

**UPAYA PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH YANG
DIJAMINKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN PADA PT.
BANK EKSEKUTIF INTERNASIONAL, TBK JAKARTA**

TESIS

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

Oleh :

YULI SARASWATI

B4B007231

Pembimbing

HENDRO SAPTONO, S.H.,M.Hum

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2009

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang mana para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Bahwa perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit sehingga dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Hukum perdata mengatur hubungan lalu lintas perdagangan sebagai upaya pemenuhan kebutuhan hidup manusia, salah satunya adalah Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam uang. Bahwa perjanjian kredit sudah sejak jaman dahulu dilaksanakan oleh banyak orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, yang dalam Hukum Perdata diatur dalam lapangan Hukum Perikatan.

Adapun yang dinamakan Perjanjian Pinjam Meminjam sesuai ketentuan Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan :

Pinjam meminjam merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang

terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Dalam perjanjian ini, menurut Pasal 1759 Kitab Undang-Undang Hukum

Perdata ditetapkan bahwa :

Pihak yang meminjam tidak boleh meminta kembali barang yang dipinjamkan sebelum jangka waktu yang diperjanjikan berakhir.

Sedangkan menurut Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ditetapkan bahwa :

Pihak peminjam berkewajiban mengembalikan dalam jumlah dan keadaan yang sama dalam waktu yang ditentukan.

Selain itu menurut Pasal 1765 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ditetapkan bahwa :

Peminjam berkewajiban pula membayar bunga atas peminjaman uang atau barang yang habis karena pemakaian.

Mengingat betapa penting dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya pemberi dan penerima kredit memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan baik kepada penyedia maupun penerima kredit.

Keterlibatan bank sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, antara lain dengan memberikan

kredit-kredit kepada para debitur dengan jumlah besar maupun kecil sehingga saat ini lembaga perbankan telah dikenal luas oleh masyarakat sebagai salah satu lalu lintas peredaran uang, hal ini sesuai dengan fungsi bank itu sendiri dimana bank adalah suatu bentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan selanjutnya menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup.

Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Kemacetan kredit seperti ini secara tidak langsung juga akan memberikan dampak yang negatif terhadap masyarakat karena kredit bank yang disalurkan kepada nasabahnya itu bersumber dari dana masyarakat. Untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut, lazimnya pihak bank akan meminta pihak debiturnya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut.

Kredit merupakan faktor yang penting dalam perkembangan perekonomian masyarakat. Pengertian kredit menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan adalah sebagai berikut :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang 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

Ketentuan tersebut bertujuan untuk memperkecil risiko yang akan dialami dan juga untuk menjaga agar kondisi bank tetap berjalan secara efisien, sehat dan wajar serta mampu melindungi dengan baik dana yang dihimpun oleh bank dalam masyarakat.

Berbagai risiko dalam pemberian pinjaman dapat menyebabkan tidak dilunasinya pinjaman ketika tiba saat pelunasan. Oleh karena itu dalam menentukan apakah akan memberikan suatu kredit atau tidak seorang banker harus berusaha untuk mengukur risiko pinjaman macet. Risiko ini diperkirakan menggunakan suatu proses yang disebut analisis kredit. Jadi tujuan analisis kredit adalah untuk menentukan kesanggupan dan kesungguhan seorang peminjam untuk membayar kembali pinjaman sesuai dengan persyaratan yang terdapat dalam perjanjian pinjaman. Bank harus menentukan kadar risiko yang harus dipikulnya dalam setiap kasus dan jumlah kredit yang akan diberikan mengingat risiko yang dihadapi, selain itu jika akan memberikan pinjaman, perlu untuk menentukan syarat pemberian pinjaman tersebut. Sebagian faktor yang mempengaruhi kesanggupan seorang peminjam untuk melunasi suatu pinjaman sangat sulit untuk dinilai, tapi ini harus dihadapi sebaik mungkin dalam membuat proyeksi keuangan. Menurut Edward W Reed Edward K Gill, bank mempunyai pedoman penilaian atau kriteria untuk menentukan bahwa debitur mampu atau sanggup untuk mengembalikan kredit yang diperoleh, kriteria tersebut dikenal dengan *The Five C's of Credit Analysis* yaitu *Character* (watak), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (agunan), dan *Condition* (kondisi

ekonomi)¹. Faktor-faktor ini merupakan hal-hal yang menentukan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur. Kemampuan debitur berhubungan dengan kapasitas legalnya dalam melakukan peminjaman. Dalam konsep karakter kaitannya dengan transaksi kredit, tidak hanya kesediaan untuk melunasi kredit tapi juga memiliki keinginan yang kuat untuk menepati kewajiban sesuai dengan persyaratan perjanjian. Pemilikan aset sama dengan modal dan jaminan kredit. Faktor ini menentukan jumlah kredit yang diberikan kepada debitur. Sedangkan kondisi perekonomian mempengaruhi kemampuan peminjam untuk membayar kembali kewajiban keuangan tapi berada diluar kekuasaan debitur dan kreditur.

Guna menjamin kepentingan bank maka debitur wajib memberikan jaminan kepada bank, jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah, hak atas barang, piutang, mesin pabrik dan lain-lain. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukumnya maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu.

Di dalam Hukum Perdata Indonesia dikenal bermacam-macam lembaga jaminan diantaranya Hak Tanggungan, FEO (*Fiduciare Eigendom Overdracht*), Gadai *cessie*, dan lain-lain. Lembaga jaminan hak atas tanah atau lebih dikenal dengan hak tanggungan yaitu pemberian hak jaminan pelunasan utang dari debitur dengan membebankan atau menanggungkan bidang-bidang tanah tertentu, oleh karena itu yang menjadi obyek adalah bidang-bidang tanah hak, maka hukum yang mengaturnya adalah Hukum

¹ Edward W Reed & Edward K Gill, "*Bank Umum*", Bumi Aksara, Jakarta, 1995, hal. 185

Agraria. Di Indonesia sejak tahun 1960 mulai berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Di dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA ditentukan macam-macam hak atas tanah antara lain :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut Hasil Hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam pasal 53.

Dari macam-macam hak atas tanah tersebut yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai

Di dalam Pasal 51 UUPA disebutkan bahwa :

Hak Tanggungan yang dapat dibebankan kepada hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, tersebut dalam pasal 23, 33, 39 diatur dengan undang-undang.

Dari ketentuan pasal diatas berarti bahwa sejak UUPA mulai berlaku yaitu 24 September 1960 telah djanjikan bahwa akan diatur Hak Tanggungan sebagai hak yang memberikan jaminan atas tanah dan benda-benda yang berada di atas tanah tersebut dengan undang-undang.

Selanjutnya Pasal 57 UUPA disebutkan bahwa :

Selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credit Verband tersebut dalam Stb. 1908-542 yang telah diubah dengan Stb. 1937-190.

Berdasarkan uraian pasal tersebut berarti untuk sementara selama undang-undang yang dimaksud belum terbentuk, maka dapat digunakan ketentuan *credit verband*. Pada jaman kolonial ketentuan *hypotheek* dipakai apabila yang dijadikan jaminan adalah hak barat seperti : Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* dan Hak *Opstal* sedangkan ketentuan *credit verband* dipakai apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah Hak Milik Adat. Menurut Sutan Remy Sjahdeini, ketentuan tentang *hypotheek* dan *credit verband* tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Timbul perbedaan penafsiran mengenai jaminan atas tanah misalnya dalam hal pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi, sehingga dirasa kurang

memberikan jaminan kepastian hukum². Oleh karena peraturan mengenai peralihan Hak Tanggungan yang ditunjuk dalam Pasal 57 UUPA tersebut adalah termasuk bagian dari Hukum Perdata serta dibuat pada jaman Pemerintahan Kolonial Belanda tentunya banyak menimbulkan masalah karena terjadinya dualisme hukum jaminan atas tanah. Dualisme tersebut terjadi dengan adanya dua macam lembaga tanggungan yaitu *hypotheek* dan *credit verband*, sehingga hal ini tidak sejalan dengan tujuan UUPA yang menghendaki adanya unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Pada tanggal 9 April 1996 telah dikeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan tanah, yang merupakan perwujudan Pasal 51 UUPA. Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, pengertian Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yaitu memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Sehubungan dengan pemberlakuan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ini sangat erat kaitannya dengan perjanjian kredit, karena pembebanan Hak Tanggungan dapat dikatakan menjadi dasar dari pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak kreditur kepada pihak debitur. Pihak kreditur akan memberikan kreditnya kepada pihak debitur apabila pembebanan jaminan Hak Tanggungan telah dilakukan. Hal ini merupakan

² Sutan Remy Sjahdeini, "*HAK TANGGUNGAN : Asas-asas, ketentuan pokok, dan masalah yang dihadapi Perbankan*", Airlangga University Press, Surabaya, 1996, hal. 2

langkah pengamanan yang dilakukan pihak kreditur terhadap kredit yang diberikan kepada pihak debitur, sebab sesuai fungsinya Hak Tanggungan merupakan jaminan bagi pihak kreditur atas pelunasan kredit yang diberikan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa untuk melindungi kreditur apabila debitur wanprestasi adalah melalui eksekusi hak tanggungan, yang dalam pasal 6 disebutkan bahwa :

Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dan Pasal 20 disebutkan bahwa :

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Pasal tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan dengan menjual melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan. Jika yang menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah bank swasta maka pelelangan harus melalui pengadilan dengan terlebih dahulu mengajukan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika pemegang Hak Tanggungan adalah perusahaan pemerintah atau BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dan bank-bank pemerintah maka pelelangan dilaksanakan tanpa melalui pengadilan,

akan tetapi melalui BPUPLN (Badan Pemerintah Urusan Piutang dan Lelang Negara) karena BPUPLN adalah lembaga pemerintah untuk menyelesaikan masalah yang berkaitan dengan piutang negara.

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) diatas mengandung arti bahwa jika debitur cidera janji, maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum yang dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, diikuti dengan pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur lain, yang mana eksekusi ini didasarkan pada :

- a. Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT), atau
- b. Titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” berdasarkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan. Menurut pembentuk Undang-Undang Hak Tanggungan, irah-irah diatas merupakan title eksekutorial yaitu rumusan kata-kata yang berbunyi sama dengan putusan hakim, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan juga mempunyai kekuatan eksekusi yang sama dengan putusan hakim yang berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah (pasal 14 ayat (3) UUHT).

Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan tanpa melalui Kantor Lelang, dengan syarat bila debitur/Pemegang

Hak Tanggungan memperoleh Kuasa Menjual yang tercantum sebagai salah satu klausula dalam Perjanjian Kredit. Dalam pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) ditetapkan bahwa penjualan dibawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, bank/debitur tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Dalam praktek sehari-hari dilapangan sulit menerapkan hal tersebut karena seringkali debitur sangat sulit untuk diajak bekerjasama, sehingga pihak kreditur tidak dapat langsung melakukan eksekusi penjualan dibawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan pasal tentang eksekusi Hak Tanggungan dapat disimpulkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi tanpa pertolongan hakim atau lebih dikenal dengan sebutan parate eksekusi, artinya melalui pengadilan secara langsung tanpa gugatan, bukan langsung ke Kantor Lelang. Pihak kreditur yang merupakan perusahaan pemerintah/BUMN dan bank milik pemerintah, dapat melakukan lelang eksekusi melalui KP2LN yang merupakan lembaga pemerintah untuk menyelesaikan sengketa sepanjang menyangkut piutang Negara. Sedangkan untuk debitur yang perusahaan swasta dan bank swasta dapat melakukan lelang eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

1.2. Perumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan yang sudah diuraikan dalam latar belakang diatas, maka dalam kesempatan ini peneliti mengajukan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah upaya penyelesaian kredit bermasalah yang terdapat di PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta terutama yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan?,
2. Apakah upaya eksekusi Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum terhadap bank sebagai pihak Pemegang Hak Tanggungan?

1.3. Keaslian Penelitian

Penelitian tentang “Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah yang Dijaminakan dengan Hak Tanggungan pada PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta” sepanjang pengetahuan peneliti belum pernah ada, maka peneliti memandang perlu untuk mengangkat masalah tersebut ke dalam bentuk penulisan tesis.

1.4. Manfaat penelitian

1. Secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan penyelesaian kredit masalah di bidang perbankan.

2. Secara praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan mampu mendukung penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta.

1.5. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan sebagai berikut :

1. Tujuan Obyektif

- a. Mengetahui upaya penyelesaian kredit bermasalah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan yang terdapat di PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta baik melalui proses litigasi maupun non litigasi;
- b. Mengetahui apakah upaya eksekusi Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan hukum terhadap bank sebagai pihak Pemegang Hak Tanggungan;

2. Tujuan Subyektif

Adapun tujuan ini adalah guna memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan bagi proses tesis sebagai syarat mencapai gelar di bidang Ilmu Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Selain itu juga guna memperoleh bekal dan pengalaman di dalam praktek kelak apabila penulis terjun dan mengabdikan diri di tengah masyarakat. Dengan penulisan tesis ini penulis ingin mencoba memberikan sedikit sumbangan pemikiran dalam bidang pengetahuan Ilmu Hukum Khususnya Hukum Perdata.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris artinya bahwa peneliti mencari data seteliti mungkin sehingga diharapkan dapat diperoleh data yang jelas tentang upaya penyelesaian kredit bermasalah yang terdapat di KPO PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta, baik melalui proses litigasi maupun non litigasi. Penelitian lapangan yang menghasilkan data primer digunakan sebagai data utama untuk mendukung dari data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Data-data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif sehingga diperoleh data yang cukup untuk penyusunan penulisan penelitian.

1.6.2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi atau jenis penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu penelitian yang berusaha menjawab pertanyaan dan menggambarkan peraturan-peraturan hukum dan teori-teori hukum yang berlaku dikaitkan dengan praktek pelaksanaan hukum positif yang berhubungan dengan permasalahan.³

1.6.3. Metode Pengumpulan Data

Metode Pengumpulan Data yang dilakukan adalah melalui Penelitian Lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti

³ Prof. Dr. Sugiono, "*Metode Penelitian Administrasi*", Alfabeta Bandung 2003, hal. 11

secara langsung ke lapangan untuk memperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dan untuk mendapatkan data primer, terdiri dari :

a. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di PT. Bank Eksekutif Internasional Jakarta.

b. Obyek Penelitian

Obyek penelitian dilakukan dengan teknik *purposive sampling* yaitu peneliti menggunakan pertimbangannya sendiri dengan berbekal ilmu pengetahuan yang cukup tentang nara sumber dan responden bahwa narasumber dan responden berhubungan erat dengan masalah yang akan diteliti.

c. Data Penelitian

1. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari nara sumber dan responden.
2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan pustaka.

d. Bahan Penelitian

Bahan penelitian kepustakaan diperoleh dari bahan hukum baik primer, sekunder maupun tersier.

1. Bahan hukum primer terdiri dari :
 - Kitab Undang-Undang hukum Perdata (Burgelijke Wetbook);
 - HIR (Het herzien Inlandsch Reglement);
 - 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;
 - Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia;
 - Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia;
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang terdiri dari :
- Buku-buku tentang Hukum Agraria;
 - Buku-buku tentang Hukum Perbankan;
 - Buku-buku tentang Hukum Acara Perdata;
 - Buku-buku, karya ilmiah, dan artikel yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti;
3. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang terdiri dari :
- Kamus Hukum;

1.6.4. Jalannya Penelitian.

Langkah-langkah penelitian dilakukan melalui tiga tahap yaitu :

a. Tahap Persiapan

Pada tahap ini diawali dengan kegiatan pra pengumpulan bahan-bahan kepustakaan terutama ditujukan pada buku-buku, makalah referensi, serta hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan terhadap obyek penelitian sejenis. Pra penelitian ini bermaksud untuk memperoleh data sehingga dapat memberikan gambaran awal mengenai lokasi dan subyek penelitian, selanjutnya dilakukan penyusunan dan pengajuan usulan penelitian, kemudian usulan penelitian dikonsultasikan dengan dosen pembimbing dan diadakan penyempurnaan sampai mendapatkan pengesahan dari dosen pembimbing.

b. Tahap Pelaksanaan

Pada tahap ini dilakukan pelaksanaan penelitian kepustakaan dan lapangan diantaranya pengumpulan data sekunder dan data primer secara menyeluruh kemudian bahan tersebut diklarifikasikan. Kegiatan ini diikuti penelitian terhadap kutipan-kutipan yang berkaitan dengan permasalahan serta melakukan pencatatan hasil wawancara dengan nara sumber dan responden.

c. Tahap Penyelesaian

Pada tahap ini dilakukan analisa semua data yang terkumpul kemudian dilampirkan dengan penyusunan laporan penelitian dan dilakukan secara bertahap sesuai dengan pokok bahasan. Pada setiap tahap akan dikonsultasikan dengan pembimbing sampai pada akhir penyusunan.

1.6.5. Jadwal Penelitian

Dalam penelitian ini dilakukan melalui beberapa tahap yaitu :

- a. Tahap persiapan selama 10 hari
- b. Tahap penyusunan proposal selama 14 hari
- c. Tahap review proposal selama 10 hari
- d. Tahap pengumpulan data selama 10 hari
- e. Tahap pengolahan data selama 10 hari
- f. Tahap penyajian dan analisis data selama 10 hari
- g. Tahap penyusunan tesis selama 20 hari

1.6.6. Analisis Data

Pengolahan data/analisis data yaitu semua data yang diperoleh dikelompokkan dan diseleksi sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas, kemudian ditafsirkan/dianalisis untuk memperoleh kejelasan. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif yaitu suatu cara yang menghasilkan data deskriptif analisis yang dinyatakan responden dan nara sumber secara tertulis maupun lisan.

1.7. Sistematika Penulisan

BAB I merupakan Pendahuluan yang berisi pedoman penulisan tesis yang menguraikan persoalan tesis yaitu latar belakang permasalahan, perumusan masalah, keaslian penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian.

BAB II merupakan Tinjauan Pustaka, pada bab ini dijelaskan tentang peraturan-peraturan dan teori-teori hukum yang berlaku dikaitkan dengan

praktek pelaksanaan hukum positif yang berhubungan dengan upaya penyelesaian kredit bermasalah yang terdapat di PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta terutama yang dijaminan dengan Hak Tanggungan.

BAB III merupakan Metodologi Penelitian, pada bab ini dijelaskan mengenai metode-metode yang digunakan dalam penyusunan tesis ini.

BAB IV merupakan Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini diuraikan mengenai upaya penyelesaian kredit bermasalah yang dijaminan dengan Hak Tanggungan di PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta.

BAB V merupakan Penutup yaitu bab terakhir yang menyimpulkan hasil penelitian tesis disertai saran-saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Kredit

Perkataan kredit sebenarnya sudah secara umum diketahui masyarakat luas, tidak terbatas hanya masyarakat perbankan saja, karena kebutuhan kredit dalam kondisi perekonomian yang berkembang dengan pesat akan semakin besar jumlahnya baik dari segi volume maupun jumlah debiturnya. Menurut Bardurzaman Mariam Darus, kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu “*credere*” yang berarti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan dari bank, dengan demikian dasar pemberian kredit adalah kepercayaan, yaitu kepercayaan bahwa debitur akan melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan dan tepat waktu. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank⁴.

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan merumuskan kredit sebagai berikut :

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

Dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan ditetapkan bahwa :

⁴ Bardurzaman Mariam Darus, “*Perjanjian Kredit Bank*”, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hal 11

Dalam memberi kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan keyakinan yang mendalam atas itikad dan kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam penjelasan pasal tersebut diatas, kredit yang diberikan oleh bank mengandung banyak risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus selalu memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit berdasarkan keyakinan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Mengingat kredit merupakan dasar perbankan yang berisiko tinggi, untuk mencegah terjadi kredit bermasalah di kemudian hari maka bank melakukan upaya-upaya preventif sebagai tindakan pengamanan kredit diantaranya meliputi :

- a. Penilaian seksama terhadap watak, kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha debitur;
- b. Tidak melampaui batas maksimum pemberian kredit;
- c. Asuransi atas barang-barang jaminan;
- d. Asuransi kredit;
- e. Perjanjian dibuat secara tertulis, untuk bank dilakukan dengan notariil akta, hal ini untuk menjamin kepastian hukumnya baik bagi kreditur maupun debitur;
- f. Kredit diberikan kepada usaha yang sehat dan tidak merugikan;

Dalam kehidupan perekonomian, perdagangan dan keuangan, fungsi kredit dapat dikelompokkan sebagai berikut :

a. Meningkatkan daya guna uang.

Uang yang tersimpan di bank disalurkan kepada usaha-usaha yang bermanfaat di sektor riil sehingga dapat meningkatkan produksi, perdagangan dan laju pertumbuhan ekonomi.

b. Meningkatkan daya guna suatu barang dengan bantuan kredit dari bank, bahan mentah dapat diproduksi menjadi bahan jadi sehingga kegunaan barang tersebut meningkat.

c. Meningkatkan peredaran lalu lintas uang.

Kredit disalurkan melalui rekening Koran sehingga menciptakan penambahan peredaran uang giral (cek, giro, biyet).

d. Meningkatkan kegairahan usaha masyarakat.

Manusia adalah makhluk yang selalu berusaha melakukan kegiatan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Dengan adanya kredit dari bank, kegiatan ekonomi akan senantiasa bertambah sehingga dapat meningkatkan permodalan usaha.

e. Meningkatkan pendapatan nasional.

Setelah memperoleh kredit dari bank maka para pengusaha akan meningkatkan usahanya yang berarti peningkatan keuntungan maka pajak penghasilan bertambah, selain itu ketika ekspor semakin maju maka penambahan devisa pun semakin meningkat.

f. Sebagai alat hubungan internasional.

Yaitu melalui bantuan kredit antar bank maka hubungan antara Negara pemberi bantuan dengan Negara penerima bantuan akan semakin erat terutama menyangkut hubungan ekonomi dan perdagangan.

Oleh karena lembaga jaminan mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pengembalian kredit, maka jaminan yang baik (ideal) adalah :

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit pihak yang memerlukannya;
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) pencari kredit untuk meneruskan usahanya;
- c. Yang memberi kepastian kepada pemberi kredit, artinya bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi atau dapat diuangkan untuk melunasi utang penerima kredit;

Pasal 1131 KUH Perdata menetapkan bahwa :

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

Pasal tersebut merupakan sita umum artinya bahwa semua kekayaan seseorang dijadikan jaminan untuk semua kewajibannya. Jika seseorang mempunyai utang, maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Kekayaan ini dapat disita dan dilelang dan dari hasil pelelangan ini dapat diambil satu jumlah untuk membayar utangnya kepada debiturnya.

Pasal 1132 KUH Perdata menetapkan bahwa :

Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing

kecuali apabila diantara para berpiutang ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Pasal 1133 KUH Perdata menetapkan bahwa :

Hak untuk didahulukan diantara orang-orang berpiutang terbit hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik.

Pasal 1134 KUH Perdata menetapkan bahwa :

Hak istimewa adalah hak yang oleh suatu undang-undang diberikan kepada seorang yang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi dari seorang berpiutang lainnya, semata-mata didasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotik adalah lebih tinggi daripada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh undang-undang ditetapkan sebaliknya.

Dari ketentuan pasal 1132 KUH Perdata dan dihubungkan dengan Pasal 1133 KUH Perdata dan Pasal 1134 KUH Perdata, maka para kreditur yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan berdasarkan alasan-alasan tertentu yang ditentukan oleh undang-undang mempunyai kedudukan yang sama. Sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1132 KUH Perdata, hak mereka untuk memperoleh pembagian dari hasil penjualan harta kekayaan debitur secara berimbang/proporsional menurut besarnya masing-masing piutang mereka. Pengadaan hak-hak jaminan oleh undang-undang, seperti Hak Tanggungan dan gadai adalah memberikan kedudukan bagi seorang kreditur tertentu didahulukan terhadap kreditur lain. Tujuan dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah untuk memberi hak bagi kreditur yang jaminan piutangnya dilakukan melalui lembaga Hak Tanggungan agar didahulukan dalam pelunasan piutangnya.

Pemberian pinjaman oleh bank diatur dengan ketat adalah karena beberapa pertimbangan, salah satu diantaranya adalah untuk melindungi

keselamatan bank. Sebagai contohnya adalah pembatas yang dikenakan pada jumlah kredit yang dapat diberikan pada seorang peminjam, tujuannya untuk menghindari penumpukan kredit yang tidak tepat dan mengurangi risiko. Dengan demikian pemberian kredit oleh bank selaku kreditur senantiasa mengandung kemungkinan bermasalah, macet atau tidak dapat dilunasi pada saat jatuh tempo. Hal seperti ini secara langsung juga menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat, karena kredit dari bank yang disalurkan kepada nasabah bersumber dari dana masyarakat. Menurut Edward W Reed Edward K Gill, pinjaman bank penting bagi bank maupun komunitas yang dilayaninya, kebijaksanaan pinjaman harus dibuat dengan cermat dengan mempertimbangkan banyak faktor yang dapat mempengaruhi intern bank terutama untuk mengatur besar kecilnya cadangan dan rekening investasi sebuah bank, diantaranya posisi modal, risiko dan laba berbagai jenis pinjaman, stabilitas deposit, kondisi ekonomi, pengaruh kebijaksanaan moneter dan fiskal, kemampuan dan pengalaman petugas bank, kebutuhan kredit wilayah yang dilayani⁵.

Bank yang relatif memiliki struktur modal besar dapat memberikan pinjaman dengan jatuh tempo yang lebih lama dan risiko kredit yang lebih besar. Bank yang memiliki kebutuhan yang lebih besar untuk memperoleh laba dapat melaksanakan kebijaksanaan kredit yang lebih agresif dibandingkan dengan bank yang tidak menganggap laba terlalu penting. Kebijakan yang agresif diberikan dengan pemberian kredit yang lebih besar pada jangka menengah atau konsumsi, yang biasanya memberikan

⁵ Edward W Reed & Edward K Gill, *Op. Cit*, hal. 214

suku bunga yang lebih tinggi dibandingkan dengan pinjaman perusahaan untuk jangka pendek.

Naik turunnya deposit harus dipertimbangkan bank dalam meneruskan kebijaksanaan pinjamannya. Setelah menetapkan cadangan yang cukup untuk cadangan primer dan sekunder, bank selanjutnya dapat memberikan pinjaman. Cadangan primer dan sekunder dimaksudkan untuk menjaga fluktuasi deposito yang dapat berpengaruh terhadap naik turunnya rekening Koran. Disamping itu, kebutuhan tak terduga mengharuskan bank untuk menjaga stabilitas deposit dalam merumuskan kebijakan pinjaman.

Kondisi ekonomi daerah yang dilayani oleh bank sangat berpengaruh terhadap penentuan kebijaksanaan pinjaman. Suatu perekonomian yang stabil lebih mendukung kebijaksanaan pinjaman yang lebih longgar dibandingkan dengan kondisi ekonomi yang mengalami perubahan musiman dan siklus.

Kemampuan bank memberikan pinjaman dipengaruhi oleh kebijaksanaan moneter dan fiskal. Jika kebijaksanaan moneter dan fiskal bersifat ekspansif dan cadangan tambahan diberikan untuk sektor komersial, kemampuan bank untuk memberikan pinjaman akan meningkat dan dalam keadaan seperti ini bank dapat membuat kebijaksanaan yang lebih longgar daripada kalau keadaan sebaliknya.

Kecakapan petugas kredit bukan tidak penting dalam pembuatan kebijaksanaan pinjaman bank. Misalnya, pejabat memiliki kemampuan dan pengalaman yang banyak dalam pemberian pinjaman pada bisnis tapi tidak berpengalaman dalam memberikan pinjaman real estate. Bank dapat reaktif

dalam pemberian pinjaman jika memiliki petugas kredit yang handal dalam kapasitas masing-masing.

Menurut Edward W Reed Edward K Gill, untuk kebijaksanaan tertulis mengenai pinjaman berlainan dari bank yang satu dengan bank yang lain, tetapi hal-hal berikut ini hampir selalu terdapat dalam kebanyakan kebijaksanaan pinjaman : wilayah pemberian pinjaman, jenis pinjaman, jaminan yang dapat diterima dan peringkat kredit, jatuh tempo, batas pinjaman, likuidasi pinjaman, pinjaman macet, komitmen pinjaman.⁶

Wilayah yang dilayani oleh suatu bank tergantung pada banyak faktor, antara lain jumlah sumber dayanya, persaingan, permintaan pinjaman, kesanggupan bank untuk mengawasi dan menjaga hubungan yang erat dengan peminjam. Bank mungkin tidak mempunyai batas wilayah untuk kelas pinjaman tertentu. Misalnya bank yang sangat besar memberikan pinjaman pada perusahaan nasional yang besar tidak melihat dimana kantor pusatnya berada.

Manajemen bank harus memutuskan pinjaman yang paling baik bagi bank yang bersangkutan. Beberapa pertimbangan penting dalam menentukan keputusan adalah risiko yang terkait dengan berbagai jenis pinjaman, kebutuhan melakukan diversifikasi pinjaman, jenis nasabah, kemampuan petugas bank, laba pinjaman.

Untuk memudahkan pemberian pinjaman, mengurangi risiko, dan mempertahankan kebiasaan standar, kebijaksanaan pinjaman bank harus menjelaskan persoalan tentang jaminan yang dapat diterima dan peringkat

⁶ *Ibid.*, hal.216

kredit. Jika pinjaman tertentu harus disertai dengan jaminan, pejabat pemberi pinjaman harus memiliki pedoman tentang jaminan yang dapat diterima, misalnya sebagian bank tidak dapat menerima jaminan piutang dagang atau pinjaman konsumsi yang dijamin oleh teman atau kerabatnya.

Kebijaksanaan bank harus berisi sampai berapa lama suatu bank memberikan jangka waktu pinjaman atas kredit dalam melindungi diri terhadap risiko suku bunga. Jatuh tempo pinjaman akan mempengaruhi likuiditas suatu bank maupun risiko yang dihadapinya. Dengan semakin jauhnya jatuh tempo pinjaman, maka risiko kredit juga meningkat.

Salah satu masalah yang dihadapi oleh banyak bank adalah persoalan permohonan pinjaman yang melampaui batas legal pemberian pinjamannya. Sebagian besar bank hanya memberikan pinjaman sampai batas yang dapat mereka berikan dengan jaminan yang seimbang dan legal.

Untuk mempertahankan tingkat mutu dan likuiditas pinjaman yang dapat diterima, suatu bank harus memiliki kebijaksanaan likuiditas pinjaman yang baik. Perpanjangan dan penambahan pinjaman dapat mengganggu likuiditas pinjaman dan meningkatkan risiko.

2.2. Tinjauan Kredit Bermasalah

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Jika tidak, pemberian kredit oleh bank mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dapat berpengaruh dalam kesehatan bank. Mengingat bahwa kredit tersebut bersumber dari dana

masyarakat yang disimpan di bank, maka risiko yang dihadapi bank dapat berpengaruh pula pada keamanan dana masyarakat tersebut.

Keadaan ekonomi mempunyai pengaruh yang besar terhadap kesehatan keuangan peminjam. Walaupun pinjaman bermasalah dan kerugian terjadi akibat banyak faktor, persoalan utama adalah akibat ketidaksediaan peminjam untuk melunasi atau karena ketidakmampuan mereka untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk mengurangi atau melunasi pinjaman yang telah disepakati. Menurut Edward W Reed dan Edward K Gill, sebagian pinjaman bermasalah dan kerugian pinjaman terjadi karena kesalahan prosedur bank, misalnya analisis pinjaman yang kurang memuaskan tentang kemampuan manajemen peminjam, analisis laporan keuangan yang kurang memadai, persyaratan yang tidak baik dalam pemberian pinjaman, peninjauan dan pemeriksaan di lapangan terhadap jaminan yang kurang baik, terlalu menekankan pada laba dan perkembangan bank, kebijaksanaan kredit yang longgar terhadap teman pribadi analis atau teman direktur dan pejabat eksekutif.⁷

Kegagalan atau kemacetan dalam kredit yang diberikan bank sering didefinisikan sebagai kredit bermasalah, padahal kredit bermasalah yang ada di bank tidak hanya disebabkan oleh kredit macet dalam pelunasannya saja tetapi juga ada sebab-sebab lainnya yang mengakibatkan kredit menjadi bermasalah antara lain :

⁷ *Ibid*, hal. 307

1. Debitur melakukan wanprestasi yang pada umumnya disebabkan karena menunggak kredit (*past due*) dan atau debitur tidak mempunyai kemampuan dalam melunasi kredit pada saat jatuh tempo;
2. Agunan bermasalah, salah satu penyebabnya adalah sertifikat aspal (asli tapi palsu). Pada umumnya disebabkan kekurangtelitian dan kekuranghati-hatian Kantor Pertanahan dalam pembuatan sertifikat yang diajukan oleh debitur “nakal” . Debitur tersebut kemudian menjaminkan sertifikat tersebut untuk mendapatkan kredit dari bank. Oleh petugas analis kredit bank bisa lolos dan kredit kemudian dicairkan, karena pada waktu dilakukan penelitian langsung ke obyek Hak Tanggungan ternyata obyek tersebut ada, sedangkan pada kenyataannya terhadap obyek tersebut ada 2 (dua) sertifikat adalah diluar kemampuan petugas analis kredit. Adanya sertifikat ganda tersebut kemungkinan besar adalah kesalahan petugas Kantor Pertanahan.

Petugas atau departemen yang bertanggungjawab untuk mengatasi pinjaman bermasalah tidak sama tergantung pada besar kecilnya suatu bank. Pada bank kecil, pejabat atau para pejabat yang memberikan pinjaman yang menghadapi persoalan biasanya menanganinya dengan bantuan penasehat hukum bank. Banyak bank, terutama bank yang besar menugaskan petugas khusus yang dilatih dan mempunyai keahlian dalam menangani pinjaman bermasalah yang tugasnya sama dengan penasehat hukum bank.

2.3. Tinjauan Hak Tanggungan

Sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah tanggal 9 April 1996 atau yang sering disebut dengan Undang-undang Hak Tanggungan, masih belum ada pengertian jelas mengenai Hak Tanggungan, sebab dalam Undang-undang Pokok Agraria sendiri tidak ada pasal yang menjelaskan mengenai definisi tersebut. Dalam beberapa pasal dalam Undang-undang Pokok Agraria, hanya dinyatakan bahwa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (masing-masing disebutkan dalam Pasal 25 Undang-undang Pokok Agraria, Pasal 33 Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 39 Undang-undang Pokok Agraria). Kemudian dalam Pasal 51 Undang-undang Pokok Agraria disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah tersebut diatas diatur dengan undang-undang.

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, lembaga Hak Tanggungan yang diatur oleh undang-undang ini adalah dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan *Credietverband* yang diatur dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatsblad Staatsblad 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-undang Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-undang mengenai Hak Tanggungan tersebut⁸.

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, Op. Cit., hal. 1

Ketentuan-ketentuan mengenai *hypotheek* dan *Credietverband* berasal dari jaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, oleh karena itu tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat kemajuan pembangunan ekonomi. Pada jaman kolonial ketentuan *hypotheek* dipakai apabila yang dijadikan jaminan adalah hak barat seperti : Hak *Eigendom*, Hak *Erfpacht* dan Hak *Opstal* sedangkan ketentuan *credit verband* dipakai apabila yang dijadikan jaminan adalah tanah Hak Milik Adat. Ketentuan tentang *hypotheek* dan *credit verband* tidak sesuai dengan asas-asas hukum tanah nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Timbul perbedaan penafsiran mengenai jaminan atas tanah misalnya dalam hal pencantuman title eksekutorial, pelaksanaan eksekusi, sehingga dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum. Oleh karena peraturan mengenai peralihan Hak Tanggungan yang ditunjuk dalam Pasal 57 UUPA tersebut adalah termasuk bagian dari Hukum Perdata serta dibuat pada jaman Pemerintahan Kolonial Belanda tentunya banyak menimbulkan masalah karena terjadinya dualisme hukum jaminan atas tanah. Dualisme tersebut terjadi dengan adanya dua macam lembaga tanggungan yaitu *hypotheek* dan *credit verband*, sehingga hal ini tidak sejalan dengan tujuan UUPA yang menghendaki adanya unifikasi Hukum Tanah Nasional.

Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah :

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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain.

Dari pengertian tersebut ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat, yaitu antara lain :

1. Obyek Hak Tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan utang;
2. Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria;
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanahnya) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
4. Utang yang dijamin sudah tertentu;
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Sebagai lembaga hak jaminan yang kuat, ada 4 (empat) ciri pokok Hak Tanggungan, menurut Sutan Remy Sjahdeini, ciri tersebut merupakan asas-asas Hak Tanggungan yaitu :

1. Hak Tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preference*) kepada krediturnya;

2. Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminakan di tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*).
3. Hak Tanggungan memenuhi asas *spesialisasi* dan *publisitas*, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.⁹

Hak Tanggungan memberi kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, kelancaran pelaksanaan tergantung beberapa faktor diantaranya adalah kurang dipahaminya peraturan yang menjadi landasan hukumnya, perselisihan mengenai jumlah utang yang harus dibayar, penyerahan dokumen yang diperlukan. Selain para pihak dituntut memberikan itikad baiknya, dan para pelaksana wajib memahami serta mematuhi syarat substansial dan formal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan termasuk peralihannya, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah bahwa melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan melalui lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 224 RIB dan Pasal 258 Rbg, maka dalam sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan demikian sertifikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap dan sekaligus sebagai pengganti “*Grosse Acte Hyphotek*”. Penegasan yang dimaksudkan untuk menyatukan persepsi terhadap salah satu dokumen

⁹ *Ibid.*, hal 11

yang harus dilaksanakan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang pada waktu lalu sering menjadi salah satu hambatan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa yang dijadikan sebagai obyek dari Hak Tanggungan adalah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Bangunan (Pasal 39), dan Hak Guna Usaha (Pasal 33). Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka obyek yang dapat diletakkan sebagai obyek Hak Tanggungan diperluas. Perluasan ini dapat dimengerti mengingat kebutuhan untuk mendapatkan kredit juga semakin banyak, sedangkan kredit tersebut pada umumnya harus disertai dengan jaminan.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak yang dapat diletakkan sebagai jaminan adalah sebagai berikut :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha atas tanah negara;
3. Hak Guna Bangunan atas tanah negara;
4. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya terdaftar dan dapat dipindahkan;
5. Rusun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai atas tanah Negara;
6. Hak Milik atas satuan Rusun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai atas tanah Negara;

Khusus untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha serta Hak Pakai, maka yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan adalah yang berada di atas tanah Negara bukan di atas tanah perseorangan, karena yang berdiri di atas tanah perseorangan sifatnya tidak dapat dipindahtangankan sedangkan yang berdiri di atas tanah Negara sifatnya terdaftar dan dapat dipindahtangankan.

Untuk orang asing yang berada di Indonesia, tanah yang dimilikinya adalah Hak Pakai, tanah ini tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan karena Hak Pakai yang dimiliki oleh orang asing sifatnya tidak dapat dipindahtangankan walaupun terdaftar.

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan memenuhi 2 (dua) unsur pokok yaitu :

1. Hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku, wajib terdaftar di Kantor Pertanahan;
2. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan.

Dengan demikian, hak atas tanah yang digunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya tidak dapat dibebani hak tanggungan, karena tidak memenuhi unsur salah satu di atas, yaitu tidak dapat dipindahtangankan, meskipun hak atas tanahnya wajib terdaftar.

Disamping tanah-tanah yang sudah bersertifikat, tanah-tanah yang belum bersertifikat juga dapat dijamin utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada Pemegang Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Hal ini selain bertujuan untuk menampung kepentingan

para golongan ekonomi lemah, juga menampung ketentuan pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Bahwa bagi tanah-tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, pethuk, dan lain sebagainya dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan dibukanya kemungkinan diatas, diharapkan dapat mendorong persertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, jaminan kebendaan meliputi :

1. Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
2. Hak Hipotik atas kapal laut, pesawat udara dan helikopter;
3. Hak Gadai atas benda-benda bergerak ;
4. Fidusia atas benda-benda bergerak;
5. Oogsverband atas hasil-hasil pertanian;
6. Jaminan lainnya yang mirip dengan jaminan kebendaan.

Bila di kemudian hari terdapat persengketaan atas barang-barang jaminan kredit yang diikat secara fidusia dan hak gadai dapat mengajukan *Revindicator Beslag* (Sita Revindikasi) berdasar Pasal 226 HIR melalui prosedur gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri. Sedangkan atas barang-barang jaminan kredit yang diikat dengan Hak Tanggungan dapat mengajukan *Executorial Beslag* (Sita Eksekusi) berdasar Pasal 197 dan Pasal 198 HIR melalui prosedur gugatan terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri.

Untuk *Conservator Beslag* (Sita Jaminan) sesuai Pasal 227 HIR, pada umumnya permohonannya diajukan bersamaan dengan pengajuan Gugatan (Melawan Hukum ataupun Wanprestasi). Pengajuan Gugatan Perdata ini dilakukan bila barang jaminan belum atau tidak dibebani hak tanggungan atau hak lain yang serupa dengan itu, Pemohon sita khawatir bahwa pihak yang digugat akan mengasingkan kekayaannya.

Apabila debitur cidera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, eksekusi dilakukan berdasarkan :

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan yang pertama untuk obyek Hak Tanggungan atas dasar kewenangan dan janji yang disebut dalam Pasal 6 dihubungkan dengan janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e;
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Salah satu ciri khas Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah adalah bahwa Hak Tanggungan “mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya”. Apa yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan perwujudan ciri tersebut yaitu berupa 2 (dua) kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi debitur yang cidera janji.

Cara yang pertama yaitu melalui penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan dibawah tangan. Dalam hal ini didasarkan pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menetapkan bahwa :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Demikian ditentukan oleh Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Penjualan dibawah tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek hak tanggungan apabila debitur tidak menyetujuinya.

Pelaksanaannya hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh bank dan debitur kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang

menyatakan keberatan. Agunan yang telah diambil-alih/dibeli oleh bank, wajib dijual kembali/dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan dalam jangka waktu tersebut bank dapat menanggukkan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan.¹⁰

Pada umumnya penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan tidak akan menimbulkan permasalahan karena pihak pembeli hanya akan membeli jika dalam pembelian tersebut ia menerima persil tersebut dalam keadaan bersih dari segala beban.

Cara yang kedua yaitu “Hak Untuk menjual atas kekuasaan sendiri” obyek Hak Tanggungan. Hal ini hanya dapat dilaksanakan jika didukung oleh janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah :

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

Dalam Bahasa Belanda janji tersebut dikenal dengan istilah “*Beding van Eigenmachtige verkoop*”, menurut Sutan Remy Sjahdeini.¹¹

Pasal tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan dengan menjual melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan. Jika yang menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah bank

¹⁰ Menurut Surat Keputusan Direksi PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk No. 006/SK-Dir/BEI/IX/2001 tentang Prosedur Penghapusbukuan kredit dan Pengambialihan Agunan dan Penjualan Kembali Agunan, dalam Buku Pedoman Kerja Satuan Kerja restrukturisasi Kredit PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit.*, hal. 68

swasta maka pelelangan harus melalui pengadilan dengan terlebih dahulu mengajukan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jika pemegang Hak Tanggungan adalah perusahaan pemerintah atau BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dan bank-bank pemerintah maka pelelangan dilaksanakan tanpa melalui pengadilan, akan tetapi melalui BPUPLN (Badan Pemerintah Urusan Piutang dan Lelang Negara).

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) di atas mengandung arti bahwa jika debitur cidera janji, maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum yang dilakukan menurut tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, diikuti dengan pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur lain, yang mana eksekusi ini didasarkan pada :

- a. Pemegang Hak Tanggungan Pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan (Pasal 6 UUHT), atau
- b. Titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Berdasarkan pasal tentang eksekusi Hak Tanggungan dapat disimpulkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi tanpa pertolongan hakim atau lebih dikenal dengan sebutan parate eksekusi, artinya melalui pengadilan secara langsung tanpa gugatan, bukan langsung ke Kantor Lelang. Pihak kreditur yang merupakan perusahaan pemerintah/BUMN dan bank milik pemerintah, dapat melakukan lelang eksekusi melalui KP2LN yang merupakan lembaga pemerintah untuk

menyelesaikan sengketa sepanjang menyangkut piutang Negara. Sedangkan untuk kreditur yang merupakan perusahaan swasta dan bank swasta dapat melakukan lelang eksekusi melalui Pengadilan Negeri.

Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan /Kreditur/Bank melalui Pengadilan Negeri yang telah ditetapkan dalam klausula yang ada di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan/Sertifikat Hak Tanggungan, yang kemudian disebut Pemohon Eksekusi, kepada debitur/Pemberi Hak Tanggungan yang untuk selanjutnya disebut Termohon Eksekusi.

Adapun isi dari Permohonan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah permohonan dari Pemegang Hak Tanggungan /Kreditur/Bank/Pemohon Eksekusi agar debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi memenuhi kewajibannya terhadap Pemegang Hak Tanggungan /Kreditur/Bank/Pemohon Eksekusi sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama dari Kantor Pertanahan yang dimaksud yang berkepal DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Hasil Penelitian

A.1. Kredit Umum Di Bank Eksekutif Internasional

Kredit sebenarnya sudah secara umum diketahui masyarakat luas, tidak terbatas hanya masyarakat perbankan saja, karena kebutuhan kredit dalam kondisi perekonomian yang berkembang dengan pesat akan semakin besar jumlahnya baik dari segi volume maupun jumlah debiturnya. Seseorang memperoleh kredit dari Bank Eksekutif berarti memperoleh kepercayaan dari bank tersebut, dengan demikian dasar pemberian kredit adalah kepercayaan, yaitu kepercayaan bahwa debitur akan melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan dan tepat waktu. Seorang nasabah yang mendapat kredit dari bank adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.

A.1.1. Fungsi Kredit

Perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit sehingga dengan meningkatnya pembangunan, meningkat pula keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Keterlibatan bank sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3

Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia, antara lain dengan memberikan kredit-kredit kepada para debitur dengan jumlah besar maupun kecil sehingga saat ini lembaga perbankan telah dikenal luas oleh masyarakat sebagai salah satu lalu lintas peredaran uang, hal ini sesuai dengan fungsi bank itu sendiri dimana bank adalah suatu bentuk badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan selanjutnya menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup.

A.1.2. Realisasi Kredit

Kredit merupakan faktor yang penting dalam perkembangan perekonomian masyarakat. Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Kemacetan kredit seperti ini secara tidak langsung juga akan memberikan dampak yang negatif terhadap masyarakat karena kredit bank yang disalurkan kepada nasabahnya itu bersumber dari dana masyarakat. Pada Bank Eksekutif Internasional, Tbk., untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut, pihak bank akan meminta pihak debiturnya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut. Mengingat betapa penting dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya pemberi dan penerima kredit memperoleh perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan baik kepada penyedia maupun penerima kredit.

Pada Bank Eksekutif Internasional, Tbk., Permohonan kredit umum dilaksanakan oleh Staf Realisasi Kredit dengan persetujuan dari Direksi. Setelah memperoleh persetujuan maka Petugas Realisasi Kredit menerima berkas-berkas nasabah berupa Surat Persetujuan Kredit, Memo Realisasi Kredit, Jenis Jaminan beserta lampiran-lampiran untuk pelaporan dari Staf Analis Kredit. Selain itu Petugas Realisasi juga membuat dan menandatangani Nota Debet dan Nota Kredit. Keesokan harinya, Petugas Realisasi mengembalikan seluruh berkas ke Bagian Analis Kredit. Berkas-berkas seperti Surat Persetujuan Kredit, Memo Realisasi Kredit diserahkan ke Bagian Administrasi. Nota Debet, Nota Kredit beserta lampirannya diserahkan kepada bagian Akunting, sedangkan berkas jaminan untuk legalitas diserahkan kepada Bagian Legal. Setelah legalitas dilaksanakan, pencairan kredit segera dilakukan oleh Petugas Pencairan Kredit.

A.1.3. Perjanjian Kredit

Hukum perdata mengatur hubungan lalu lintas perdagangan sebagai upaya pemenuhan kebutuhan hidup manusia, salah satunya adalah Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam uang. Bahwa perjanjian kredit sudah sejak jaman dahulu dilaksanakan oleh banyak orang untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, yang dalam Hukum Perdata diatur dalam lapangan Hukum Perikatan.

Dalam Bank Eksekutif Internasional, setelah kredit memperoleh persetujuan dari Direksi dan dilaksanakan realisasi kredit, dalam prosesnya dilakukan terlebih dahulu Perjanjian Kredit yang dibuat oleh petugas Bagian Legal. Perjanjian Kredit ini mengikat pihak nasabah dan Bank Eksekutif Internasional terutama dalam segi hukum. Dalam Perjanjian Kredit tersebut salah

satu klausulanya menyebutkan bahwa guna menjamin kepentingan bank maka debitur wajib memberikan jaminan kepada bank, jaminan yang diterima bank dapat berupa hak atas tanah, hak atas barang, piutang, mesin pabrik dan lain-lain. Pada umumnya jaminan hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur karena dapat memberikan keamanan bank dari segi hukumnya maupun nilai ekonomisnya yang meningkat terus dari waktu ke waktu.

Di dalam Hukum Perdata Indonesia dikenal bermacam-macam lembaga jaminan diantaranya Hak Tanggungan, FEO (*Fiduciare Eigendom Overdracht*), Gadai *cessie*, dan lain-lain. Lembaga jaminan hak atas tanah atau lebih dikenal dengan hak tanggungan yaitu pemberian hak jaminan pelunasan utang dari debitur dengan membebankan atau menanggungkan bidang-bidang tanah tertentu, oleh karena itu yang menjadi obyek adalah bidang-bidang tanah hak, maka hukum yang mengaturnya adalah Hukum Agraria. Di Indonesia sejak tahun 1960 mulai berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang kemudian lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

A.1.4. Analisa Kredit

Pemberian pinjaman oleh Bank Eksekutif Internasional diatur dengan ketat karena beberapa pertimbangan, salah satu diantaranya adalah untuk melindungi keselamatan bank. Sebagai contohnya adalah besarnya kredit yang dapat diberikan pada seorang peminjam, tujuannya untuk menghindari penumpukan kredit yang tidak tepat dan mengurangi risiko.

Kredit dari Bank Eksekutif yang disalurkan kepada nasabah bersumber dari dana masyarakat. Pinjaman tersebut penting bagi Bank Eksekutif Internasional maupun komunitas yang dilayaninya, sehingga kebijaksanaan pinjaman dibuat dengan cermat dengan mempertimbangkan banyak faktor yang dapat mempengaruhi intern bank terutama untuk mengatur besar kecilnya cadangan dan rekening investasi, diantaranya posisi modal, risiko dan laba berbagai jenis pinjaman, stabilitas deposit, kondisi ekonomi, pengaruh kebijaksanaan moneter dan fiskal, kemampuan dan pengalaman petugas bank, kebutuhan kredit wilayah yang dilayani.

Selain itu, Petugas Analis Kredit Bank Eksekutif Internasional juga mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

- Naik turunnya deposit dalam kebijaksanaan pinjamannya, setelah menetapkan cadangan yang cukup untuk cadangan primer dan sekunder, Bank Eksekutif Internasional selanjutnya dapat memberikan pinjaman. Cadangan primer dan sekunder dimaksudkan untuk menjaga fluktuasi deposito yang dapat berpengaruh terhadap naik turunnya rekening Koran.
- Kondisi ekonomi daerah yang dilayani oleh Bank eksekutif Internasional. Suatu perekonomian yang stabil lebih mendukung kebijaksanaan pinjaman yang lebih longgar dibandingkan dengan kondisi ekonomi yang mengalami perubahan musiman dan siklus.
- Kemampuan Bank Eksekutif memberikan pinjaman dipengaruhi oleh kebijaksanaan moneter dan fiskal. Jika kebijaksanaan moneter dan fiskal bersifat ekspansif dan cadangan tambahan diberikan untuk sektor komersial, kemampuan bank untuk memberikan pinjaman akan meningkat dan dalam

keadaan seperti ini bank dapat membuat kebijaksanaan yang lebih longgar daripada kalau keadaan sebaliknya.

- Untuk memudahkan pemberian pinjaman, mengurangi risiko, dan mempertahankan kebiasaan standar, Bank Eksekutif Internasional menjelaskan persoalan tentang jaminan yang dapat diterima dan peringkat kredit. Jika pinjaman tertentu harus disertai dengan jaminan, pejabat analis memiliki pedoman tentang jaminan yang dapat diterima, misalnya tidak dapat menerima jaminan piutang dagang atau pinjaman konsumsi yang dijamin oleh teman atau kerabatnya.
- Kebijakan yang berisi sampai berapa lama memberikan jangka waktu pinjaman atas kredit dalam melindungi diri terhadap risiko suku bunga, karena jatuh tempo pinjaman akan mempengaruhi likuiditas maupun risiko yang dihadapinya. Dengan semakin jauhnya jatuh tempo pinjaman, maka risiko kredit juga meningkat.
- Permohonan pinjaman tidak melampaui batas legal pemberian pinjamannya. Bank Eksekutif Internasional hanya memberikan pinjaman sampai batas yang dapat mereka berikan dengan jaminan yang seimbang dan legal.
- Untuk mempertahankan tingkat mutu dan likuiditas pinjaman yang dapat diterima, Bank Eksekutif Internasional memiliki kebijaksanaan likuiditas pinjaman yang baik. Perpanjangan dan penambahan pinjaman yang dapat mengganggu likuiditas pinjaman dan meningkatkan risiko, tidak dilakukan.

A.2. Pembebanan Hak Tanggungan

Hak Tanggungan merupakan 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dari pengertian tersebut ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat, yaitu antara lain :

- Obyek Hak Tanggungan adalah jaminan untuk pelunasan utang;
- Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria;
- Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanahnya) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- Utang yang dijamin sudah tertentu;
- Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Sebagai lembaga hak jaminan yang kuat, ada 4 (empat) ciri pokok

Hak Tanggungan, ciri tersebut merupakan asas-asas Hak Tanggungan yaitu :

- Hak Tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului (*droit de preference*) kepada krediturnya;
- Hak Tanggungan selalu mengikuti obyek yang dijaminkan di tangan siapapun obyek tersebut berada (*droit de suite*).

- Hak Tanggungan memenuhi asas *spesialisasi* dan *publisitas*, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

A.2.1. Tindakan Bank Dalam Penjaminan Kredit

Pemberian kredit umum pada Bank Eksekutif Internasional dilakukan dengan penjaminan Hak Tanggungan. Penjaminan ini ditujukan dalam rangka menjamin kepastian hukumnya. Hak Tanggungan ini memberikan jaminan untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur, dalam hal ini Bank Eksekutif Internasional terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti jika debitur cidera janji maka pihak kreditur yaitu Bank Eksekutif Internasional sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum atas tanah atau tanah beserta bangunan yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain. Hak Tanggungan ini memberi kemudahan dan kepastian hukum bagi pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui lembaga parate eksekusi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 224 RIB dan Pasal 258 Rbg, didasarkan atas ketentuan yang ada dalam sertifikat Hak Tanggungan. Adapun ketentuan tersebut adalah irah-irah yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan yang berbunyi “ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Dengan adanya irah-irah tersebut sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan hukum tetap seperti keputusan hakim dan sekaligus sebagai

pengganti “*Grosse Acte Hyphotek*”. Penegasan yang dimaksudkan untuk menyatukan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus dilaksanakan untuk pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang pada waktu lalu sering menjadi salah satu hambatan.

A.2.2. Obyek Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria menentukan bahwa yang dijadikan sebagai obyek dari Hak Tanggungan adalah Hak Milik (Pasal 25), Hak Guna Bangunan (Pasal 39), dan Hak Guna Usaha (Pasal 33). Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, maka obyek yang dapat diletakkan sebagai obyek Hak Tanggungan diperluas. Perluasan ini dapat dimengerti mengingat kebutuhan untuk mendapatkan kredit juga semakin banyak, sedangkan kredit tersebut pada umumnya harus disertai dengan jaminan. Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak yang dapat diletakkan sebagai jaminan adalah sebagai berikut :

- Hak Milik;
- Hak Guna Usaha atas tanah negara;
- Hak Guna Bangunan atas tanah negara;
- Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya terdaftar dan dapat dipindahkan;

- Rusun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai atas tanah Negara;
- Hak Milik atas satuan Rusun yang berdiri diatas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak pakai atas tanah Negara;

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai obyek Hak Tanggungan disyaratkan oleh pihak Bank Eksekutif Internasional adalah bahwa hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku, wajib didaftar di Kantor Pertanahan dan dapat dipindahtangankan. Dengan demikian, hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang terdapat dalam ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan, karena memenuhi unsur salah satu diatas, yaitu tidak dapat dipindahtangankan, meskipun hak atas tanahnya wajib didaftar.

Hak atas tanah merupakan obyek jaminan Bank Eksekutif Internasional yang utama disamping benda-benda lain yang berhubungan dengan tanah, maka harus selalu berhati-hati dalam pengikatannya. Hal tersebut dimaksudkan jika dikemudian hari ternyata debitur cidera janji maka pihak Bank Eksekutif Internasional tidak akan mengalami kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah atau tanah beserta bangunannya tersebut guna memperoleh pelunasan hutangnya.

Apabila sertifikat tanah ternyata tidak sesuai lagi dengan keadaan tanah yang sebenarnya karena telah dijual, namun balik nama belum dilakukan, maka pengikatan jaminan dapat dilakukan bersamaan dengan proses balik nama dan

setelah proses balik nama selesai maka dilakukan pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

Bank Eksekutif Internasional juga mensyaratkan disamping tanah-tanah yang sudah bersertifikat, tanah-tanah yang belum bersertifikat juga dapat dijaminkan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada Pemegang Hak Atas Tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit. Hal ini selain bertujuan untuk menampung kepentingan para golongan ekonomi lemah, juga menampung ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Bahwa bagi tanah-tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, pethuk, dan lain sebagainya dapat dibebani dengan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan dibukanya kemungkinan diatas, diharapkan dapat mendorong persertifikatan hak atas tanah pada umumnya.

Selanjutnya dalam Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan menyebutkan sebagai berikut :

- (1) Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.
- (2) Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan istri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya.

Sehubungan dengan adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan tersebut, maka terhadap harta bersama apabila seorang suami atau istri akan menjaminkan tanah, tanah dan bangunan yang

sertifikat tanahnya atas namanya, maka pihak bank meminta agar istri atau suami calon debitur datang ke bank untuk mengetahui dan memberi persetujuannya yaitu bahwa tanah tersebut dijadikan obyek kredit yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Bagi pihak Bank Eksekutif Internasional sertifikat sangatlah penting, karena dapat menunjukkan siapa pemilik tanah sebenarnya, dan untuk mengetahui mengenai jenis hak atas tanah tersebut, yaitu apakah merupakan tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai.

Mengingat bahwa sertifikat sangat penting bagi Bank Eksekutif Internasional sebagai kreditur maka dalam hal terjadi calon debitur hanya menyerahkan foto copy sertifikatnya saja sebagai jaminan kredit kepada Bank Eksekutif Internasional untuk dibebani dengan Hak Tanggungan, pihak Bank Eksekutif Internasional menolak permohonan kredit dari calon debitur tersebut karena foto copy sertifikat hak atas tanah bukanlah merupakan tanda bukti hak yang otentik. Selain itu Bank Eksekutif Internasional juga perlu meminta keterangan dari Kantor Pertanahan, sehubungan dengan ada atau tidaknya beban Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan sebagai obyek jaminan kredit tersebut. Bank Eksekutif Internasional meminta keterangan pula dari Pengadilan Negeri dimana tanah sebagai obyek jaminan kredit tersebut terletak, untuk mengetahui apakah tanah dalam keadaan disita, baik sita jaminan maupun sita eksekusi.

Pada umumnya suatu obyek Hak Tanggungan hanya dapat dibebani oleh satu obyek Hak Tanggungan saja, namun dalam praktek di lapangan dapat terjadi pula suatu bidang tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan yang digunakan untuk menjamin kredit sebagai

pelunasan lebih dari satu hutang. Peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. (Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan).

A.2.3. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap :

- Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan. Hal ini sangat penting karena merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan ini.

Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran ini dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan sebagai berikut :

- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan ke Kantor Pertanahan mengenai berkas-berkas yang diperlukan untuk mendaftarkan mengenai Hak Tanggungan dalam waktu tujuh hari setelah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- Kantor Pertanahan wajib mencantumkan hari tanggal pemberian Hak Tanggungan tersebut dalam waktu tujuh hari setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan dalam pendaftaran tersebut secara lengkap.

Setelah dilakukan pengikatan antara pihak debitur dengan Bank Eksekutif Internasional dan dihasilkan Perjanjian Kredit. Pihak Bank Eksekutif Internasional bekerjasama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembuatan sertifikat Hak Tanggungan. Sedangkan tahap Pembebanan Hak Tanggungan pada Bank Eksekutif sebagai kreditur, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah mengajukan permohonan kesesuaian atas sertifikat hak atas tanah yang akan dibebani Hak Tanggungan dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Apabila sertifikat yang dimaksud ternyata keadaanya berbeda dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan membubuhkan cap atau tulisan pada sertifikat yang telah diperiksa bahwa sertifikat sudah sesuai dengan dan merupakan produk Kantor Pertanahan akan tetapi data fisiknya tidak sesuai dengan data yang terdapat pada Kantor Pertanahan dan pada sertifikat tidak diberi tanda.
3. Jika sertikat hak atas tanah sudah sesuai maka dikembalikan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
4. Bagian Legal Bank Eksekutif akan bekerjasama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah mendapatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dari debitur. Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT).
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian mengajukan permohonan Pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan dan meneliti kesesuaian atas sertifikat Hak atas Tanah yang akan dijaminakan dengan daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan.

Selanjutnya mengenai langkah-langkah dalam tahap pendaftaran oleh Kantor Pertanahan yang merupakan proses terbitnya Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut :

1. Pegawai Kantor Pertanahan melakukan penelitian berkas-berkas yang telah diterimanya dari Pejabat Pembuat Akta Tanah berupa sertifikat hak atas, Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dan Perjanjian Kredit.
2. Pemberian Surat Perintah Setor atau SPS kepada pemohon.
3. Pembayaran uang yang jumlah nominalnya seperti tertulis dalam SPS.
4. Penelitian Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu 7 (tujuh) hari apabila hari ketujuh adalah hari libur maka pembuatan sertifikat pada hari ke delapan.
5. Pembuatan sertifikat Hak Tanggungan dalam pencatatannya pada sertifikat hak atas tanah.
6. Penandatanganan sertifikat.
7. Penyerahan sertifikat.

Syarat – syarat yang harus dipenuhi debitur dalam mendaftarkan Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut :

1. Menyerahkan sertifikat atas tanah.
2. Mengisi surat permohonan
3. Melampirkan akta pemberian Hak Tanggungan.
4. Identitas Pemberi dan Penerima Hak Tanggungan.

Saat pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan atas tanah oleh Kantor Pertanahan mengandung arti yuridis sebagai saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Namun dapat pula pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Tanah yang dimaksud adalah hak adat yang belum bersertifikat. Jadi belum didaftarkan hak atas tanahnya, tetapi sedang dalam proses untuk didaftarkan. Hal demikian dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada golongan ekonomi lemah dan yang belum selesai pendaftarannya untuk mendaftarkan kredit dari Bank Eksekutif dengan menggunakan tanahnya sebagai jaminan hutang.

Tanah-tanah yang tanda bukti kepemilikannya masih berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenisnya masih dimungkinkan sebagai agunan pada Bank Eksekutif. Hal ini juga seperti yang diatur dalam Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Undang-Undang Hak Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Ini dimaksudkan sebagai upaya untuk meningkatkan status tanah tersebut karena pada saat akan dijadikan obyek Hak Tanggungan, harus terlebih dahulu didaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Undang-Undang Hak tanggungan telah mengubah praktek yang dilakukan selama ini yaitu adanya penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Dalam perbankan, adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan banyak dilakukan termasuk pula pada Bank Eksekutif Internasional karena hal yang demikian merupakan cara Bank Eksekutif Internasional sebagai pihak kreditur untuk mendapatkan jumlah nasabah yang banyak. Setelah terjaring banyak nasabah baru kemudian Bank Eksekutif Internasional segera

meningkatkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Bank Eksekutif Internasional.

Syarat-syarat yang harus diperlukan waktu membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan tersebut adalah :

1. Harus khusus, hanya untuk membebaskan Hak Tanggungan.
2. Tidak boleh memuat kuasa substitusi, maksudnya yaitu penggantian penerimaan kuasa melalui pengadilan.
3. Harus secara jelas mencantumkan obyek Hak Tanggungan, jumlah hutang, nama serta identitas kreditur, nama dan identitas debitur, jika debitur bukan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah hutang ini adalah sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebagai perjanjian pokok yang diberikan jaminan Hak Tanggungan.

Surat kuasa itu menjadi batal demi hukum jika persyaratan tersebut diatas ternyata tidak dipenuhi, sehingga tidak dapat dipakai untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak permohonan Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila surat kuasa tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan jika syarat-syarat yang telah ditentukan tersebut tidak dipenuhi.

Kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi Bank Eksekutif Internasional, karena Bank Eksekutif Internasional dapat memperoleh kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur

yang juga sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah yang sama sebagai jaminan.

A.3. Kredit Bermasalah Di Bank Eksekutif

Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya Bank Eksekutif Internasional harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Jika tidak, pemberian kredit mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya, sehingga dapat berpengaruh dalam kesehatan Bank Eksekutif Internasional.

Keadaan ekonomi mempunyai pengaruh yang besar terhadap kesehatan keuangan seorang debitur. Walaupun pinjaman bermasalah dan kerugian terjadi akibat banyak faktor, persoalan utama adalah akibat ketidaksediaan debitur untuk melunasi atau karena ketidaksanggupan mereka untuk memperoleh pendapatan yang cukup untuk mengurangi atau melunasi pinjaman yang telah disepakati. Disamping itu adapula faktor lain yang menjadikan pinjaman akhirnya bermasalah. Hal-hal tersebut diatas dapat meningkatkan resiko kredit menjadi kredit bermasalah yang pada akhirnya dapat berpengaruh pada Bank Eksekutif Internasional.

Sebagian pinjaman bermasalah dan kerugian Bank Eksekutif Internasional karena pinjaman terjadi akibat kesalahan prosedur pada Bank Eksekutif Internasional sendiri, misalnya analisis kredit yang kurang memadai tentang kemampuan manajemen debitur, analisis laporan keuangan yang kurang memadai, persyaratan yang tidak baik dalam pemberian pinjaman, peninjauan dan pemeriksaan di lapangan terhadap jaminan yang kurang baik, terlalu menekankan

pada laba dan perkembangan bank, kebijaksanaan kredit yang longgar terhadap teman pribadi analis atau teman direktur dan pejabat eksekutif. Hal-hal tersebut diatas dapat meningkatkan resiko kredit menjadi kredit bermasalah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rachmad Susilo, S.E. sebagai Kepala Bagian Satuan Kerja Restrukturisasi Kredit PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk. pada tanggal 5 November 2008, menurut beliau bahwa kegagalan dalam kredit yang diberikan bank sering didefinisikan sebagai kredit bermasalah, adapun kredit bermasalah yang ada di bank tidak hanya disebabkan oleh kredit macet dalam pelunasannya saja tetapi juga ada sebab-sebab lainnya yang mengakibatkan kredit menjadi bermasalah. Adapun sebab-sebab yang mengakibatkan kredit menjadi bermasalah di PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk antara lain :

1. Kredit Macet

Disebabkan karena debitur melakukan wanprestasi yang pada umumnya menunggak kredit (*past due*) dan atau debitur tidak mempunyai kemampuan dalam melunasi kredit pada saat jatuh tempo;

2. Agunan bermasalah

Salah satu penyebabnya adalah sertifikat aspal (asli tapi palsu). Pada umumnya disebabkan kekurangtelitian dan kekuranghati-hatian Kantor Pertanahan dalam pembuatan sertifikat yang diajukan oleh debitur “nakal” . Debitur tersebut kemudian menjaminkan sertifikat tersebut untuk mendapatkan kredit dari bank. Oleh petugas analis kredit bank bisa lolos dan kredit kemudian dicairkan, karena pada waktu dilakukan penelitian langsung ke obyek Hak Tanggungan ternyata obyek tersebut ada, sedangkan pada

kenyataannya terhadap obyek tersebut ada 2 (dua) sertifikat adalah diluar kemampuan petugas analis kredit. Adanya sertifikat ganda tersebut kemungkinan besar adalah kesalahan petugas Kantor Pertanahan.

A.3.1. Gambaran Umum Penyelesaian Kredit Bermasalah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rachmad Susilo, S.E. sebagai Kepala Bagian Satuan Kerja Restrukturisasi Kredit PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk. pada tanggal 5 November 2008, secara garis besar, dalam mengatasi kredit bermasalah Bank Eksekutif Internasional melakukan penyelesaian sebagai berikut :

a. Penyelesaian Kredit Macet

Kredit macet ini terjadi pada umumnya karena debitur melakukan wanprestasi yang disebabkan karena menunggak kredit (*past/over due*) dan atau debitur tidak mempunyai kemampuan dalam melunasi kredit pada saat jatuh tempo. Tindakan yang dilakukan oleh bank ada tiga macam yaitu :

1. Restrukturisasi Kredit

Bila bank menilai usaha debitur masih memiliki prospek bagus sehingga diperkirakan debitur bisa melancarkan pembayaran kredit sampai lunas sebelum ataupun sesudah jatuh tempo, maka bank melakukan *Restukturisasi Kredit* yaitu upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memenuhi kewajibannya yang dapat dilakukan terhadap debitur yang masih memiliki prospek usaha yang baik dan telah atau diperkirakan akan mengalami kesulitan pembayaran kewajiban, diantaranya :

- Penurunan suku bunga kredit;

- Pengurangan tunggakan bunga kredit;
- Pengurangan tunggakan pokok kredit;
- Perpanjangan jangka waktu kredit;
- Penambahan dan atau perubahan fasilitas kredit;

2. Agunan Ambil Alih

Bila bank menilai usaha debitur tidak memiliki prospek bagus sehingga diperkirakan debitur tidak memiliki kemampuan melakukan pembayaran kredit sampai lunas dan debitur masih bisa diajak bekerjasama, maka bank melakukan Agunan Ambil Alih /Pengambil-alihan Agunan dengan cara PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli). Pengambil-alihan agunan adalah pembelian agunan oleh bank terhadap agunan yang telah diserahkan oleh debitur kepada bank, yang digunakan sebagai pelunasan seluruh atau sebagian baki debit debitur dan dibukukan pada rekening Agunan Diambil Alih pada rupa-rupa aktiva dan dicatat pada Buku Registrasi Agunan Diambil Alih. PPJB dilakukan setelah terlebih dahulu ada Kuasa Menjual dari debitur. Dalam hal ini didasarkan pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menetapkan bahwa :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dengan adanya kesepakatan antara Bank Eksekutif Internasional dengan debitur sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara itu dapat diperoleh harga tertinggi yang dapat memberi keuntungan bagi Bank Eksekutif Internasional dan debitur. Penjualan dibawah tangan dari obyek hak

tanggungannya hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek hak tanggungan apabila debitur tidak menyetujuinya. Pelaksanaannya hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh bank dan debitur kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Agunan yang telah diambil-alih/dibeli oleh bank, wajib dijual kembali/dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan dalam jangka waktu tersebut bank dapat menanggukhan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan . Hal ini didasarkan pada Pasal 12 A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu :

Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal nasabah debitur tidak memenuhinya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.

Dan dalam penjelasan Pasal 12 A ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yaitu :

Ayat (1)

Pembelian agunan oleh bank melalui pelelangan dimaksudkan untuk membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Dalam hal bank sebagai pembeli agunan nasabah debiturnya, status bank adalah sama dengan pembeli bukan bank lainnya. Bank dimungkinkan membeli agunan diluar pelelangan dimaksudkan agar dapat mempercepat penyelesaian kewajiban nasabah debiturnya. Bank tidak diperbolehkan memiliki agunan yang dibelinya dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank.

Ayat (2)

Pokok-pokok yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah memuat antara lain :

- a. Agunan yang dapat dibeli oleh bank adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan macet selama jangka waktu tertentu;
- b. Agunan yang telah dibeli wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun;
- c. Dalam jangka waktu satu tahun bank dapat menanggukhan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku.

3. Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan

Bila bank menilai usaha debitur tidak memiliki prospek bagus sehingga diperkirakan debitur tidak memiliki kemampuan melakukan pembayaran kredit sampai lunas dan debitur tidak bisa diajak bekerjasama, maka bank melakukan *Eksekusi Grosse* Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dengan mengajukannya ke Pengadilan.

b. Penyelesaian agunan bermasalah karena sertifikat aspal

1. Pada umumnya sertifikat diketahui palsu pada saat kredit macet dan bank melakukan *eksekui grosse* APHT melalui pengadilan pada saat proses pengadilan sampai tahap lelang eksekusi, maka pihak bank dapat mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum terhadap debitur dan dapat bersamaan pula mengajukan tuntutan pidana di kepolisian dengan tuduhan pemalsuan sertifikat tanah.
2. Apabila bank mengetahui lebih awal sebelum dilakukan eksekusi maka dapat langsung mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum terhadap debitur dan dapat bersamaan pula mengajukan tuntutan pidana di kepolisian dengan tuduhan pemalsuan sertifikat tanah.

c. **Penghapusbukuan kredit**, tindakan ini dilakukan bank jika dilihat prospek usaha debitur tidak ada lagi terdiri dari :

1. Hapus Buku, adalah tindakan administratif bank untuk menghapus buku Kredit Macet dari Neraca sebesar kewajiban debitur, tanpa menghapus hak tagih bank kepada debitur;
2. Hapus Tagih, adalah tindakan bank menghapus semua kewajiban debitur yang tidak dapat diselesaikan.

A.3.2. Proses Permohonan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan,

Sita Eksekusi Dan Lelang Eksekusi

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Rachmad Susilo, S.E. sebagai Kepala Bagian Satuan Kerja Restrukturisasi Kredit PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk. pada tanggal 5 November 2008, Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan melalui beberapa tahap yaitu :

1. Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (terlampir).

Permohonan ini diajukan oleh Pemegang Hak Tanggungan /Kreditur/Bank Eksekutif Internasional melalui Pengadilan Negeri yang telah ditetapkan dalam klausula yang ada di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan/Sertifikat Hak Tanggungan, yang kemudian disebut Pemohon Eksekusi, kepada debitur/Pemberi Hak Tanggungan yang untuk selanjutnya disebut Termohon Eksekusi.

Adapun isi dari Permohonan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut adalah permohonan dari Pemegang

Hak Tanggungan /Kreditur/Bank/Pemohon Eksekusi agar debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi memenuhi kewajibannya terhadap Pemegang Hak Tanggungan /Kreditur/Bank/Pemohon Eksekusi sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan yang dimaksud.

Dalam Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan tersebut, Pemegang Hak Tanggungan /Kreditur/Bank/Pemohon Eksekusi harus memberikan alasan, bukti-bukti dan dasar hukum yang kuat diantaranya :

1. Fotocopy Sertifikat yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Kredit ;
3. Fotocopy Akta Pengakuan Hutang;
4. Fotocopy Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;
5. Fotocopy Akta Pembebanan Hak Tanggungan;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama;
7. Fotocopy Surat Sanggup / *Promissory Note*;
8. Fotocopy Surat Panggilan Penyelesaian Tunggakan dari Pemegang Hak Tanggungan /Kreditur/Bank/Pemohon Eksekusi kepada debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi sebanyak 3 (tiga) kali panggilan;
9. Fotocopy Surat Peringatan Penyelesaian Tunggakan dari Pemegang Hak Tanggungan /Kreditur/Bank/Pemohon Eksekusi kepada debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi;
10. Outstanding/kewajiban hutang/tunggakan debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi;

11. Fotocopy Rekening Koran debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi.

Semua bukti-bukti tersebut harus dilegalisasi/ *waarmerking* di kantor pos.

Setelah Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang dimaksud, maka Hakim Ketua yang memeriksa Permohonan Eksekusi Akta Pembebanan Hak Tanggungan/Sertifikat Hak Tanggungan tersebut akan mengeluarkan Penetapan Aanmaning (terlampir) yang berisi perintah kepada Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk menunjuk Juru Sita Pengganti untuk melaksanakan pemanggilan/tegoran/peringatan dengan resmi kepada debitur Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi agar supaya datang menghadap kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dimaksud pada hari yang telah ditetapkan untuk diberikan tegoran/peringatan agar dalam tempo 8 (delapan) hari terhitung sejak diberikan tegoran/peringatan untuk memenuhi kewajibannya kepada Bank Eksekutif /Pemohon Eksekusi sesuai dengan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Jo. Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sebesar kewajiban sesuai *outstanding* /tunggakan kredit terakhir. Jika dalam Panggilan Aanmaning pertama debitur Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi mengabaikan peringatan/tegoran dari pengadilan, maka pengadilan akan mengeluarkan Penetapan Aanmaning yang kedua yang isinya menyatakan hal yang sama seperti pada penetapan pertama. Jika dalam Panggilan Aanmaning kedua debitur Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi masih tetap mengabaikan/tidak memenuhi kewajiban, maka

pengadilan akan mengeluarkan Penetapan Aanmaning (terlampir) ketiga yang isinya menyatakan hal yang sama pada penetapan yang pertama maupun kedua.

2. Permohonan Sita Eksekusi

Jika dalam Panggilan Aanmaning ketiga debitur Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi masih tetap mengabaikan/tidak memenuhi kewajibannya kepada Bank Eksekutif Internasional, maka Bank Eksekutif Internasional selaku Pemohon Eksekusi dapat mengajukan Permohonan Sita Eksekusi (terlampir) kepada debitur Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi melalui Pengadilan Negeri yang bersangkutan dengan disertai bukti-bukti, alasan dan dasar hukum yang kuat. Permohonan ini dimaksudkan bahwa pihak Bank Eksekutif Internasional selaku Pemohon Eksekusi memohonkan peletakan sita eksekusi atas obyek Hak Tanggungan yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Tanggungan jo Akta Pemberian Hak Tanggungan dari debitur Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi. Setelah Permohonan Sita Eksekusi didaftarkan di Pengadilan Negeri yang bersangkutan, maka Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Penetapan Sita Eksekusi (terlampir) terhadap obyek Hak Tanggungan. Setelah diletakkan sita eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan ternyata debitur masih tidak memenuhi kewajibannya, maka Bank Eksekutif Internasional/Pemohon Eksekusi dapat mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi.

3. Permohonan Lelang Eksekusi

Permohonan Lelang Eksekusi (terlampir) melalui Pengadilan Negeri yang bersangkutan dengan didasari alasan, bukti-bukti serta dasar hukum yang kuat diantaranya sebagai berikut :

- Bahwa Penetapan Sita Eksekusi tidak ditindaklanjuti dengan baik oleh debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi sampai batas waktu yang ditetapkan;
- Bahwa hutang debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi semakin bertambah;
- Bahwa debitur/Pemberi Hak Tanggungan/ Termohon Eksekusi belum melaksanakan kewajibannya membayar seluruh hutangnya.

Setelah mempelajari berkas-berkas yang dimohonkan kepadanya maka Hakim Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Penetapan Lelang (terlampir), yang mana ditentukan tentang jadwal pelaksanaan lelang yang akan dilaksanakan oleh Kantor Lelang Negara. Hasil penjualan lelang setelah dikurangi biaya lelang, uang miskin dan biaya-biaya lain oleh Kantor Lelang Negara, oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan diserahkan kepada Pemohon Lelang Eksekusi maksimum sejumlah yang tertera pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan apabila masih ada sisanya diserahkan kepada Termohon Lelang Eksekusi. Dalam hal hasil lelang tidak mencukupi maka sisa piutang Pemohon Lelang Eksekusi yang belum terbayar merupakan piutang konkuren yang penagihannya harus dilakukan melalui gugatan biasa. Dalam proses pelelangan, sebelum dilaksanakan lelang terlebih dahulu dilakukan pengumuman melalui surat kabar yang memuat tanggal dan tempat

pelelangan dan setelah acara pelelangan maka Kantor Lelang membuat Berita Acara Pelelangan tentang hasil lelang apakah obyek lelang terjual atau tidak. Apabila tidak terjual, maka dapat dilakukan pelelangan kembali dengan proses seperti pelelangan sebelumnya yaitu pengumuman di surat kabar. Jika barang terjual, maka uang hasil lelang diberikan kepada kreditur untuk pelunasan piutangnya.

Selanjutnya jika debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan ternyata tidak bersedia mengosongkan secara sukarela, dapat dilakukan secara paksa, misalnya dengan cara mengeluarkan barang-barang yang ada didalamnya. Hal demikian juga ditetapkan dalam Pasal 200 HIR yang menyatakan jika terhukum enggan/menolak untuk mengosongkan benda tetap, maka Ketua Pengadilan Negeri dalam surat penetapan memerintahkan kepada seorang yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum, supaya dengan bantuan Panitera Pengadilan jika perlu dengan bantuan aparat kepolisian untuk memaksa debitur mengosongkan obyek lelang.

A.3.3. Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi

Suatu peraturan Undang-undang disusun secara tegas agar supaya undang-undang tersebut akan dapat terlaksana dan berguna bagi masyarakat namun kenyataan dalam praktek masih muncul adanya hambatan-hambatan mengenai jalannya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan. Keadaan demikian tersebut disebabkan oleh adanya berbagai

faktor yang menyebabkan timbulnya kendala dalam eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian lapangan, ada beberapa faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut adalah :

1. Adanya janji debitur pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan ternyata tidak ditaati. Bahwa janji debitur pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan telah dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maka ada hak dan kewajiban pada Bank Eksekutif Internasional dan debitur. Kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya dan hak Bank Eksekutif Internasional memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan baik berupa tanah maupun tanah beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut.

Apabila debitur tidak mau secara sukarela mengosongkan obyek Hak Tanggungan, sedangkan obyek Hak Tanggungan tersebut dalam keadaan dihuni baik oleh debitur sendiri maupun oleh penghuni lain misalnya penyewa, pengelola, dan lain-lain. Maka ketua Pengadilan Negeri tetap melaksanakan serta mengajukan permohonan penjualan lelang atas obyek Hak Tanggungan kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Selanjutnya pelelangan akan dilaksanakan atas adanya permohonan dari Ketua Pengadilan Negeri yang telah pula dilengkapi dengan persyaratan yang diperlukan.

2. Pembeli lelang eksekusi berdasarkan kekuasaan sendiri dari Pemegang Hak Tanggungan pertama menerima risalah lelang dari Kantor Lelang Negara tetapi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang telah dibeli dari lelang

tersebut. Akibatnya Badan Pertanahan Nasional menolak membalik nama pemilik semula Pemberi Hak Tanggungan ke atas nama Pembeli Lelang. Dalam hal demikian maka pembeli lelang mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara (yang melaksanakan lelang) mohon kepadanya diberikan surat keterangan mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut, baru kemudian Pembeli Lelang dengan bukti mengajukan permohonan balik nama kepada Badan Pertanahan yang berwenang. Upaya tersebut diatas adalah juga sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 41 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan :

Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kantor Pertanahan :

- a. Kutipan risalah lelang yang bersangkutan.
- b. Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atau Hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar.

Atau

Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut.

- c. Bukti identitas pembeli lelang.
- d. Bukti perlunasan harga pembelian.

Namun dengan adanya ketentuan dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang memungkinkan dibuatnya / dipasangnya janji bahwa sertifikat Hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan

Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan telah teratasi karena telah dipegangnya sertifikat hak atas oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan, maka pemenang lelang selalu akan menerima sertifikat hak atas tanah tersebut selain menerima risalah lelang.

3. Dengan mengingat salah satu sifat Hak Tanggungan yaitu Hak Tanggungan akan tetap melekat pada obyeknya kemanapun obyek tersebut berada, maka pihak yang membeli persil yang tidak dapat dibersihkan (artinya membeli persil yang masih terbebani Hak Tanggungan), maka pembeli tersebut harus menanggung resiko. Resikonya adalah pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau tidak membayar hutangnya, maka persil yang masih menanggung beban Hak Tanggungan karena tidak dibersihkan akan dimohonkan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan ke-2 yang peringkatnya telah naik menjadi pemegang pertama Hak Tanggungan melalui Pasal 224 HIR.

Setelah obyek Hak Tanggungan dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang ternyata debitur pemberi Hak Tanggungan tidak mau mengosongkan obyek/persil Hak Tanggungan yang telah dijual, maka pengosongan atas obyek Hak Tanggungan tersebut dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Secara persuasif yaitu dengan cara melakukan pendekatan antara pemilik lama atau dapat juga penghuni dengan pemilik baru sebagai pemenang lelang, selanjutnya dengan memberikan kompensasi dapat berupa ganti rugi, biaya pengosongan, dan lain-lain atau bila dalam keadaan disewa maka dengan memperpanjang atau memperbaharui sewa menyewa.

- b. Pemenang lelang sebagai pemilik baru obyek Hak Tanggungan berhak mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat, dan selanjutnya atas adanya permohonan tersebut maka Ketua Pengadilan negeri membuat suatu Surat Penetapan yang memerintahkan Panitera Sekretaris atau juru sita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan pengosongan atas obyek Hak Tanggungan dengan cara paksa dan bilamana perlu dalam pengosongan tersebut dapat dilakukan dengan bantuan kekuatan lain (polisi jika perlu bantuan militer).

Dasar hukum Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan yang menjadi kewenangannya yaitu sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Pasal 200 ayat (11) RBG yang bunyinya sebagai berikut :

Jika terhukum enggan / menolak untuk mengosongkan benda tetap itu maka Ketua Pengadilan dalam surat penetapannya memerintahkan kepada seorang berwenang untuk menjalankan exploit, supaya ia dengan bantuan Panitera Pengadilan Negeri atau seorang pegawai yang akan ditunjuk oleh, Ketua, jika perlu dengan bantuan polisi, memaksa si terhukum untuk mengosongkandan membersihkan benda tetap itu, dengan segala keluarganya dan miliknya.

- c. Dalam hal pihak ketiga tersebut adalah pembeli dari lelang yang dilaksanakan atas kekuasaan sendiri, tanpa bantuan Ketua Pengadilan Negeri atau pihak ketiga tersebut adalah pembeli di bawah tangan berdasarkan persetujuan Pembeli Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan pertama maka upaya hukum yang harus ditempuh oleh pembeli obyek Hak Tanggungan tersebut adalah mengajukan gugatan perdata.

B. Analisis

B.1. Upaya Bank Eksekutif Menjamin Kreditnya.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual melalui pelelangan umum atas tanah atau tanah beserta bangunan yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Sebagai hak-hak atas tanah yang didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan Undang-Undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Hak Pakai dalam Undang –Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai hak pada obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dijadikan jaminan hutang. Namun dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak pakai yang diberikan atas tanah Negara . Sebagai Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan orang perorang dan badan-badan hukum perdata. Dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun,

Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Hak atas tanah merupakan obyek jaminan kreditur yang utama disamping benda-benda lain yang berhubungan dengan tanah, maka kreditur harus selalu berhati-hati dalam pengikatannya. Hal tersebut dimaksudkan jika dikemudian hari ternyata debitur cidera janji maka pihak kreditur tidak akan mengalami kesulitan dalam mengeksekusi atau menjual tanah atau tanah beserta bangunannya tersebut guna memperoleh pelunasan hutangnya.

Mengingat hal tersebut diatas, dalam setiap kredit yang akan dicairkan oleh Bank Eksekutif terutama kredit umumnya selalu dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan, sebagai upaya menjamin keamanan kreditnya. Pada umumnya suatu obyek Hak Tanggungan hanya dibebani satu obyek Hak Tanggungan saja, namun pada Bank Eksekutif Internasional dapat terjadi sebidang tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan dengan ketentuan bahwa peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. (Pasal 5 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Pada hakekatnya Hak Tanggungan mempunyai sifat yang tak dapat dibagi-bagi, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Undang-undang Hak Tanggungan artinya yaitu bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh

seluruh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian dari padanya. Telah dilunasinya sebagian dari pada hutang yang dijamin maka tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban tanggungan ini, melainkan hak tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi (penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan). Asas ini diambil dari asas yang berlaku bagi hipotik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1163 KUH Perdata yaitu bahwa Hak Hipotik itu pada hakekatnya tidak dapat dibagi-bagi dan diadakan atas semua barang tak bergerak yang terikat secara keseluruhan, atas masing-masing dari barang-barang itu dan atas tiap bagian dari barang itu.

Akan tetapi Menurut Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dapat disimpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hak yang demikian itu dengan memperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dalam hal ini, Bank Eksekutif Internasional mengacu pada pasal ini. Karena jika didasarkan pada sifat Hak Tanggungan yang tidak dapat dibagi-bagi, maka adanya pemecahan terhadap Hak Tanggungan tidak mungkin dilakukan. Menurut Pasal 2 ayat (1) jo ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dapat disimpangi oleh para pihak apabila para pihak menginginkan hal yang demikian itu dengan menjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Penyimpangan itu dapat dilakukan oleh Bank Eksekutif terhadap debitur yang hendak mengajukan kredit sepanjang :

1. Hak Tanggungan dibebankan bagi beberapa hak atas tanah maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dimufakati bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran.

2. Angsuran tersebut besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga Hak Tanggungan itu hanya membebaskan sisa dari obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi. Jadi hutangnya dibagi dan Hak Tanggungan dibebani atas sisa obyek daripada hutang yang dilunasi.

Bank Eksekutif melakukan hal demikian juga didasarkan pada penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan yang dimaksudkan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

B.2. Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena berdasarkan kedudukannya sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak dan akta pemberian kuasa membebaskan secara otentik. Adapun Bank Eksekutif Internasional bertindak sebagai kreditur yang akan menerima/memegang Hak Tanggungan, sedangkan debitur adalah sebagai pemberi Hak Tanggungan. Bank Eksekutif Internasional akan memperoleh kuasa dari debitur untuk membuat Akta Pembebanan Hak Tanggungan. Kuasa tersebut berupa Surat Kuasa Membebaskan

Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan alat untuk mengatasi apabila pemberi Hak Tanggungan berhalangan hadir di depan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun sedapat mungkin si pemberi Hak Tanggungan harus hadir dan menghadap sendiri waktu pembuatan di depan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya apabila ia berhalangan maka dapat juga dipergunakan jasa seorang kuasa. Surat kuasa tersebut harus langsung diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan. Setelah Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) diberikan oleh debitur, Bagian Legal Bank Eksekutif akan bekerjasama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian mengajukan permohonan Pendaftaran Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan.

B.3. Eksekusi Hak Tanggungan

Apabila debitur cidera janji, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, eksekusi dilakukan berdasarkan :

1. Hak Pemegang Hak Tanggungan yang pertama untuk obyek Hak Tanggungan atas dasar kewenangan dan janji yang disebut dalam pasal 6 dihubungkan dengan janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat 2 huruf e;
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Salah satu ciri khas Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah adalah bahwa Hak Tanggungan “mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya”. Apa yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah merupakan perwujudan ciri tersebut yaitu berupa 2 (dua) kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi debitur yang cidera janji.

Adapun cara yang dilakukan oleh Bank Eksekutif Internasional dalam mengatasi kredit bermasalahnya jika dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menurut penulis adalah :

1. **Cara yang pertama** yaitu melalui penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan dibawah tangan.

Dalam hal ini didasarkan pada Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menetapkan bahwa :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan jika demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Dengan adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan cara itu dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Demikian ditentukan oleh Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Penjualan dibawah tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek hak tanggungan apabila debitur tidak menyetujuinya. Pelaksanaannya hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh bank dan debitur kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Agunan yang telah diambil-alih/dibeli oleh bank, wajib dijual kembali/dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) tahun dan dalam jangka waktu tersebut bank dapat menanggukhan kewajiban-kewajiban berkaitan dengan pengalihan hak atas agunan yang bersangkutan. Pada umumnya penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan tidak akan menimbulkan permasalahan karena pihak pembeli hanya akan membeli jika dalam pembelian tersebut ia menerima persil tersebut dalam keadaan bersih dari segala beban.

2. **Cara yang kedua** yaitu “Hak Untuk menjual atas kekuasaan sendiri” obyek Hak Tanggungan. Hal ini hanya dapat dilaksanakan jika didukung oleh janji yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Nomor 4 Tahun

1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah :

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

Dalam Bahasa Belanda janji tersebut dikenal dengan istilah "*Beding van Eigenmachtige verkoop*". Pasal tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan dengan menjual melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan. Jika yang menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah bank swasta maka pelelangan harus melalui pengadilan dengan terlebih dahulu mengajukan Permohonan Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan. Demikian pula Bank Eksekutif Internasional juga melalui pengadilan. Jika pemegang Hak Tanggungan adalah perusahaan pemerintah atau BUMN (Badan Usaha Milik Negara) dan bank-bank pemerintah maka pelelangan dilaksanakan tanpa melalui pengadilan, akan tetapi melalui BPUPLN (Badan Pemerintah Urusan Piutang dan Lelang Negara).

Berdasarkan pasal tentang eksekusi Hak Tanggungan dapat disimpulkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan/Bank Eksekutif Internasional dapat melakukan parate eksekusi, artinya melalui pengadilan secara langsung tanpa gugatan, bukan langsung ke Kantor Lelang. Adanya irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan adalah untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian, jika debitur kelak cidera janji,

maka menjadi siap untuk dieksekusi, seperti halnya dengan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (lihat Pasal 24 HIR dan Pasal 258 Rbg). Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 dan 21 Undang-Undang Hak Tanggungan .

Pasal 20 menyebutkan :

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, dan
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak maendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan hutang dijamin dengan Hak Tanggungan itu berserta biaya eksekusinya yang telah dikeluarkan.

Maka dapat disimpulkan bahwa Bank Eksekutif Internasional sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk menjual obyek Hak Tanggungan tidak perlu minta persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan eksekusi harus melalui pelelangan umum. Bahkan pada Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut

ketentuan undang-undang ini. Dari ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diatas maka dalam hal si pemberi Hak Tanggungan jatuh pailit, pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi. Hal demikian memantapkan kedudukan Bank Eksekutif Internasional lebih diutamakan sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Pada prinsipnya setiap eksekusi terhadap Hak Tanggungan harus dilakukan dengan melalui pelelangan umum demikian halnya yang dilakukan oleh Bank Eksekutif Internasional, dan dengan cara ini diharapkan akan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Pihak Bank Eksekutif Internasional berhak untuk mengambil pelunasan hutangnya yang telah dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut lebih besar daripada piutang yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan sisanya menjadi hak pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan, hal demikian sebagaimana tersebut dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan dalam sekurang-kurangnya 2 (dua) surat khabar yang beredar di daerah bersangkutan atau media massa setempat, serta tidak ada keberatan dari pihak lain. Pengumuman dalam media massa tersebut harus dipergunakan yang meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan. Tanggal pemberitahuan tertulis adalah pengiriman melalui pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, tanggal pengiriman facsimile. Dan jika

ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut. Dalam penjelasan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa setiap janji untuk melaksanakan eksekusi dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) adalah batal demi hukum.

Dalam eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan maka pembeli lelang akan memperoleh obyek Hak Tanggungan yang telah dijual melalui pelelangan tersebut bersih dari semua beban dan sisa tagihan pemegang Hak Tanggungan (Bank Eksekutif Internasional) yang tidak dibayar itu akan berubah menjadi tagihan yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dan menjadi tagihan konkuren terhadap harta kekayaan lain milik debitur.

Mengenai kedua cara yang ditempuh oleh Bank Eksekutif Internasional dalam memperoleh pelunasan hutangnya, maka cara yang ditempuh jika melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri akan lebih terlindungi daripada penjualan lelang berdasarkan janji untuk menjual atas kuasa sendiri / parate eksekusi. Selain itu penjualan obyek Hak Tanggungan melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri lebih mudah karena cukup mengajukan permohonan eksekusi yang berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan. Tidak menggunakan surat gugatan untuk memperoleh tagihannya, seperti biasanya bahwa perkara perdata akan memakan waktu cukup lama jika ada upaya hukum banding, kasasi, maupun peninjauan kembali. Sedangkan secara langsung mengajukan permohonan eksekusi berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dan dibubuhi irah-irah demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa akan menjadi

lebih cepat. Proses akan diajukan kreditur karena dengan proses semacam itu maka kreditur dalam waktu yang tidak terlalu lama akan menerima agunan dan dapat menjual atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang Negara dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan.

Selanjutnya bagaimana jika debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan ternyata tidak bersedia mengosongkan secara sukarela, apakah kemudian dapat dilakukan secara paksa, misalnya dengan cara mengeluarkan barang-barang yang ada didalamnya. Dalam pasal 200 HIR dapat disimpulkan jika terhakim enggan/menolak untuk mengosongkan benda tetap, maka Ketua Pengadilan Negeri dalam surat penetapan memerintahkan kepada seorang yang berwenang untuk melakukan tindakan hukum, supaya dengan bantuan Panitera Pengadilan jika perlu dengan bantuan aparat kepolisian untuk memaksa debitur mengosongkan obyek lelang.

B.4. Proses Lelang Obyek Hak Tanggungan

Lelang adalah penjualan barang dimuka umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan yang dimaksud dengan penjualan dimuka umum adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum atas dasar persetujuan mereka yang hadir atau dengan pendaftaran harga dimana orang-orang yang diundang sebelumnya telah diberitahukan mengenai pelelangan tersebut serta diberikan kesempatan kepadanya untuk membeli dengan jalan menawar harga, menyetujui harga, atau dengan cara pendaftaran.

Menurut S.K Menteri Keuangan RI No. 557/KMK.01/1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yang dimaksud lelang adalah penjualan barang

yang dilakukan dimuka umum dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun, dan atau harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.

Jika Pasal 200 ayat 1 HIR atau pasal ayat 1 RBG dikaitkan dengan pasal 1 Peraturan Lelang (LN 1908 No. 189), akan ditemukan pengertian yang sebenarnya dari Penjualan Lelang, yang dapat diperinci sebagai berikut :

- penjualan dimuka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi.
Atau menjual dimuka umum barangsitaan milik tergugat (debitur).

- Penjualan dimuka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan didepan juru lelang. Dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantaraan atau bantuan kantor lelang.

- Cara penjualan dengan harga penawaran semakin meningkat, atau semakin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran).

Adapun eksekusi lelang Hak Tanggungan yang dilakukan terhadap obyek Hak Tanggungan yang ada di Bank Eksekutif adalah lelang yang berdasarkan eksekusi melalui pengadilan. Adapun tahap-tahapnya adalah sebagai berikut :

1. Permohonan Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan.

Pengadilan akan mengeluarkan Penetapan Aanmaning, yang bisa dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali jika debitur mengabaikan tegoran/peringatan.

2. Permohonan Sita Eksekusi.

Pengadilan akan meneruskan permohonan sita eksekusi dan mengeluarkan Penetapan Sita jika setelah dikeluarkan Penetapan Aanmaning sebanyak 3 (tiga) kali debitur tetap tidak memenuhi prestasinya.

3. Permohonan Lelang Eksekusi.

Pengadilan akan meneruskan permohonan lelang eksekusi dan mengeluarkan Penetapan Lelang jika setelah dikeluarkan Penetapan Sita, debitur tetap tidak memenuhi prestasinya.

4. Pendaftaran Lelang Eksekusi ke Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), jika Penetapan Lelang tidak ditanggapi oleh debitur.

Ada beberapa kelebihan dengan adanya penjualan melalui lelang yaitu sebagai berikut :

- Aman, karena lelang disaksikan dan dilaksanakan oleh pejabat lelang,
- Lebih teliti karena pada system lelang ada kewajiban pada pejabat lelang untuk meneliti kebenaran formal mengenai subyek dan obyek lelang.
- Adil karena bersifat terbuka.
- Ada kepastian hukum karena setelah pelaksanaan lelang didahului dengan adanya pengumuman sehingga para peserta lelang dapat berkumpul pada saat pelaksanaan lelang dan pembayaran dilakukan secara tunai.

Cara mengajukan lelang adalah sebagai berikut :

- Penjual dan Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) yang dilengkapi dengan syarat-syarat sebagaimana telah ditentukan.

- KP2LN menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang setelah dilakukan analisa kelengkapan dokumen.
- Pemohon melaksanakan pengumuman lelang baik melalui surat khabar maupun media elektronik sesuai ketentuan.
- Peserta lelang menyetor uang jaminan kepada rekening Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).
- Setoran bea lelang dan uang miskin ke kas Negara serta setoran hasil bersih penjualan lelang kepada pemohon lelang (atau ke kas Negara jika yang dilelang barang inventaris milik Negara).
- Penjualan petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon lelang ;

Selanjutnya mengenai penentuan hari lelang sebagaimana yang telah ditegaskan dalam Pasal 5 Peraturan Lelang, bahwa Bank Eksekutif Internasional sebagai pihak yang mengajukan permintaan lelang menyebutkan hari lelang yang diinginkan pada surat permintaan. Jadi setiap permintaan lelang dibarengi dengan permintaan hari tanggal lelang yang disebutkan secara jelas dalam surat permintaan. Permintaan lelang yang tidak menegaskan hari dan tanggal lelang yang dikehendakinya maka dapat dianggap tidak sempurna. Kantor lelang dapat menolak permintaan atau dapat meminta penegasan tentang kelalaian itu. Jalur lelang eksekusi Pengadilan Negeri diperlukan syarat-syarat sebagai kelengkapan permohonan yaitu sebagai berikut :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri
2. Aamaning (teguran)

3. Penetapan sita atas obyek Hak Tanggungan
4. Berita acara sita
5. Perincian hutang
6. Pemberitahuan lelang kepada termohon lelang
7. Bukti kepemilikan (sertifikat)

Hak dan Kewajiban Peserta Lelang.

Hak-hak peserta lelang, antara lain yaitu :

1. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang
2. Melihat atau meilih barang yang akan dilelang
3. Meminta petikan lelang
4. Membuka kembali uang jaminan / kerugian uang jaminan
5. Mendapat barang beserta dokumen-dokumen apabila dirujuk sebagai pemenang lelang.

Kewajiban-kewajiban peserta lelang, antara lain yaitu :

1. Menyetor uang jaminan lelang apabila dipersyaratkan untuk itu.
2. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
3. Mengisi surat penawaran diatas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan (dalam hal secara tertulis)
4. Membayar bea lelang dan uang miskin dalam hal menjadi pemenang lelang.
5. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang.

Hak dan kewajiban pemohon lelang.

Hak-hak pemohon lelang, antara lain yaitu :

1. Memilih cara penawaran lelang
2. Menetapkan syarat-syarat lelang jika dianggap perlu
3. Menerima uang hasil lelang
4. Meminta salinan risalah lelang

Kewajiban-kewajiban pemohon lelang, antara lain yaitu :

1. Mengajukan permohonan / permintaan lelang ke Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN).
2. Mengkaji syarat-syarat yang diperlukan.
3. Mengadakan pengumuman lelang melalui selebaran / media massa / media elektronik.
4. Menetapkan nilai limit yang wajar atas harga barang yang dilelang
5. Membayar biaya lelang penjual.
6. Menyerahkan barang beserta dokumennya kepada pemenang yang ditunjuk melalui Kantor Pelayanan Piutang (KP2LN)
7. Mentaati tata tertib lelang

Selanjutnya berkaitan dengan hak dan kewajiban peserta lelang, maka kepada pembeli diberi hak-hak yang dijamin oleh Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana tersebut dalam Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada Pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu

dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.

- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebankan lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana dimaksud dalam pasal (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang diantara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud dalam pasal (3) tidak dapat dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pembelian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak yang telah dengan tegas mempejanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. PT Bank Eksekutif Internasional, Tbk Jakarta dalam mengatasi kredit bermasalah dilakukan penyelesaian sebagai berikut :

a. Kredit Macet

- Restrukturisasi Kredit, bila bank menilai usaha debitur masih memiliki prospek bagus, diantaranya penurunan suku bunga kredit; pengurangan tunggakan bunga kredit; pengurangan tunggakan pokok kredit; perpanjangan jangka waktu kredit; penambahan dan atau perubahan fasilitas kredit;
- Agunan Ambil Alih /Pengambil-alihan Agunan dengan cara PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), bila bank menilai usaha debitur tidak memiliki prospek bagus, dan debitur bisa diajak bekerjasama;
- Eksekusi Grosse Sertifikat Hak Tanggungan, bila bank menilai usaha debitur tidak memiliki prospek bagus dan debitur tidak bisa diajak bekerjasama, dengan mengajukannya ke Pengadilan;

b. Agunan bermasalah karena sertifikat aspal maka pihak bank dapat mengajukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum terhadap debitur dan dapat bersamaan pula mengajukan tuntutan pidana di kepolisian dengan tuduhan pemalsuan sertifikat tanah.

- c. Penghapusbukuan kredit, jika dilihat prospek usaha debitur tidak ada lagi terdiri dari :
 - Hapus Buku, adalah tindakan administratif bank untuk menghapus buku Kredit Macet dari Neraca sebesar kewajiban debitur, tanpa menghapus hak tagih bank kepada debitur;
 - Hapus Tagih, adalah tindakan bank menghapus semua kewajiban debitur yang tidak dapat diselesaikan.
2. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah telah dapat memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, akan tetapi dalam prosesnya terdapat hambatan.

B. Saran

Kreditur harus selektif dalam memilih calon debitur, harus dengan memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Jika dikemudian hari terjadi kredit bermasalah maka cara eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) lebih menjamin hak kreditur daripada eksekusi dibawah tangan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2005.
- Direksi PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk, 2001, *Surat Keputusan Direksi No. 006/SK-Dir/BEI/IX/2001 tentang Prosedur Penghapusbukuan kredit dan Pengambialihan Agunan dan Penjualan Kembali Agunan, dalam Buku Pedoman Kerja Satuan Kerja restrukturisasi Kredit PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk*, Jakarta : Satuan Kerja restrukturisasi Kredit PT. Bank Eksekutif Internasional, Tbk.
- Hermansyah, *“Hukum Perbankan Indonesia”*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.
- Edward W Reed & Edward K Gill, *“Bank Umum”*, Bumi Aksara, Jakarta, 1995.
- I Made Suwandi, *“Balai Lelang”*, Yayasan Gloria, Jakarta, 2007.
- J Satrio, *“Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan”*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Kartini Muljadi – Gunawan Wijaya, *“Hak Tanggungan”*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2003.
- Mariam Darus Bardurzaman, *“Perjanjian Kredit Bank”*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
-, *“Aneka Hukum Bisnis”*, Alumni, Bandung, 1994
- Oemar Seno Adji, *KUHAP Sekarang*, Erlangga, Jakarta, 1989.
-, *“Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Perorangan”*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Parlindungan AP, *“Komentor Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan dan Sejarah Terbentuknya”*, Mandar Maju, Bandung, 1996.
- Purwahid Patrik, Kashadi, *Hukum Jaminan : Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2007.
- Purwahid Patrik, *Asas-Asas Hukum Benda*, Pusat Sudy Hukum Perdata dan Pembangunan-Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1989.

RMT Koesmargono, Moh. Djais, , *Hukum Acara Perdata Membaca dan Mengerti HIR*, Semarang : Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 1996.

Ronny Hanitijo Sumitro, *“Metodologi Penelitian Hukum dan Judimetri”*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Satuan Tugas Restrukturisasi Kredit Bank Indonesia, *Komite Kreditur : Pendekatan Terkoordinasi Untuk Restrukturisasi Hutang*, Bank Indonesia, Jakarta, 2000.

Sentosa Sembiring, *Hukum Perusahaan Tentang Perseroan Terbatas*, Nuansa Aulia, Bandung, 2006.

Soedaryo Saimin, *Hukum Orang Dan Keluarga*, Sinar Grafika, Jakarta, 1992.

Sri Soedewi, Mashoen Sofyan, *“Hukum Perdata : Hak Jaminan Atas Tanah”*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Sudargo Gautama, *“Komentar Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 NO. 4”*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Sutan Remy Sjahdeini, *“HAK TANGGUNGAN : Asas-asas, ketentun pokok, dan masalah yang dihadapi Perbankan”*, Airlangga University Press, Surabaya, 1996.

....., *“Kredit Sindikasi, Proses, Teknik Pemberian dan Aspek Hukumnya”*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2000.

Subekti, *“Pokok-Pokok Hukum Perdata”*, CV Bimbingan, Jakarta, 1962.

Soerjono Soekamto, *“Pengantar Penelitian Hukum”*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1984.

Sudikno Mertokusumo, *“Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)”*, Liberty, Yogyakarta, 1996.

....., *“Hukum Acara Perdata Indonesia”*, Liberty, Yogyakarta, 1998.

....., *“Penemuan Hukum”*, Liberty, Yogyakarta, 1990.

Sugiono, *“Metode Penelitian Administrasi”*, Alfabeta Bandung 2003.

Yahya Harahap, *“Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata”*, Gramedia, Jakarta, 1991.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang hukum Perdata (Burgelijke Wetbook);

HIR (Het herzien Inlandsch Reglement);

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;

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia;

WEB SITE

www.hukumonline.com

www.sjdih.depkeu.go.id

www.skripsionline.com

