilik Tanah dan Debitor untuk selanjutnya akan dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan. Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana obyek Hak Tanggungan berada. Jika obyek tanah berada di luar Kota Semarang maka terlebih dahulu dilakukan penandatanganan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan antara Pemilik Tanah dengan Pihak Kreditor. Adapun syarat-syarat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah:

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemilik Sertipikat/Pemberi Hak Tanggungan (suami dan isteri)
- b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Debitor (jika Perorangan)

⁵² Rachmadi Usman, *Op.cit.*, Hlm 247.

- c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penerima Hak Tanggungan/Krditor dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utama PT. BPR Jateng.
- d. Kartu Keluarga dan/atau Pemberi Hak Tanggungan dan/atau Debitor
- e. Surat Pengangkatan Direktur
- f. Akta Pendirian dan Akta Perubahan PT. BPR Jateng.
- g. NPWP (Jika Debitor Perusahaan)
- h. Sertipikat Tanah (Hak Milik, HGB, HGU, Hak Pakai, Hak Atas Satuan Rumah Susun).
- i. PBB terbaru
- j. IMB

Setelah semua syarat lengkap kemudian dilakukan penandatanganan APHT didepan PPAT.

Dalam APHT tersebut diantaranya memuat mengenai:

- a. Identitas Pemberi Hak Tanggungan
- b. Identitas Kreditor/Bank
- c. Debitor
- d. Jumlah Hutang
- e. Nilai Tanggungan
- f. Peringkat Hak Tanggungan
- g. Obyek Hak Tanggungan secara lengkap.
- h. Janji-jani Pemberi Hak Tanggungan

i. Kekuasaan Pemegang Hak Tanggungan

Selanjutnya APHT yang telah ditandatangani beserta syarat-syarat/dokumen pendukungnya dilakukan Pendaftaran ke Kantor Pertanahan oleh PPAT selaku Kuasa dari Kreditor dalam hal ini yaitu PT. BPR Jateng. Menurut Ketentuan pasal 13 UUHT Pendaftaran Hak Tanggungan ini wajib dilakukan dan harus didaftarkan selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari kerja setelah dilakukan penandatanganan APHT.

Atas pendaftaran Hak Tanggungan tersebut oleh Kantor Pertanahan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menjalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Tanggal buku-tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku-tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku-tanah Hak Tanggungan. Salinan Buku tanah Hak Tanggungan tersebut disebut Sertipikat Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 14 UUHT menjelaskan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan membuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse facte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pada Sertipikat Hak Atas Tanah didalamnya akan dicatat mengenai pembebanan Hak Tanggungan atas nilai tertentu.

Setelah terbit Sertipikat Hak Tanggungan kemudian Sertipikat Hak Tanggungan dan Sertipikat Hak Atas Tanah tersebut dari Kantor Pertanahan oleh PPAT kemudian diserahkan kepada Kreditor dalam hal ini PT. BPR Jateng. Dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut maka apabila Debitor wanprestasi pihak bank dapat menjual obyek Hak Tanggungan tersebut untuk melunasi hutang Debitor.

3. Eksekusi Atas Hak Tanggungan Pada PT. BPR

JATENG

Terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan merupakan bukti lahirnya Hak Tanggungan. Dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan tersebut maka Bank dapat sewaktu-waktu menjual obyek hak tanggungan tersebut jika Debitur wanprestasi.

Dikatakan Debitur wanprestasi apabila tidak mampu membayar hutang pada Bank. Tidak dapat membayarnya Penggolongan Nasabah/debitur berdasarkan kolektabilitas. Penggolongan tersebut adalah:

a. Lancar

Dikatakan lancar apabila Debitur melakukan pembayaran secara teratur, sesuai dengan ketentuan dari pihak perbankan;

b. Dalam Perhatian Khusus

Debitur dikategorikan Dalam Perhatian Khusus (DPK) apabila debitur tersebut melakukan tunggakan pembayaran pinjaman sampai dengan kurun waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender berturut-turut;

c. Kurang Lancar

Debitur masuk kedalam kategori Kurang Lancar apabila, debitur tersebut menunggak pembayaran kredit dari

masa tunggakan 90 (sembilan puluh) hari kalender sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari kalender berturut-turut;

d. Diragukan

Debitur dikategorikan kedalam kelompok Diragukan apabila, debitur yang bersangkutan menunggak pembayaran kredit pinjaman dari kurun waktu 120 (seratus duapuluh) hari kalender sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari kalender berturut-turut;

e. Macet

Debitur dikategorikan kedalam kelompok Macet, apabila, debitur yang bersangkutan mengalami masa tunggakan pembayaran kredit pinjaman selama 270 (dua ratus tujuh puluh) hari kalender berturut-turut.

Apabila terjadi Debitur masuk pada golongan pada poin 2 hingga poin 5 tersebut diatas maka Pihak Bank akan melakukan penagihan terus menerus pada Debitur hingga mau membayar tunggakan hutangnya hingga lunas.

Apabila Debitur telah masuk pada golongan Kurang Lancar maka oleh Bank akan dilakukan Peringatan (Somasi) dalam jangka waktu satu minggu. Kemudian dilakukan negosiasi antara Debitur dan/atau Pemberi Hak

Tanggung dengan Pihak Bank guna penyelesaian Pelunasan Kredit tersebut.

Namun apabila Debitor masih juga belum bisa membayar angsuran hingga memasuki golongan Diragukan hingga Macet maka Bank akan menyarankan untuk menjual jaminan⁵³.

Penjualan Jaminan inilah yang disebut dengan Eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan menurut UUHT dapat dilakukan dengan tiga cara yaitu:

1. Sesuai dengan ketentuan pasal 20 ayat 2 UUHT yaitu dengan penjualan dibawah tangan. Hal ini dilakukan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Cara ini dirasa Bank adalah cara yang mudah dan cepat serta tidak memakan biaya yang besar.
2. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 20 ayat 1 juncto Pasal 6 UUHT yaitu dilakukan melalui pelelangan umum. Penjualan lelang ini dilakukan melalui lembaga KPKNL.
3. Sesuai dengan Ketentuan Pasal 20 ayat 2 UUHT yaitu dengan title eksekutorial dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Cara ini memakan waktu yang panjang dan biaya yang besar.

⁵³ *Ibid*, tanggal 15 Mei 2009

Ketiga cara tersebut mempunyai ciri dan prosedur yang berbeda-beda.

Eksekusi Hak Tanggungan pada PT. BPR Jateng dilakukan dengan cara yaitu:

1. Penjualan Obyek Hak Tanggungan dibawah tangan

Cara ini adalah cara pertama yang akan ditempuh oleh Bank yaitu dengan berunding/bernegosiasi dengan Debitor terlebih dahulu. Pada penjualan ini Debitor dapat mencari/memilih sendiri Pembelinya, atau dapat pula bersama-sama dengan Bank mencari pembeli. Pada proses seperti ini tidak banyak timbul masalah. Begitu adanya kesepakatan maka semua akan berjalan dengan lancar. Biasanya dengan penjualan seperti ini didapat harga yang lebih tinggi.

2. Penjualan Melalui Pelelangan Umum

Penjualan Melalui Pelelangan umum ini berdasarkan pada pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Pihak Bank terlebih dahulu mengajukan Permohonan Lelang kepada Kantor Kekayaan Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melampirkan⁵⁴:

a. Syarat Umum:

⁵⁴ Anwar, *wawancara*, Kasubag Umum KPKNL Semarang, (Semarang, 6 Mei 2009)

1. Surat Permohonan Lelang.
 2. Surat penunjukan Pejabat Penjual/Keputusan Penunjukan penjual
 3. Jika dari Pihak Bank misalnya Direksinya tidak dapat hadir maka harus ada kuasa.
 4. Daftar Barang Jaminan yang akan di lelang
 5. Syarat lelang tambahan dari Penjual/Pemilik Barang yang tidak bertentangan dengan peraturan lelang, misalnya jadwal penjelasan lelang sebelum lelang dilaksanakan (aanwijzing), jangka waktu bagi calon pembeli untuk melihat/meneliti barang yang akan dilelang, jangka waktu pembayaran, jangka waktu pengambilan barang dan sebagainya (sesuai Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 40/PMK.07/2006 tanggal 30 Mei 2006.
- b. Syarat Khusus:
1. Salinan/Photo copy Surat Perjanjian Kredit;
 2. Salinan/Photo copy bukti-bukti bahwa Debitor wanprestasi. Bisa berupa peringatan-peringatan atau pernyataan Kreditor.
 3. Salinan/Photo copy Sertipikat Hak Tanggungan

4. Photo copy Sertipikat Obyek Lelang/Bukti Kepemilikan
 5. Salinan/photo copy perincian sisa hutang/kewajiban yang harus dipenuhi Debitor
 6. Surat penetapan harga limit barang yang akan dilelang
 7. Surat Pernyataan diatas meterai dari Kreditor yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan.
 8. Photo copy tagihan PBB (NOP)
 9. Pemberitahuan Rencana Pelaksanaan Lelang;
 10. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan;
 11. Pengumuman Lelang Pertama dan Kedua
- (Untuk SKPT dan Pengumuman dilakukan setelah dijadwalkan waktu dan tempat lelangnya oleh KPKNL)
- Setelah permohonan diajukan kemudian oleh KPKNL akan diproses. Selanjutnya oleh KPKNL dilakukan somasi terhadap Debitor dan/atau Pemberi Hak Tanggungan. Untuk selanjutnya dilakukan penjadwalan lelang. Setelah diadakan penjadwalan lelang kemudian dilakukan pengumuman. Pengumuman I (Pertama)

dilakukan, kemudian setelah berselang 15 hari kemudian dilakukan Pengumuman II (Kedua).

Setelah dilakukan pengumuman-pengumuman dilakukan pada media kemudian dilakukan lelang. Menurut Dani, Legal PT. BPR Jateng masuknya berkas ke KPKNL biasanya sudah ada pembeli yang berencana untuk membeli.⁵⁵

Apabila belum ada pembeli obyek lelang pada saat diadakan lelang maka Bank akan mengalami kerugian dalam hal biaya pelaksanaan pelelangan dikarenakan jika tidak ada pembeli lelang maka tidak ada hasil penjualan obyek lelang untuk melunasi hutang Debitor. Sehingga dalam hal penjualan lelang melalui KPKNL biasanya dilakukan setelah menemukan pembeli yang pasti.

Setelah didapat Pemenang lelang selanjutnya dilakukan pembayaran-pembayaran yaitu⁵⁶:

- a. membayar Harga Pokok Lelang dan Biaya Pokok.
Biaya Pokok adalah harga pokok lelang X 1%,
- b. membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTP)
- c. membayar Surat Setoran Pajak (SSP)

⁵⁵ *Op.cit*, tanggal 15 Mei 2009

⁵⁶ *Op.cit*, tanggal 6 Mei 2009

Selanjutnya setelah pembayaran-pembayaran tersebut diatas telah dilakukan maka oleh KPKNL akan mengeluarkan Salinan Risalah Lelang

Apabila proses pada KPKNL telah selesai maka Pemenang Lelang dapat melakukan Balik Nama Sertipikat ke Kantor Pertanahan dengan syarat-syarat sebagai berikut::

- a. Sertipikat Hak Atas Tanah
- b. Sertipikat Hak Tanggungan
- c. Surat Roya dari Bank
- d. Salinan Risalah Lelang
- e. Bukti penyetoran BPHTB
- f. Bukti Penyetoran SSP
- g. Kwitansi Lelang
- h. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diterbitkan Kantor Pertanahan untuk proses Lelang.

3. Penjualan Melalui Title Eksekutorial

Penjualan dengan title Eksekutorial juga pernah dilakukan oleh PT. BPR Jateng. Menurut Dani Legal PT. BPR Jateng cara ini memakan banyak biaya dan memakan waktu yang lama dibanding melalui pengajuan langsung lelang ke KPKNL. Proses eksekusi

Hak tanggungan melalui Pengadilan Negeri ini dilakukan dengan cara sebagai berikut⁵⁷:

- a. Dilakukan Permohonan Lelang Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri
- b. Kemudian dilakukan pendaftaran Lelang Eksekusi;
- c. Setelah proses pendafaran berjalan kemudian oleh Pengadilan Negeri dilakukan aanmaning kepada Debitor dalam waktu delapan hari kemudian jika tidak adajawaban dilakukan lagi peringatan delapan hari lagi.
- d. Selanjutnya dilakukan pengajuan Sita hingga dikeluarkannya Penetapan Sita oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- e. Setelah menimbang hal-hal yang ada Ketua Pengadilan Negeri kemudian mengeluarkan Putusan Lelang

Dengan keluarnya Putusan Lelang oleh Ketua Pengadilan negeri maka Putusan tersebut digunakan sebagai dasar untuk melakukan pelelangan ke KPKNL Proses lelang pada KPKNL sama dengan proses pada poin 2 penjualan melalui pelelangan umum.

⁵⁷ *Op.cit*, tanggal 15 Mei 2009

4. Proses Pengosongan Obyek Hak Tanggungan Pada PT. BPR Jateng

Setelah didapat pemenang lelang kemudian timbul adanya permasalahan yaitu dalam hal pengosongan obyek Hak tanggungan. Hal ini sangat merugikan pihak Pembeli. Pembeli setelah membayar sejumlah uang untuk mendapatkan obyek lelang harus dihadapkan pada permasalahan dimana Pihak Debitor dan/atau Pemberi Hak Tanggungan tidak mau meninggalkan obyek Lelang.

Dalam hal Pengosongan ini oleh para pihak dalam hal ini Pemenang Lelang dengan dibantu oleh Kreditor dalam hal ini PT. BPR Jateng akan melakukan:

1. Pendekatan/Negosiasi

Pendekatan secara kekeluargaan merupakan langkah awal dalam penyelesaian pengosongan ini. Biasanya dalam hal ini dengan bernegosiasi dan memberikan sejumlah uang sebagai biaya untuk mencari tempat lain bagi Debitor/Pemilik rumah. Cara seperti ini lebih efisien dan tidak memakan banyak waktu dan biaya besar apabila negosiasi yang dilakukan dapat berjalan dengan baik.

2. Meminta Penetapan Pengadilan Negeri

Apabila cara negosiasi dan pembicaraan secara kekeluargaan tidak dapat diselesaikan maka pihak Pemenang Lelang dapat mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Menurut Sudayat Bagian Penyitaan pengadilan Negeri Semarang Permohonan Eksekusi Pengosongan adalah⁵⁸

“Permohonan Eksekusi oleh pemenang lelang untuk mengosongkan dilampiri dengan Risalah Lelang dan kelengkapan lelang atau bukti sebagai pemenang lelang, permohonan tersebut akan diproses oleh Ketua Pengadilan Negeri dengan dibantu Panitera dan Juru Sita.”

Eksekusi pengosongan menurut pasal 200 ayat 11 HIR yang didalamnya menyatakan bahwa:

Jika terhukum enggan/menolak untuk mengosongkan benda tetap itu, maka ketua pengadilan dalam surat penetapannya memerintahkan kepada seorang yang berwenang untuk menjalankan exploit, supaya ia dengan dengan bantuan panitera pengadilan negeri atau seorang pegawai yang akan ditunjuk oleh ketua, jika

⁵⁸ Sudayat, *wawancara*, Bagian Penyitaan Pengadilan Negeri Semarang , (Semarang, 13 Mei 2009)

perlu dengan bantuan polisi, memaksa si terhukum untuk mengosongkan dan membersihkan benda tetap itu, dengan segala keluarganya dan miliknya.

Ketentuan ini mengatur tentang eksekusi riil terhadap obyek lelang eksekusi. Ada kemungkinan orang yang kalah itu tidak mau meninggalkan benda miliknya, meskipun sudah dijual lelang dan dibeli oleh orang lain secara sah. Dalam hal ini, maka ketua pengadilan negeri dapat membuat perintah tertulis supaya orang itu dikeluarkan dengan paksa oleh juru sita dibantu oleh panitera pengadilan negeri, jika perlu dibantu orang lain, dan jika yang bersangkutan masih membandel dengan bantuan polisi. Pengosongan demikian ini sering terjadi. Jika dikhawatirkan akan terjadi sesuatu, maka diminta bantuan polisi oleh pegawai yang ditugaskan itu. Pengosongan ini ialah terhadap yang bersangkutan dan sanak keluarganya (de zyne) dan benda-benda miliknya (het zyne). Benda-benda ini jika perlu dikeluarkan begitu saja dari rumah, ruangan dan sebagainya.

Kekuatan eksekusi riil berdasarkan ketentuan ini hanya berlaku bagi eksekusi yang dilakukan pengadilan, baik eksekusi putusan hakim maupun eksekusi dengan pertolongan hakim atas obyek hak tanggungan (Pasal 20

ayat 1 UUHT), obyek fidusia (Pasal 29 ayat 1 a UUJF) maupun eksekusi grosse surat utang notariil berdasarkan pasal 224 HIR/258 Rbg. Dengan kata lain eksekusi riil ini tidak berlaku terhadap eksekusi penjualan dibawah tangan atas obyek hak tanggungan (Pasal 20 ayat 2 UUHT) atau obyek fidusia (Pasal 29 ayat C UUJF)⁵⁹

Berdasarkan Hasil Rakernas Mahkamah Agung tanggal 2 - 6 September 2007 di Makasar Prosedur Eksekusi Pengosongan terdapat dua pendapat yaitu⁶⁰:

- a. Pengadilan Negeri dapat melakukan pengosongan atas permohonan pemenang lelang, sesuai dengan Pasal 200 (11) HIR/ 218 (2) Rbg.
- b. Pengadilan Negeri tidak dapat melakukan pengosongan secara langsung, melainkan Pemohon harus mengajukan gugatan.

Pendapat pertama menyatakan bahwa Pengadilan Negeri dapat melakukan pengosongan atas permohonan pemenang lelang. Sedangkan pendapat Kedua menyatakan bahwa pengosongan dapat dilakukan jika ada gugatan dari Pemenang Lelang/Pemohon.

⁵⁹ Koosmargono RMJ dan Mochammad Jais, Membaca dan Memahami HIR, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004) , hal 163

⁶⁰ www.pnsleman.com.

Terhadap pendapat tersebut Dalam Rumusan Evaluasi Hasil Rakernas Mahkamah Agung RI di Makassar tanggal 2 s/d 6 September 2007 Bidang Perdata telah merumuskan sebagai berikut:

Walaupun Pasal 200 ayat (11) *HIR* / 218 (2) *RBg* apabila ditafsirkan secara sistematis berkaitan dengan eksekusi putusan pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 195 dst., akan tetapi praktek selama ini menunjukkan bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh pengadilan berdasarkan Pasal 224 *HIR* / 258 *RBg* apabila barang yang telah di lelang itu tidak dengan sukarela diserahkan maka pihak pemenang lelang dapat mengajukan permohonan pengosongan berdasarkan Pasal 200 (11) *HIR/218* (2) *RBG*. Oleh karena itu tim berpendapat Pasal 200 ayat (11) *HIR* tidak semata-mata ditujukan untuk melaksanakan putusan pengadilan. Pengadilan juga dapat melakukan pengosongan terhadap pelelangan yang dilakukan Kantor Lelang Negara berdasarkan permohonan Kreditur pemegang hak tanggungan.

Dalam praktek Pengadilan Negeri Semarang menggunakan rumusan pendapat pertama yaitu:

Pengadilan Negeri dapat melakukan pengosongan atas permohonan pemenang lelang, sesuai dengan Pasal 200 (11) HIR/ 218 (2) Rbg.

Menurut Sucipto Hakim Pengadilan Negeri Semarang mengatakan bahwa:⁶¹

berdasarkan Kedaulatan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Eksekusi Pengosongan di Kota Semarang dapat dilakukan berdasarkan Pasal 200 (11) HIR/218 (2) Rbg.

Sucipto sependapat dengan kedaulatan Ketua Pengadilan Negeri terhadap pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut karena hal tersebut dirasa lebih mudah dan sudah sesuai dengan Ketentuan mengenai Hak Tanggungan yang tercantum pada Pasal 1171 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan sesuai dengan UUHT sebagai jaminan bagi Kreditor terhadap Debitor-debitor yang nakal.

Adapun prosedur eksekusi pengosongan melalui Kantor Pengadilan Negeri Semarang adalah:

- a. Permohonan dari Pemenang Lelang mengenai Eksekusi pengosongan di proses dan dilakukan

⁶¹ Hasil wawancara pra riset dengan Bapak SUCIPTO, Hakim Perdata Pengadilan Negeri Semarang, tanggal 13 Mei 2009

teguran kepada Debitor atau kepada pihak yang tidak mau meninggalkan obyek Lelang. Isi dari seuar teguran/Surat Peringatan ini adalah meminta Pihak yang tidak mau mengosongkan untuk mematuhi dan melaksanakan isi dari Risalah lelang yang telah dikeluarkan oleh KPKNL atas obyek pengosongan.

- b. Setelah dalam waktu delapan hari akan tetapi tidak ada tanggapan dan Pihak yang tidak mau mengosongkan tidak juga melaksanakan isi Risalah Lelang, maka dengan saran Ketua Pengadilan Negeri dilakukan perundingan secara kekeluargaan antara pemohon dengan pihak yang tidak mau mengosongkan.
- c. Jika telah dilakukan perundingan tersebut gagal dan pihak yang tidak mau mengosongkan tetap tinggal pada obyek pengosongan maka Pemohon harus membuat Surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang. Surat tersebut yang berisi bahwa setelah diadakan aanmaning dan pendekatan secara kekeluargaan oleh Pemohon kepada pihak yang tidak mau mengosongkan akan tetapi tidak ada penyelesaiaanya meka Pemohon meminta Ketua Pengadilan Negeri untuk menindak lanjuti hal tersebut

dan meminta untuk melakukan eksekusi pengosongan.

- d. Berdasarkan Surat Kedua dari Pemohon tersebut oleh Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan Surat Penetapan Eksekusi Pengosongan.
- e. Setelah Penetapan Eksekusi Pengosongan keluar kemudian dikeluarkan pula Surat Perintah Pengosongan dari Ketua Pengadilan untuk menjalankan eksekusi pengosongan.

Untuk pengosongan tersebut diberi jangka waktu bagi pihak yang tidak mau meninggalkan obyek pengosongan, Untuk obyek pengosongan rumah diberi jangka waktu dua minggu sedangkan untuk proses pembongkaran rumah/bangunan diberi jangka waktu satu bulan.

- f. Setelah diberi jangka waktu tersebut akan tetapi tidak juga mau meninggalkan obyek pengosongan maka dengan bantuan aparat kepolisian setempat akan dilakukan pengosongan secara paksa.

Mengenai pelaksanaan eksekusi pengosongan yang berdasarkan Hasil Rakernas terdapat dua pendapat, maka Penulis sependapat dengan kedaulatan Ketua Pengadilan Negeri Semarang dan pendapat Sucipto yaitu

berdasarkan pendapat yang pertama, bahwa mengenai ketentuan prosedur pengosongan dilakukan dengan berdasarkan pasal 200 ayat 11 HIR. Dengan cara tersebut dirasakan akan lebih mudah, disamping tidak bertentangan undang-undang khususnya UUHT juga sebagai upaya perlindungan hukum bagi Pembeli Lelang terhadap Debitor nakal dan atau pemberi Hak Tanggungan yang tidak mau mengosongkan obyek Hak Tanggungan.

B. Kendala dan Penyelesaian dalam Proses Pengosongan Atas Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam proses pengosongan yang menjadi kendala adalah bertahannya Pihak yang tidak mau melakukan pengosongan. Bahkan apabila dalam obyek pengosongan tersebut terdapat banyak orang (atau dihuni oleh banyak masa) dan mereka melakukan perlawanan.

Penyelesaian yang ditempuh dalam hal ini menurut Pengadilan Negeri Semarang adalah :

- a. Terus dilakukan pendekatan dan Negosiasi kepada pihak yang tidak mau melakukan pengosongan secara terus menerus sehingga mereka mau meninggalkan obyek pengosongan. Menurut Anwar (KPKNL Semarang) mengatakan bahwa dalam proses pendekatan ini biasanya

dilakukan negosiasi dan biasanya dari Pihak Pemohon memberikan sejumlah uang yang dirasa cukup untuk membantu untuk mencari tempat yang baru bagi Pihak yang tidak mau mengosongkan. Dalam proses negosiasi ini oleh Pemohon diharapkan dapat memberikan pengertian kepada mereka yang tidak mau mengosongkan untuk meninggalkan obyek pengosongan dengan apa yang ditawarkan pemohon dari pada harus diusir dengan menggunakan aparat dan tidak mendapatkan apa-apa.⁶²

- b. Jika Pendekatan dan Negosiasi tetap juga tidak dapat dilakukan maka dengan terpaksa dilakukan eksekusi dengan menggunakan aparat setempat. Dan Jika masa dirasa terlalu banyak maka Pihak Aparat akan menambah personil.

Dalam proses pengosongan ini terdiri dari dua jenis obyek pengosongan:

- a. Jika terjadi pengosongan atas Rumah/bangunan yang dihuni oleh beberapa orang. Apabila terjadi perlawanan maka dengan menggunakan aparat/pihak yang berwajib pelaksanaan eksekusi pengosongan akan dilakukan dengan mudah. Pihak aparat dengan mudah dapat mengeluarkan secara paksa barang-barang yang ada didalam rumah

⁶² *Op.cit*, tanggal 6 Mei 2009

termasuk orang/keluarga yang ada didalamnya. Dalam hal ini tidak terdapat kesulitan pelaksanaan eksekusi pengosongan.

- b. Atas obyek pengosongan berupa area yang terdiri dari beberapa lahan yang dihuni oleh beberap/banyak orang/keluarga (disebut masa) maka pelaksanaan eksekusi pengosongan akan menimbulkan kesulitan jika terjadi perlawanan oleh masa. Aparat yang dikerahkan harus lebih banyak dari masa yang ada. Namun biasanya penyelesaian dengan penambahan personil aparat tidak serta merta langsung dilakukan akan tetapi dengan dilakukan pendekatan-pendekatan hingga obyek pengosongan dapat dikosongkan. Penyelesaian dengan pendekatan, negosiasi/perundingan biasanya lebih dapat membuahkan hasil meskipun waktu yang dibutuhkan cukup lama.

Menurut pendapat penulis terhadap kendala pengosongan apabila terjadi perlawanan, dengan cara menggunakan aparat/pihak yang berwajib dirasa cukup tepat apabila cara perundingan/negosiasi dan pembicaraan secara kekeluargaan tidak dapat lagi ditempuh, meskipun terkadang harus memakan waktu yang cukup lama.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat diambil beberapa kesimpulan, sebagai berikut :

1. Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Terjadi Kesulitan Pengosongan Terhadap Obyek Hak Tanggungan pada PT. BPR JATENG Semarang.

PT. BPR Jateng Semarang dalam upayanya membantu masyarakat Semarang dalam usaha menyejahterakan masyarakat yaitu dengan memberikan bantuan Kredit. Pemberian Kredit tersebut dilakukan dengan direalisasikan dalam suatu perjanjian kredit. Pemberian Kredit tersebut tidak terlepas dengan adanya Jaminan. Jaminan dalam hal ini adalah berupa tanah yang diikat dalam suatu Pengikatan yang disebut dengan Pengikatan Hak Tanggungan. Pengikatan jaminan tersebut lahir dengan adanya Sertipikat Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan dalam hal ini adalah PT. BPR Jateng Semarang berhak menjual obyek Hak tanggungan yang tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan tersebut guna pelunasan hutang Debitor apabila Debitor wanprestasi. Penjualan obyek Hak tanggungan tersebut disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan

berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dapat dilakukan dengan cara dibawah tangan, melalui pelelangan umum atau dapat juga dengan title eksekutorial melalui Pengadilan.

Permasalahan yang timbul setelah terjadi penjualan adalah apabila Pihak Pembeli tidak dapat menguasai obyek Hak Tanggungan. Perlindungan hukum bagi Pembeli atas hal tersebut adalah dengan mengajukan eksekusi pengosongan oleh Pembeli (Pemenang Lelang). Pengadilan Negeri Semarang dapat melakukan pengosongan atas permohonan pemenang lelang, sesuai dengan Pasal 200 (11) HIR/ 218 (2) Rbg. Sehingga pemenang lelang dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri Semarang.

Dengan adanya pengajuan Eksekusi Pengosongan oleh Ketua Pengadilan Negeri Semarang dan melalui beberapa proses, maka Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan. Setelah Penetapan Eksekusi Pengosongan keluar kemudian dikeluarkan pula Surat Perintah Pengosongan dari Ketua Pengadilan untuk menjalankan eksekusi pengosongan.

2. Kendala dan Penyelesaian dalam proses Pengosongan atas Eksekusi Hak Tanggungan

Kendala dalam proses pengosongan adalah apabila Debitor/Pemberi Hak Tanggungan tidak mau meninggalkan obyek Hak Tanggungan yang telah di Lelang tersebut padahal telah dikeluarkan Penetapan Eksekusi Pengosongan dan Surat Perintah Pengosongan dari Ketua Pengadilan Negeri. Dalam hal ini terjadi perlawanan dari Pihak Debitor/Pihak yang tidak mau meninggalkan obyek pengosongan. Negosiasi secara kekeluargaan adalah cara yang selalu ditempuh terlebih dahulu agar yang bersangkutan mau meninggalkan obyek pengosongan. Namun demikian jika masih juga tidak dapat dilakukan maka dengan terpaksa dilakukan eksekusi dengan menggunakan pihak yang berwajib.

B. SARAN

Berdasarkan hasil kesimpulan diatas, maka dapat diberikan beberapa rekomendasi, sebagai berikut :

1. Sebelum diadakan Lelang atau Penjualan Obyek Hak Tanggungan sebaiknya dilakukan negosiasi/perundingan terlebih dahulu terhadap penghuni obyek Hak Tanggungan. Melakukan upaya pengosongan terlebih dahulu sebelum diadakannya Eksekusi Hak Tanggungan. Sehingga nantinya Pembeli dapat memperoleh Haknya sebagai Pembeli tanpa adanya kesulitan dalam penguasaan terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah dibelinya.
2. Pihak Pengadilan diharapkan dapat membantu dalam usaha perlindungan hukum bagi pemenang Lelang/Pembeli agar dapat

memperoleh hak atas obyek yang dibelinya dengan waktu yang tidak lama dan dengan prosedur yang mudah.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU LITERATUR

- Djumhana Muhamad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000)
- Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) Dalam Hukum Perdata*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006)
- Harsono Budi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999)
- H.S., Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2001)
- H.S. Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdata*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2006),
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1998)
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1999)
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2007)
- RMJ Koosmargono dan Mochammad Dja'is, *Membaca dan Mengerti HIR* (Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2004)
- Sjahdeni Remy, *Hak Tanggungan, Asas-asas, ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung: Alumni, 1999)

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, (Yogyakarta: Liberty, 1980),

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985)

_____, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2004)

_____, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990)

Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam Penemuan Hukum dan pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, (Jakarta, MARI, 1990)

Usman Rachmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2001)

Winardi, *Aspek-aspek Perbankan*, (Bandung : Tarsito, 1978)

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)

Undang-undang Nomor 16 TAHUN 1985 Tentang Rumah Susun

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Peraturan Pemerintah Nomor 71 tahun 1992 tentang Bank Perkreditan Rakyat

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor :
294/KMK.O9/1993 tentang Panitia Urusan Piutang Negara

SITUS INTERNET

<http://www.wikipedia.org>

<http://www.hukumpedia.com>

<http://www2.kompas.com>

<http://www.perbarindo.com>

<http://www.ekonomisyariah.site40.net>

<http://www.digilib.stiekesatuan.ac.id>

<http://www.pdh.law.ui.edu>

<http://www.arsip.pontianakpost.com>

<http://www.pnsleman.com>

DAFTAR LAMPIRAN

