



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PELAKSANAAN  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Syarat  
Memperoleh Derajat Sarjana Strata 2  
Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh :  
Moch Ali  
B4A 007 123**

**PEMBIMBING :  
Prof. Dr. Sri Redjeki Hartono, SH.**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2009**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITUR DALAM PELAKSANAAN  
EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DENGAN BERLAKUNYA  
UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996**

**Disusun Oleh :**

**Moch Ali  
B4A 007 123**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 23 April 2009**

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

Pembimbing  
Magister Ilmu Hukum

Mengetahui  
Ketua Program

**Prof. Dr. Sri Redjeki Hartono, S.H.**

**Prof. Dr. Paulus Hadisuprpto, S.H.,M.H.**

## ABSTRACT

The payment of credit given by creditors / banks cannot possibly be paid on the due date. To minimize the risk that generated by the stuck credit, to take care of the bank condition remains efficient and well, to protect the fund mustered by the bank properly as well, one of the efforts in giving protection and the rule of law for creditors / banks rapidly with light expense, is to strengthen the credit guarantee institution in the Implementation of Guaranteed Rights on Land and Objects which are related to Land caused by Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

The execution of guaranteed rights on credit guarantee as one of efforts of the law protection for creditors finds some problems, the one is, has the Implementation of Guaranteed Rights in Execution caused by Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 given the Law Protection for Creditors in the way of dealing with the stuck credit?

This is a study about normative law which is characterized in descriptive analysis. It is descriptive because this study is expected to explain clearly how The Law Protection for Creditors in the Implementation of Guaranteed Rights in Execution caused by Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 is. It is analysis because the data obtained has been analyzed in qualitative.

From the study, it is known that the Implementation of Guaranteed Rights in Execution caused by Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 has given the law protection for creditors by giving the free will to banks / creditors by their virtue of power to conduct the sale of guaranteed rights object, or the execution on guaranteed rights which is executed based on the executorial title on the certificate of guaranteed rights, or creditors conduct the sale of guaranteed rights objects based on the agreement between the creditors and the owner of guaranteed rights that gives the advantageous intention to all parties.

In the execution on guaranteed rights by *parate* execution, debtors should be also protected deservedly on their rights for getting the high enough selling price according to their desire as the giver of guaranteed rights and the owner of guaranteed rights object as well.

Keyword: Law Protection, Creditor, Execution on Guaranteed Rights.

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG MASALAH

Pembangunan Ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur. Seperti yang telah kita ketahui salah satu faktor yang mendukung proses pembangunan adalah stabilitas ekonomi yang diantaranya ditandai dengan sehatnya dunia perbankan. Jika bank yang beroperasi di Indonesia sehat, maka bank dapat efektif dalam menyalurkan dana bagi masyarakat untuk memajukan dunia usaha dan industri yang berakhir pada meningkatnya ekonomi masyarakat.

Keterlibatan bank sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dalam perekonomian Indonesia sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, antara lain dengan memberikan kredit kepada para debitur dalam 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 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, Untuk memperkecil kerugian yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut, lazimnya pihak bank akan meminta kepada pihak debiturnya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut.

Kredit merupakan faktor yang penting dalam perkembangan perekonomian masyarakat, pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang telah diubah dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 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 hutangnya 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, wajar serta mampu melindungi dengan baik dana yang dihimpun oleh bank dalam masyarakat. Guna menjamin kepentingan bank maka salah satunya dalam memberikan perlindungan dan kepastian hukum pada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya dengan cepat dan biaya ringan adalah dengan memperkuat lembaga jaminan untuk kredit yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah atau Kependekan dari Undang-Undang tersebut adalah “ Undang-Undang Hak Tanggungan “ ( UUHT ). Lembaga ini banyak memberikan manfaat dan

kepastian dalam menyelesaikan kredit macet perbankan dengan sistem yang terjaga dan eksekusi yang mudah terhadap objek Hak Tanggungan tanpa harus melalui gugatan di Pengadilan Negeri yang berbelit dan membutuhkan waktu yang lama. Hak Tanggungan merupakan jaminan yang bendanya berupa tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai untuk tanah Negara yang telah terdaftar. Pembebanan Hak Tanggungan dilakukan oleh debitur nasabah suatu Bank dengan memberi kuasa pada Bank selaku kreditur melalui kuasa membebankan Hak Tanggungan yang dibuat dalam bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, disingkat dengan SKMHT dihadapan Notaris. Kemudian pihak Bank akan menghadap pada Notaris untuk dibuatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan, disingkat dengan APHT, yang dikeluarkan dalam bentuk grosse akta, dalam Undang-Undang Hak Tanggungan akta ini disebut dengan istilah Sertifikat Hak Tanggungan. Selanjutnya dalam Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang Sertifikat Hak Tanggungan berhak atas benda jaminan untuk pembayaran sejumlah uang milik debitur dengan hak preferen terhadap kreditur lainnya, jika debitur tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang telah ditentukan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur bahwa untuk melindungi hak kreditur apabila debitur wanprestasi adalah melalui eksekusi Hak Tanggungan. Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 6 UUHT itu memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang apabila debitur cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Selanjutnya Pasal 20 ayat (1) UUHT :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 20 ayat (2) UUHT :

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 20 ayat (3) UUHT :

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan / atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT tersebut berarti bahwa jika debitur cidera janji, maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum

yang dilakukan menurut tata cara dalam Peraturan Perundang-Undangan. Hal ini dilakukan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditur lain. Eksekusi ini berdasarkan :

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

Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” (Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berlaku sebagai pengganti Grose akte hipotek sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan kemudian adanya kesepakatan antara pemberi dan Pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek 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 Hak Tanggungan. Penjualan dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Dalam penjelasan Undang-Undang tersebut dijelaskan kesempatan ini diberikan, jika diperkirakan melalui pelelangan umum tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Oleh karena itu dapat dilakukan penjualan di bawah tangan, jika ada kesepakatan antara debitur dan kreditur dan dipenuhi syarat Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.

Para debitur yang memperoleh kredit dari bank tidak seluruhnya dapat mengembalikan dengan baik dan tepat waktu yang diperjanjikan. Pada kenyataannya selalu ada sebagian nasabah yang karena sesuatu sebab sehingga tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank yang telah meminjaminya. Apalagi dalam keadaan perekonomian yang makin terpuruk dan jauh dari ketidak pastian saat ini mengakibatkan banyak terjadi kredit macet pada bank-bank pemberi kredit. Salah satu langkah yang ditempuh oleh bank-bank untuk mendapatkan kembali pinjaman yang diberikan kepada debitur adalah melakukan eksekusi atas objek jaminan yang diserahkan dan telah dibebani Hak Tanggungan.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT dapat disimpulkan, bahwa pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan eksekusi tanpa pertolongan dari Hakim yaitu parate eksekusi. Namun dalam kenyataan praktek sehari-hari tidak seperti yang di harapkan sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dimana pemegang Hak Tanggungan tidak dapat langsung meminta kepada Kantor Lelang Negara untuk melakukan lelang. Bagi kreditur yang hendak melakukan eksekusi perlu berhubungan dengan instansi yang berwenang melakukan eksekusi (eksekutor) yaitu untuk bank milik Pemerintah menyerahkan persoalan piutangnya ke KP2LN. Sedangkan untuk bank swasta maupun kreditur perseorangan menyerahkan persoalannya ke Pengadilan Negeri. Dan selanjutnya instansi ini akan melelang tanah yang dibebani Hak Tanggungan dengan bantuan KP2LN. Kemudian dalam penggunaan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit bank masih menemui beberapa hambatan yaitu mulai dari keraguan bank mengenai status tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan yang memerlukan penyelidikan.

Hal-hal yang perlu diselidiki dari tanah yang akan dijadikan objek Hak Tanggungan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 atau tidak. Jika persoalan itu telah terjawab juga perlu diselidiki apakah tanah itu dalam keadaan sengketa atau tidak dan kemudian apakah calon nasabah merupakan pemegang sah hak atas tanah tersebut atau tidak. Tugas penyelidikan tersebut oleh pihak bank dilimpahkan kepada notaris selaku pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mengeluarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Persoalan lain yang dihadapi oleh pihak bank selaku kreditur dalam menggunakan Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit bank adalah mengenai eksekusi Hak Tanggungan jika nasabah wanprestasi, tidak menjalankan kewajibannya. Dari tahun pengesahannya hingga kini ternyata pasal mengenai eksekusi Hak Tanggungan belum juga diimplementasikan sebagaimana mestinya. Proses eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum ternyata masih harus menunggu penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Setempat, tidak serta merta dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. Tentu saja membutuhkan waktu yang lama mengingat pada birokrasi dan manajemen Pengadilan Negeri kita saat ini. Hal ini tidak sesuai untuk mewujudkan fungsi Hak Tanggungan sebagai sarana yang bermanfaat untuk menyelesaikan sengketa kredit bank. Persoalan selanjutnya debitur tidak begitu saja dapat mengakui bahwa ia melakukan wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya membayar kredit beserta bunganya tepat pada waktu yang telah diperjanjikan. Dalam hal ini debitur mengadakan perlawanan terhadap tindakan bank selaku kreditur untuk mengeksekusi objek Hak Tanggungan dengan mengajukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri

yang berwenang, sehingga tujuan Hak Tanggungan sebagai sistem jaminan yang mudah untuk dieksekusi tidak tercapai karena pihak bank tetap harus menyelesaikan sengketa tersebut melalui proses peradilan perdata yang cukup memakan waktu.

#### B. PERUMUSAN MASALAH.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet memberikan perlindungan hukum bagi kreditur?
2. Usaha-usaha apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet?

#### C. TUJUAN PENULISAN

Penelitian ini dilaksanakan dengan tujuan untuk menjawab permasalahan diatas, antara lain sebagai berikut :

1. Mengetahui dan menganalisis pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan dalam upaya memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet.
2. Mengetahui dan menganalisis usaha-usaha yang dilakukan oleh para pihak terkait untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet.

#### D. MANFAAT PENELITIAN

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran pengembangan ilmu hukum khususnya hukum bisnis mengenai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
2. Mendukung pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 sebagai upaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi kreditur.

#### E. KERANGKA PEMIKIRAN

1. Pemberian kredit dan sistem pemberian kredit

Di antara berbagai jenis usaha perbankan sebagaimana tersebut dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana dirubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, pemberian kredit masih merupakan usaha yang memiliki porsi terbesar dalam kehidupan perbankan di Indonesia, oleh karena itu makin santernya isu masalah kredit macet yang cukup besar yang menimpa dunia perbankan di Indonesia sangat besar pengaruhnya bagi kehidupan dan kredibilitas perbankan di Indonesia.

Perkataan kredit sebenarnya sudah sangat 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.

Kredit berasal dari kata bahasa Yunani “credere” yang artinya kepercayaan. Orang yang memberikan kredit disebut kreditur dan orang

yang menggunakan kredit atau mengambil kredit disebut debitur. Dengan demikian dasar pemberian kredit adalah kepercayaan dan keyakinan, yaitu kepercayaan dan keyakinan bahwa debitur akan dapat melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan atau tepat waktu. Seseorang nasabah yang mendapat kredit dari bank memang adalah seorang yang mendapat kepercayaan dari bank.

Pengertian kredit dirumuskan dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang menyatakan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan disebutkan :

Dalam memberikan 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 ditegaskan, bahwa :

Kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah / debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penelitian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur. Mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat

diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak pakai yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dengan agunan tambahan.

Dengan demikian pemberian kredit oleh kreditur dalam hal ini adalah bank, senantiasa mengandung kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh temponya. Kemacetan kredit seperti itu secara tidak langsung juga akan menimbulkan dampak yang negatif terhadap masyarakat, karena kredit oleh bank disalurkan kepada nasabahnya itu bersumber dari dana masyarakat. Untuk memperkecil kemungkinan kredit macet tersebut, lazimnya pihak bank akan meminta kepada debiturnya untuk memberikan jaminan bagi pengembalian kredit tersebut.

## 2. Maksud dan Tujuan Hak Jaminan

Lembaga jaminan mempunyai fungsi melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, sedangkan jaminan yang baik (ideal) adalah :

- a. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya.
- b. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan usahanya).
- c. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan bersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.<sup>1</sup>

Pasal 1311 KUH Perdata menetapkan bahwa : segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Ini berarti bahwa semua kekayaan seorang dijadikan jaminan untuk semua kewajibannya. Kalau seorang mempunyai

suatu hutang, maka jaminannya adalah semua kekayaannya. Kekayaan ini dapat disita dan dilelang dan dari hasil pelelangan ini dapat diambil suatu jumlah untuk membayar hutangnya kepada krediturnya.

Menurut ketentuan Pasal 1132 KUH Perdata menetapkan bahwa : kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan kepadanya. Pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para piutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

---

1) Soetarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta, 2003, halaman : 142

hipotik. Selanjutnya didalam Pasal 1134 menetapkan bahwa : hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi dari pada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya. Gadai dan hipotek adalah lebih tinggi dari pada hak istimewa, kecuali dalam hal-hal dimana oleh Undang-Undang ditentukan sebaliknya.

Dari ketentuan pasal 1132 KUH Perdata itu dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1133 dan 1134, maka para kreditur yang tidak mempunyai kedudukan untuk didahulukan karena alasan-alasan tertentu yang ditentukan oleh Undang-Undang mempunyai kedudukan sama. Sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1132 KUH Perdata, hak mereka untuk memperoleh pembagian dari hasil penjualan harta kekayaan debitur, dalam hal debitur cidera janji adalah berimbang secara proporsional menurut besarnya masing-masing piutang mereka.

Pengadaan hak-hak jaminan oleh Undang-Undang, seperti hipotek dan gadai didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain. Itulah pula tujuan dari eksistensi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanah yang mulai berlaku sejak tanggal 9 April 1996, merupakan suatu Undang-Undang yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan pemberian kredit.

### 3. Pengertian Pokok Hak Tanggungan

Sebelum Undang-Undang Hak Tanggungan diundangkan pada tanggal 9 April 1996 belum ada definisi yang jelas tentang pengertian Hak Tanggungan, sebab dalam UUPA sendiri tidak ada pasal yang menjelaskan definisi tersebut. Dalam beberapa pasal dari UUPA hanya dinyatakan, bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan (masing-masing disebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA). Kemudian dalam pasal tersebut disebutkan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak-hak atas tanah tersebut diatas akan diatur dengan Undang-Undang.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) diatur :

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

Dari pengertian tersebut, ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yaitu :

- a. Objek Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Hak Tanggungan adalah Hak atas Tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.

- e. Memberi kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Sebagai lembaga jaminan yang kuat, ada 4 (empat) ciri pokok Hak Tanggungan yang dikehendaki oleh Undang-Undang, yaitu :

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului (preferent) kepada krediturnya.
- b. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin bank dalam tangan siapapun objek itu berada (droit de suite).
- c. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
- d. Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Khususnya ciri Hak Tanggungan yang keempat diatas yaitu kemudahan dan kepastian hukum pelaksanaan eksekusi apabila debitur cidera janji, kelancaran pelaksanaannya tergantung dari beberapa faktor, baik disebabkan taktik kreditur atau debitur, kurang dipahaminya peraturan yang menjadi landasan hukumnya, perselisihan mengenai jumlah hutang yang harus dibayar dan penyerahan dokumen yang diperlukan. Selain para pihak dituntut menunjukkan itikad baik dan para pelaksana wajib memahami serta mematuhi syarat substansial dan formal dalam proses pembebanan Hak Tanggungan, termasuk dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan bahwa dalam eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui lembaga “parate eksekusi”. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR atau Pasal 258 Rbg, Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak

Tanggungan yang memuat irah-irah ” Demi Keadilan Yang Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dan sekaligus berlaku sebagai pengganti ‘grosse acte hypotheek’. Penegasan ini dimaksudkan untuk menyatukan persepsi terhadap salah satu dokumen yang harus diserahkan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang pada waktu yang lalu sering menjadi salah satu hambatan.

#### 4. Eksekusi Hak Tanggungan dan Lelang

Eksekusi Hak Tanggungan baru dapat dilaksanakan apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 UUHT ada dua alasan secara alternatif sebagai landasan untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT, atau
- b. Title executorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 14 ayat 2 UHT.

Dari kedua sarana tersebut diatas, pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang (Pasal 1 UUHT). Dalam pertimbangan pemikirannya adalah bahwa diperkirakan dalam pelelangan terbuka dapat diharapkan akan memperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati harga wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah nilai penawaran. Ini merupakan salah satu wujud bagi perlindungan Undang-Undang kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Disamping itu

pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dikatakan mudah karena Undang-Undang Hak Tanggungan memberi kemungkinan eksekusinya dapat dilakukan dibawah tangan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT yang menyebutkan “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Ketentuan tersebut telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk melaksanakan eksekusi sendiri terhadap objek Hak Tanggungan tanpa melalui pelelangan. Kepastian pelaksanaan eksekusi tercermin pada pasal 20 ayat 3 UUHT, eksekusi hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 bulan setelah pemberitahuan dan pengumuman melalui surat kabar kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Dalam Keputusan Menteri Keuangan yang dimaksud lelang adalah penjualan barang yang dilakukan dimuka umum termasuk media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran harga secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat. Sedangkan didalam pelaksanaan lelang dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan dibagi menjadi 2 yaitu :

- a. Lelang eksekusi PUPN adalah lelang yang dilakukan terhadap agunan kredit macet bank-bank pemerintah dalam rangka penyelesaian kredit macet maupun barang milik BUMN/BUMD ke instansi pemerintah dalam rangka pencairan piutang Negara.

- b. Lelang eksekusi Pengadilan Negeri adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan Hakim / Pengadilan dalam hal perkara perdata, termasuk lelang dalam rangka eksekusi grosse akte Hak Tanggungan.

## F. METODE PENELITIAN

### (1) Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis Normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan dan berpedoman pada asas-asas hukum, sistem hukum dan kaidah hukum dengan cara membahas Peraturan-Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku dan penerapannya terhadap objek permasalahan yang diteliti.

Obyek permasalahan dalam penelitian ini menyangkut pelayanan kepentingan para pihak antara kreditur dan debitur serta pihak lain yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria maupun dalam Peraturan Perundang-Undangan yang terkait.

### (2) Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis, bersifat deskriptif karena penelitian ini diharapkan dapat diperoleh data yang menggambarkan secara jelas bagaimana perlindungan hukum bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Bersifat analisis karena dari data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif.

### (3) Jenis Data

Untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka diperlukan data, terutama data sekunder, yang berupa bahan-bahan rujukan hukum, yang meliputi : (a) bahan hukum primer yang terdiri dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Het Herzine Indonesich Reglemen ( HIR-Hukum Acara Perdata ), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia dan Produk Perundang-Undangan lain yang lahir sebagai pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, (b) bahan hukum sekunder yang terdiri dari bahan-bahan kajian para ahli hukum, yurisprudensi, arsip berkas kasus eksekusi hak tanggungan, perjanjian kredit bank, perjanjian pengikatan jaminan, sertifikat hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, surat-surat penetapan dan rujukan hukum lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, (c) bahan hukum tersier, berupa kamus hukum.

Untuk memperjelas dan mendalami hal-hal yang termuat didalam dokumen dan berkas kasus eksekusi hak tanggungan sebagaimana tersebut diatas, maka dilakukan upaya tanggapan dan pandangan dari para narasumber yang dianggap kompeten dalam permasalahan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Nara sumber dalam penelitian ini tidak dianggap sebagai responden penelitian dalam kerangka penelitian data primer, akan tetapi dipertimbangkan sebagai

pihak-pihak yang dapat memberikan penjelasan terhadap data sekunder (pustaka maupun dokumen) yang menjadi fokus utama dalam penelitian ini.

#### (4) Metode Pengumpulan Data

Jenis data yang diperlukan dalam rangka menjawab permasalahan dan tujuan penelitian ini, terutama berupa data sekunder baik berupa bahan-bahan pustaka maupun sebagai arsip berkas / dokumen yang berkaitan dengan permasalahan dan tujuan penelitian ini, maka dapat dinyatakan bahwa data dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi pustaka dan studi dokumenter.

Studi pustaka dilakukan untuk mengumpulkan data yang berupa publikasi ilmiah yang diperlukan sebagai referensi umum yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Studi dokumenter dalam penelitian ini lebih diarahkan pada upaya pemahaman berbagai arsip / dokumen yang terjadi dalam kurun waktu 5 (lima) tahun di Pengadilan Negeri Mungkid dan Pengadilan Negeri Magelang dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan dalam upaya memberikan perlindungan hukum bagi kreditur (bank).

#### (5) Metode Analisa Data

Metode yang digunakan dalam menganalisa data adalah metode kualitatif, yaitu suatu cara yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu suatu pemaparan tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditur (bank) berikut hambatan-hambatannya dalam pelaksanaannya tersebut.

Selanjutnya data yang diperoleh tersebut dikelompokkan, diseleksi, disusun dan dihubungkan menurut permasalahan yang dibahas. Data tersebut kemudian ditafsirkan dan dianalisis untuk memperoleh suatu kejelasan dan kesimpulan yang akan digunakan untuk menjawab permasalahan yang dibahas.

#### G. SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mempermudah dalam pemahaman mengenai tesis ini, maka penulis memberikan gambaran mengenai isi penyusunan tesis yang dibagi kedalam beberapa bab. Diawali dengan Bab I yang bertitel “Pendahuluan” menguraikan latar belakang masalah yang menjelaskan alasan-alasan obyektif yang mendorong dilakukannya penelitian ini yang kemudian ditulis dalam bentuk Tesis.

Pemberian kredit oleh bank senantiasa memberikan kemungkinan tidak dapat dilunasinya kredit tersebut pada saat jatuh tempo. Untuk memperkecil risiko yang ditimbulkan oleh kredit macet tersebut dan untuk menjaga kondisi bank tetap berjalan efisien, sehat dan mampu melindungi dengan baik dana yang dihimpun oleh bank, maka salah satu usaha untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi bank dengan cepat dan biaya ringan adalah dengan memperkuat lembaga jaminan kredit, yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, dimana didalamnya diatur mengenai eksekusi hak tanggungan yang merupakan aspek perlindungan hukum bagi kreditur dalam penyelesaian kredit macet. Selanjutnya dalam Bab I diuraikan juga tujuan dan manfaat dilakukannya penelitian ini. Untuk itu maka diuraikan juga kerangka

pemikiran yang digunakan dan metode penelitian yang relevan dengan pokok bahasan serta sistematika penulisan Tesis ini.

Berikutnya dalam Bab II yang diberi Sub Judul “Tinjauan Pustaka”, akan diuraikan mengenai Tinjauan kredit pada umumnya dan perjanjian kredit pada khususnya yang merupakan dasar dari pada perjanjian pengikatan jaminan yang dibebani dengan hak tanggungan, dan jaminan hak tanggungan tersebut merupakan salah satu aspek perlindungan hukum bagi kreditur.

Pada bab selanjutnya, yaitu Bab III yang bertitel “Hasil Penelitian dan Pembahasan” menguraikan dua permasalahan pokok didalam Tesis ini. Yaitu Perlindungan hukum bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dengan berlakunya Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 yang meliputi tahap-tahap pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dalam kaitannya bagi perlindungan hukum kreditur serta prosedur perlindungan hukum bagi kreditur dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan. Permasalahan pokok selanjutnya menguraikan mengenai usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang meliputi hambatan yang bersifat yuridis dan non yuridis.

Pada uraian yang terakhir pada Bab IV akan disampaikan suatu kesimpulan dan saran yang didapat dari suatu analisis untuk menjawab permasalahan yang telah dipaparkan pada Bab I tersebut diatas.

Sebagai kelengkapan dari Tesis ini, juga dilengkapi dengan Daftar Pustaka yang digunakan dan lampiran-lampiran yang relevan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### **A. Tinjauan Tentang Kredit dan Perjanjian Kredit.**

##### 1. Pengertian Kredit.

Kata kredit berasal dari bahasa Romawi yaitu *credere* yang berarti percaya. Dalam bahasa Belanda *credere* diartikan sebagai *vetrouwen*, dan *believe, trust or confidence* dalam bahasa Inggris.

Secara umum kredit diartikan sebagai “ *the ability to borrow on the opinion conceived by the lender that he will be repaid* “. <sup>1</sup>

Kredit merupakan salah satu cara dunia perbankan untuk menyalurkan dana ke masyarakat dan harus diakui bahwa pendapatan atau keuntungan suatu bank lebih banyak bersumber dari pemberian kredit pada nasabahnya. Pada akhirnya pemberian kredit tersebut harus terus menerus dilakukan demi kesinambungan operasionalnya.

Kredit pada prinsipnya adalah pembiayaan yang dilakukan oleh bank guna memenuhi kebutuhan nasabah / debiturnya. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia dalam Pasal 1 angka 11 dan Pasal 1 angka 12 membedakan istilah kredit dengan pembiayaan.

Kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang dilakukan oleh bank konvensional, sedangkan pembiayaan digunakan bagi penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu pada bank yang berdasarkan prinsip syariah.

---

1). Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit bank*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983, hal : 21.

---

Konvensional, kontra-prestasinya berupa bunga, sedangkan Bank Syariah

kontra-prestasinya berupa imbalan atau bagi hasil sesuai dengan persetujuan atau kesepakatan bersama.<sup>2</sup>

Pengertian kredit sesuai Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Secara harfiah kredit berarti percaya. Nasabah yang menerima kredit dari suatu bank adalah pihak yang dipercaya oleh bank tersebut, dalam artian bahwa nasabah itu dianggap memiliki kemampuan untuk mengembalikan pokok kredit beserta bunganya pada waktu yang telah ditentukan.

Beberapa pengertian kredit diantaranya menurut Levy, Kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.<sup>3</sup>

Menurut Muhammad Djumhana, Kredit dalam arti ekonomi berarti penundaan pembayaran dari prestasi yang diberikan sekarang. Prestasi itu dapat berupa uang, barang maupun jasa.<sup>4</sup>

Dalam kredit baik kreditur maupun debitur menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa mendatang.

Dari uraian diatas unsur kredit menurut Rachmadi Usman terdiri dari :

- 
- 2) Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama. Jakarta, 2003, halaman : 237
  - 3) Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.* halaman : 22
  - 4) Muhammad Djumhana, *Sekitar Klausula-Klausula Perjanjian Kredit Bank*, Jakarta, 1983 halaman : 17

pihak yaitu kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit.

- b. Adanya para pihak, yaitu bank sebagai pihak kreditur yang memberikan pinjaman dan nasabah debitur sebagai pihak yang membutuhkan pinjaman.

- c. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah debitur, bahwa nasabah debitur akan melunasinya pada waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikan.
  - d. Waktu, terdapat jangka waktu antara pemberian kredit dan waktu pelunasannya. Jangka waktu tersebut terlebih dahulu disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah debitur.
  - e. Prestasi, adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra-prestasi pada saat tercapainya kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah debitur berupa uang dan bunga atau imbalannya.
- Risiko, yang mungkin terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan kredit dan menutup kemungkinan wanprestasi dari nasabah debitur, maka diadakan pengikatan jaminan atau agunan.<sup>5</sup>

## 2. Tujuan Kredit dan Fungsi Kredit

### a. Tujuan Kredit

Seorang debitur meminjam uang dari bank dengan sendirinya pinjaman itu akan dipergunakan sebaik-baiknya, jadi pada dasarnya si debitur sendirilah yang menentukan tujuan dari kreditnya. Ada dua tujuan pokok sebagai berikut :

#### 1) *Profability*

Tujuan untuk memperoleh hasil dari kredit berupa keuntungan yang diperoleh atau bunga.

#### 2) *Safety*

Keamanan dari fasilitas yang diberikan harus benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti.

### b. Fungsi Kredit.

---

5) Rachmadi Usman, *Op. Cit.* halaman : 238

kredit diantaranya adalah :

- 1) Meningkatkan daya guna uang.

Uang yang tersimpan di bank disalurkan kepada usaha-usaha yang bermanfaat di sektor riil sehingga meningkatkan produksi, perdagangan, rehabilitasi maupun memulai usaha yang baru.

2) Meningkatkan daya guna suatu barang.

Dengan bantuan kredit dari bank, bahan mentah dapat diproduksi menjadi bahan jadi sehingga kegunaan barang tersebut meningkat.

3) Meningkatkan peredaran dari lalu lintas uang.

Kredit disalurkan melalui rekening Koran sehingga menciptakan penambahan peredaran uang giral ( cek, giro, bilyet ) kredit juga menciptakan keharusan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

4) Meningkatkan kegairahan usaha masyarakat.

Manusia adalah makhluk yang selalu berusaha melakukan kegiatan ekonomi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kegiatan ekonomi ini akan meningkat jika ada penambahan modal melalui kredit bank dalam rangka meningkatkan usahanya.

5) 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.

6) Sebagai alat hubungan internasional.

Yaitu melalui bantuan kredit antar bank sehingga hubungan antara Negara pemberi bantuan dengan Negara penerima bantuan akan

semakin erat terutama menyangkut hubungan ekonomi dan perdagangan.

### 3. Jenis Kredit.

Kredit digolongkan dalam bermacam-macam jenis, penggolongan kredit ini berdasarkan berbagai macam kriteria. Jenis kredit yang diberikan oleh perbankan kepada masyarakat dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu sebagai berikut :

#### a. Menurut Kegunaannya

Ditinjau dari segi kegunaannya, maka kredit dapat digolongkan menjadi tiga macam, yaitu :

##### 1. Kredit Investasi

Kata investasi artinya adalah penanaman modal. Dengan demikian kredit investasi ialah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitas perusahaannya. Misalnya kredit yang diberikan kepada perusahaan angkutan dimana kredit ini untuk keperluan membeli tambahan sejumlah kendaraan. Juga kredit untuk keperluan mendirikan suatu proyek seperti tambak udang, dan sebagainya.

##### 2. Kredit Modal Kerja

Yang dimaksud adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah. Jadi kredit ini sasarannya untuk membiayai operasi usaha nasabah. Kredit bank dipergunakan untuk membeli bahan dasar, alat-alat Bantu, maupun membayar biaya lainnya.

### 3. Kredit Profesi

Kredit ini diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya. Misalnya kredit yang diberikan kepada seorang dokter gigi untuk membeli seperangkat peralatan medis. Meskipun namanya kredit profesi, namun sebenarnya kredit tersebut tidak berbeda dengan kredit investasi, yang berbeda hanya terletak pada kedudukannya (status) nasabah.

#### b. Menurut Pemakaiannya

Menurut pemakaiannya kredit dapat digolongkan menjadi dua golongan, yaitu kredit konsumtif dan kredit produktif.

##### 1. Kredit Konsumtif

Kredit konsumtif adalah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Contohnya kredit yang diberikan untuk membeli alat-alat rumah tangga seperti meja, kursi, televisi, mobil. Semua barang-barang yang dibiayai bank itu tujuannya untuk dipakai sampai habis oleh nasabah.

##### 2. Kredit Produktif

Berbeda dengan konsumtif, pada kredit produktif ini pembiayaan bank ditujukan untuk keperluan usaha nasabah agar produktifitas akan bertambah meningkat. Bentuk kredit produktif dapat berupa kredit investasi maupun kredit modal kerja, karena kedua kredit tersebut diberikan nasabah untuk meningkatkan produktifitas usahanya.

Diatas telah dikenal kredit profesi, yang menurut hemat kami tidak dapat dimasukkan ke dalam bentuk kredit produktif, karena

kemampuan nasabah yang menerima kredit profesi sangat terbatas sekali sehingga sulit diharapkan produktifitasnya meningkat dengan pesat. Kalau seorang dokter gigi mendapat kredit profesi untuk membeli kursi untuk mengobati pasien empat buah, maka ia tidak akan mampu mengobati pasien sekaligus lebih dari seorang. Jadi di sini dasarnya nasabah ini tidak mungkin dapat berkembang usahanya secara kuantitatif.

c. Jangka Waktu Kredit

Apabila jangka waktu digunakan sebagai kriteria, maka suatu kredit dapat dibagi dalam :

1. Kredit Jangka Pendek ; yakni kredit yang jangka waktunya tidak lebih 1 tahun.
2. Kredit Jangka Menengah ; yaitu kredit yang jangka waktu antara 1 sampai 3 tahun.
3. Kredit Jangka Panjang : dalam hal ini merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu di atas 3 tahun.

d. Kredit Berdasarkan Waktu Pencairannya

Dalam hal ini suatu kredit dapat dibagi lagi kedalam :

1. Kredit Tunai (Cash Credit), dimana pencairan kredit dilakukan dengan tunai atau pemindahbukuan kedalam rekening debitur.
2. Kredit Tidak Tunai (Non Cash Credit), dimana kredit tidak dibayar pada saat pinjaman dibuat termasuk kedalam penggolongan ini  
misalnya :

- a. Garansi Bank atau Stand By L/C. Dalam hal ini bank akan membayar apabila terjadi perbuatan tertentu, misalnya jika suatu saat pihak pemohon garansi tidak melaksanakan kewajibannya kepada pihak lain, maka dalam hal seperti ini banklah yang akan membayarnya.
- b. Letter of Credit, yang merupakan jaminan kepada penjual/pengirim barang dimana bank akan membayar sejumlah uang jika dokumen-dokumen tertentu dipenuhi oleh penjual / pengirim barang.

e. Penggolongan Berdasarkan Bidang Ekonomi

Dalam hal ini suatu kredit dapat dibagi kedalam :

1. Kredit untuk sektor pertanian, perburuhan dan sarana pertanian.
2. Kredit untuk sektor pertambangan.
3. Kredit untuk sektor perindustrian
4. Kredit untuk sektor listrik, gas dan air.
5. Kredit untuk sektor konstruksi.
6. Kredit untuk sektor perdagangan, restoran dan hotel.
7. Kredit pengangkutan, perdagangan, dan komunikasi
8. Kredit untuk sektor jasa.
9. Kredit untuk sektor lain-lain.

4. Pengertian Perjanjian kredit.

Dalam Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 Tentang Bank Indonesia tidak ada memberikan pengertian mengenai perjanjian kredit. Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tersebut, menyebutkan bahwa :

pemberian kredit berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan calon debitur.

Selanjutnya dalam Pasal 11 ayat 2 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 disebutkan bahwa :

pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dibuat dalam bentuk tertulis.

Ketentuan ini juga diatur dalam Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 yang menyatakan bahwa perjanjian kredit harus dibuat secara tertulis atau dengan akad kredit.

Menurut Prof. Wijono Projodikoro, Persetujuan merupakan terjemahan dari *Overeekomst* dan menyamakan istilah perjanjian-perjanjian tertentu dengan persetujuan-persetujuan tertentu. Berdasarkan uraian tersebut diatas menurut Prof. St. Remy Syahdeini, yang dimaksud dengan persetujuan dalam perkataan pinjam meminjam dalam pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 dapat diartikan perjanjian.<sup>6</sup>

Perjanjian kredit merupakan ikatan antara bank dengan debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjaman uang).<sup>7</sup>

Dari uraian diatas diketahui bahwa kredit yang diberikan oleh bank pada nasabah / debitur berdasarkan perjanjian pinjam meminjam

---

6) Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Alumni Bandung, 1999.

7) Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Penerbit Alfabeta, Bandung, 2004, halaman : 98

Hukum Perdata yang berbunyi :

Perjanjian pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Perjanjian kredit sebagian mirip dengan perjanjian pinjam meminjam, sebagian lainnya tunduk pada peraturan lain yaitu Undang-Undang Perbankan. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa dasar perjanjian kredit sebagian masih bisa mengacu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab XIII Buku III.<sup>8</sup>

Verbruikleen atau pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu ( kreditur ) melepaskan ( afstaan ) pada pihak lainnya ( debitur ) suatu jumlah uang tertentu atau jumlah barang tertentu yang menghabiskan apabila dipakai, dengan janji bahwa dikemudian hari harus dikembalikan jumlah uang yang sama atau jumlah barang yang sama yang jenis dan keadaannya adalah sama.

Pasal 1754 KUHPdata mengatakan bahwa kewajiban mengembalikan barang yang dipinjam itu adalah essensial (inti), dalam hal hutang piutang atau pinjam uang yang harus dikembalikan hanya jumlah (nilai) uang yang disebutkan didalam perjanjian.

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan menyebutkan secara tegas bahwa objek dari perjanjian kredit adalah uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, dan perjanjian pinjam meminjam dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Perbankan secara tegas dan jelas menyebutkan bahwa perjanjian kredit mewajibkan peminjamnya untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

---

8) Rachmadi Usman, *Op. Cit.* halaman : 96

##### 5. Lainnya perjanjian kredit

Ketentuan Pasal 1313 KUHPdt berbunyi “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih“

hubungan antara kedua orang tersebut adalah suatu hubungan hukum dimana hak dan kewajiban diantara para pihak tersebut dijamin oleh hukum.

Prof. Subekti mengungkapkan bahwa “ menurut asas konsensualisme, suatu perjanjian lahir pada detik tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara kedua belah pihak mengenai hal-hal yang pokok dari apa yang menjadi objek perjanjian. Sepakat adalah suatu persesuaian kehendak antara dua pihak tersebut. Apa yang dikehendaki pihak yang satu adalah juga yang dikehendaki oleh pihak yang lain, meskipun tidak sejurusan tetapi secara timbal balik kedua kehendak itu bertemu satu sama lain.<sup>9</sup>

Dalam pemberian kredit, setiap bank telah menyediakan blanko atau formulir perjanjian kredit yang harus diisi calon debitur dan bank akan menilai permohonan dan formulir isian tersebut serta memeriksa syarat-syarat yang telah diisi untuk menentukan calon debitur layak diberikan kredit atau tidak.

#### 6. Sifat Perjanjian Kredit

Dalam literatur, terdapat beberapa pendapat tentang sifat perjanjian kredit, yaitu sebagai berikut :

- a. Windscheid, menurut aliran ini perjanjian kredit merupakan perjanjian dengan syarat tangguh, dalam hal ini pemenuhan syarat tangguh itu semata-mata tergantung pada debitur mau tidak mau mengambil kreditnya.
- b. Gaudeket, menurut ajaran ini perjanjian kredit bukan perjanjian riil melainkan perjanjian yang bersifat konsensual, obligator dan bersifat timbal balik.
- c. Locecaat Vermeer, aliran ini mengajarkan bahwa dalam perjanjian kredit ada dua macam perjanjian, yaitu perjanjian untuk meminjamkan uang, setelah uang diserahkan maka perjanjian tersebut berubah menjadi perjanjian utang.
- d. Asser Kleyn, pada perjanjian kredit terdapat dua perjanjian, yaitu perjanjian pendahuluan yang merupakan perjanjian kredit dan yang satu lagi adalah perjanjian pinjam uang.<sup>10</sup>

---

9 ) R. Subekti, *Op.Cit.* halaman 26

10) Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.* halaman : 32

Prof. Remy Syahdeini menyatakan bahwa sifat konsensual dari suatu perjanjian kredit bank yang merupakan ciri pertama yang membedakan

dari perjanjian pinjam meminjam uang yang bersifat riil. Ciri kedua yang diajukan Remy Syahdeni adalah bahwa pada perjanjian kredit, kredit yang diberikan oleh bank pada nasabah debitur tidak dapat dipergunakan secara leluasa untuk keperluan tertentu atau tujuan tertentu selain yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Sedangkan dalam perjanjian pinjam meminjam uang, debitur leluasa untuk mempergunakan uang pinjaman untuk tujuan dan kepentingannya.<sup>11</sup>

Perjanjian kredit termasuk perjanjian jenis baru yang bersifat mandiri karena tidak ditemukan pengaturannya didalam buku III KUHPerdara Ketentuan yang berlaku dalam perjanjian kredit adalah ketentuan yang ditetapkan sendiri oleh para pihak berdasarkan ketentuan umum yang terdapat dalam buku III KUHPerdara Istilah perjanjian kredit ini dapat ditemukan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 yang menentukan bahwa :

Bank dalam memberikan kredit wajib mempergunakan akad kredit atau perjanjian kredit secara tertulis.

Jadi perjanjian yang menyangkut pemberian kredit tersebut harus dibuat secara tertulis, akad perjanjian kredit dalam praktek dunia perbankan dikenal

dengan beberapa istilah yaitu persetujuan, perjanjian pinjam uang atau perjanjian kredit.

Walaupun telah ditetapkan bahwa perjanjian kredit harus dituangkan dalam bentuk tertulis, sebagaimana dijelaskan di atas, namun tidak terdapat ketentuan mengenai apakah akta perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk di

---

11) Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit.* halaman : 32

bawah tangan atau dalam bentuk akta notariil. Dengan demikian akta

perjanjian kredit dapat dituangkan baik dalam bentuk tertulis maupun dalam bentuk akta notariil. Arti penting dituangkannya perjanjian kredit dalam bentuk tertulis adalah untuk membuktikan disamping untuk keperluan dokumentasi bank dan nasabah debitur.

Perjanjian kredit berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan, sehingga bank tidak dirugikan dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya pada bank terjamin dengan sebaik-baiknya. Oleh karena itu, sebelum pemberian kredit dilakukan, bank harus sudah memastikan bahwa seluruh aspek yuridis yang berkaitan dengan kredit telah diselesaikan dan telah memberikan perlindungan hukum yang memadai.<sup>12</sup>

Menurut Ch. Gatot Wardoyo perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, diantaranya :

- 1) Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.
- 2) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara debitur dan kreditur.
- 3) Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.<sup>13</sup>

Perjanjian kredit yang telah ditandatangani para pihak, baik yang berbentuk akta dibawah tangan (dibuat para pihak sendiri) atau dalam bentuk akta otentik (dibuat oleh dan dihadapan notaris), mempunyai fungsi-fungsi sebagai berikut :

- 1) Perjanjian kredit sebagai alat bukti bagi kreditur dan debitur yang membuktikan adanya hak dan kewajiban timbal balik antara bank sebagai kreditur dan debitur. Hak Debitur adalah menerima pinjaman dan

---

12) Rachmadi Usman, *Op. Cit.* halaman : 264

13) Muhammad Djumhana, *Op. Cit.* halaman : 228

hutang tersebut baik pokok dan bunga sesuai waktu yang ditentukan.

Hak Kreditor untuk mendapat pembayaran kembali pokok dan bunga dan kewajiban Kreditor adalah meminjamkan sejumlah uang kepada Debitur.

- 2) Perjanjian kredit dapat digunakan sebagai alat atau sarana pemantauan atau pengawasan kredit yang sudah diberikan, karena perjanjian kredit berisi syarat dan ketentuan dalam pemberian kredit dan pengembalian kredit. Untuk mencairkan kredit dan penggunaan kredit dapat dipantau dari ketentuan perjanjian kredit.
- 3) Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menjadi dasar dari perjanjian ikutannya yaitu perjanjian pengikatan jaminan. Pemberian kredit pada umumnya dijamin dengan benda-benda bergerak atau benda tidak bergerak milik Debitur atau milik pihak ketiga yang harus dilakukan pengikatan jaminan.
- 4) Perjanjian kredit hanya sebagai alat bukti biasa yang membuktikan adanya hutang Debitur artinya perjanjian kredit tidak mempunyai kekuatan eksekutorial atau tidak memberikan kekuatan langsung kepada bank atau kreditor untuk mengeksekusi barang jaminan apabila Debitur tidak mampu melunasi hutangnya (*wanprestasi*).<sup>14</sup>

Dengan demikian dapat dijelaskan, bahwa keutamaan dari perjanjian kredit dalam bentuk tertulis adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi

---

14) Sutarno, *Op. Cit.* halaman : 129-130

bank jika terjadi sengketa mengenai kredit dikemudian hari. Akta perjanjian kredit tersebut akan menjadi alat bukti bagi bank karena didalamnya tertuang kesepakatan antara bank dan nasabah debitur mengenai syarat-syarat dan pelaksanaan kredit, selain itu perjanjian kredit juga merupakan salah satu aspek yang sangat penting dalam pemberian kredit, tanpa perjanjian kredit yang ditandatangani bank dan debitur maka tidak ada pemberian kredit itu.

Perjanjian kredit merupakan ikatan antara Bank dengan Debitur yang isinya menentukan dan mengatur hak dan kewajiban kedua pihak sehubungan dengan pemberian atau pinjaman kredit (pinjaman uang).<sup>15</sup>

Perjanjian kredit biasanya juga diikuti dengan perjanjian jaminan sehingga perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok atau prinsip sedangkan perjanjian jaminan adalah perjanjian ikutan atau aksesoir artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok (perjanjian kredit). Sebagai contoh jika perjanjian kredit berakhir karena ada pelunasan hutang maka secara otomatis perjanjian jaminan akan menjadi hapus atau berakhir. Tetapi sebaliknya jika perjanjian jaminan menjadi hapus atau berakhir, misalnya barang yang menjadi jaminan musnah maka perjanjian kredit tidak berakhir.

#### 7. Faktor-faktor Persetujuan Pemberian Kredit.

Persetujuan pemberian kredit oleh bank dituangkan secara tertulis, yang berisi pemberitahuan pada pemohon kredit bahwa bank setuju secara prinsip untuk memberikan kredit. Menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

---

15) Sutarno, *Op. Cit.* halaman : 98

Pasal 8 ayat (1) menjelaskan bahwa :

persetujuan pemberian kredit dikeluarkan oleh bank selaku kreditur harus mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan dan percaya bahwa pemohon kredit tidak akan melakukan wanprestasi.

Keyakinan tersebut diperoleh melalui proses penyelidikan terhadap pemohon kredit. Untuk mengetahui atau menentukan bahwa seseorang itu dapat dipercaya untuk memperoleh kredit, pada umumnya dunia perbankan menggunakan instrument analisa *the fives credit* atau 5C, yaitu :

1) Watak (*character*)

Watak merupakan dasar penilaian utama. Oleh karena itu harus diketahui benar bagaimana watak dari pemohon kredit.

Watak dapat diartikan sebagai kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit. Seorang analis perlu menyelidiki dan mencari informasi tentang asal usul kehidupan pribadi pemohon kredit.<sup>16</sup>

Penilaian watak atau kepribadian pemohon kredit dimaksudkan untuk mengetahui kejujuran dan itikad baik pemohon kredit untuk melunasi atau mengembalikan pinjamannya, sehingga tidak menyulitkan bank dikemudian hari.<sup>17</sup>

2) Modal (*capital*)

Dalam praktek pemohon kredit mengajukan kredit karena modal yang dimilikinya tidak mencukupi untuk membiayai proyek atau usaha

pemohon kredit. Jarang sekali bank memberikan kredit untuk membiayai

---

16) Sutarno, *Op. Cit.* halaman : 93

17) Rachmadi Usman, *Op. Cit.* halaman : 246

produktif harus memiliki modal awal. Penilaian terhadap modal pemohon kredit diperlukan untuk mengetahui kemampuan pemohon kredit dalam menjalankan usahanya.

### 3) Kemampuan (*capacity*)

Dalam hal ini ditujukan pada kemampuan pemohon untuk mengembalikan pinjaman pada waktu yang ditentukan. Penilaian kemampuan pemohon kredit dilakukan dengan memperhatikan pendapatan dari pemohon kredit, pendapatan pribadi jika pemohon perorangan dan pendapatan usaha jika pemohon adalah badan usaha.

Hal lain yang harus diteliti untuk mengetahui kemampuan pemohon kredit adalah keahlian dan kemampuan manajerial pemohon dalam menjalankan usahanya.

### 4) Jaminan (*collateral*)

Fungsi jaminan adalah sebagai antisipasi jika pemohon kredit ternyata dikemudian hari tidak memenuhi kewajibannya untuk mengembalikan kredit atau wanprestasi, dapat juga berfungsi memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur tidak dapat melunasi utangnya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Jaminan yang disediakan berupa agunan yang berkualitas

tinggi dan mudah mencairkan, nilainya minimal sama dengan jumlah kredit yang diberikan kepadanya.

Jaminan yang dapat diberikan adalah jaminan pokok dan jaminan tambahan baik yang bersifat materiil maupun immaterial. Jaminan memberikan hak pada bank selaku kreditur untuk mengambil pelunasan jumlah kredit beserta bunganya dari objek jaminan jika nasabah debitur wanprestasi.

5) Kondisi ekonomi (*condition of economy*)

Kondisi ekonomi ini sulit untuk diprediksi, oleh karena itu maka yang termasuk dalam kondisi ekonomi antara lain adalah kondisi ekonomi Negara pada waktu dan jangka waktu tertentu dimana kredit diberikan oleh bank pada pemohon.

Bank harus menganalisis keadaan pasar didalam dan diluar negeri baik masa lalu maupun masa yang akan datang, sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon debitur yang dibiayai bank akan dapat diketahui.<sup>18</sup>

Setelah meneliti lima aspek diatas, selanjutnya bank tetap dalam usaha memegang prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam memberikan kredit, bank juga harus memperhatikan larangan-larangan dalam memberikan kredit.

Berdasarkan peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 telah diatur pembatasan pemberian kredit dan pemilikan

saham oleh bank. Bank tidak diperkenankan atau dilarang ;

---

18) Rachmadi Usman, *Op. Cit.* halaman : 248

kerja dalam jangka waktu kegiatan jual-beli saham, kecuali untuk memberikan kredit investasi untuk pembiayaan barang modal (aktiva tetap/bergerak) yang diperlukan oleh perusahaan yang melakukan kegiatan jual-beli saham atau pembelian obligasi yang diperdagangkan di pasar modal.

b. Memiliki saham yang tidak dimaksudkan sebagai penyertaan.

Ketentuan tersebut disempurnakan lagi dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 tentang Kredit Perusahaan Sekuritas dan Kredit dengan Agunan Saham. Dalam ketentuan ini ditegaskan pembatasan dalam pemberian kredit yaitu :

- a. Bank dilarang untuk memberikan kredit dengan agunan pokok atau agunan tambahan berupa saham perusahaan lain.
- b. Bank dilarang memberikan kredit kepada perorangan atau perusahaan yang bukan perusahaan sekuritas untuk jual beli saham, kecuali pemberian kredit kepada koperasi dalam rangka pembelian saham bank yang bersangkutan.

Larangan umum dalam pemberian kredit mengandung maksud bahwa bank selayaknya tidak memberikan kredit yang digunakan untuk usaha-usaha tertentu yang dilarang atau bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Kebijakan Pemerintah. Larangan ini mengacu pada Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa :

“suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum”.

## 8. Pengertian Kredit Bermasalah dan Kredit Macet

### a. Pengertian Kredit Bermasalah

Setiap bank berusaha keras agar kualitas risk asset sehat dalam arti produktif dan collectable, akan tetapi kredit yang diberikan kepada para debitur selalu ada risiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau non performing loan. Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindari adanya kredit bermasalah. Untuk menentukan apakah suatu kredit dikatakan bermasalah atau macet didasarkan pada kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.

Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan, bank harus meyakini bahwa kredit yang akan diberikannya tersebut dapat dilunasi kembali pada waktunya oleh nasabah debitur dan tidak akan berkembang menjadi kredit bermasalah atau macet.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP/ tanggal 31 Januari 2005 memberikan penggolongan mengenai kualitas kredit, apakah kredit yang diberikan bank tersebut kredit performing loan (tidak bermasalah) atau kredit bermasalah (non performing loan) kualitas tersebut dapat digolongkan sebagai berikut :

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

Kredit yang masuk golongan lancar dan dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit performing loan, sedangkan kredit yang masuk golongan

kurang lancar dan diragukan dan macet dinilai sebagai kredit non performing loan. Untuk menentukan suatu kualitas kredit masuk lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar diragukan dan macet, dapat dilihat dari 3 aspek :

- 1) prospek usaha.
- 2) Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas.
- 3) Kemampuan membayar.

Tiga aspek penilaian tersebut merupakan suatu kesatuan untuk menilai suatu kualitas kredit, tidak secara parsial misalnya hanya dari kemampuan membayar saja. Meskipun kemampuan membayar lancar tetapi prospek usaha tidak ada, maka kredit tersebut dapat dinilai non performing loan.

Kualitas kredit dinilai dari kemampuan membayar dengan ukuran sebagai berikut :

- a) Kredit digolongkan lancar jika pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit.
- b) Kredit digolongkan dalam perhatian khusus jika terdapat tunggakan pembayaran pokok atau bunga sampai dengan 90 hari (3 bulan).
- c) Kredit digolongkan kurang lancar jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari (6 bulan).
- d) Kredit digolongkan diragukan jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari (9 bulan).

- e) Kredit digolongkan macet jika terdapat tunggakan pokok atau bunga yang telah melampaui 270 hari (9 bulan).

Walaupun kredit memenuhi kriteria lancar, kurang lancar, dan diragukan seperti tersebut diatas, apabila menurut penilaian keadaan usaha peminjam diperkirakan tidak mampu untuk mengembalikan sebagian atau seluruh kewajibannya, maka kredit tersebut dapat digolongkan pada kolektibilitas yang lebih rendah.

Suatu kredit digolongkan sebagai kredit bermasalah ialah kredit-kredit yang tergolong sebagai kredit kurang lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan didunia internasional. Istilah dalam bahasa Inggris yang biasa dipakai juga bagi istilah kredit bermasalah adalah *non-performing loan*.<sup>19</sup>

Timbulnya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan dewasa ini, selain karena indikasi debitor tidak mau membayar utangnya, juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kreditnya yang ternyata juga mengalami penyimpangan. Pemberian kredit ada yang dilakukan dengan tanpa akad perjanjian kredit. Hal ini sungguh merupakan suatu kejadian yang

---

19) Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia ( Segi Hukum Perbankan*, ISBN 979-8458-02-08, diterbitkan oleh Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, halaman : 3

tidak masuk akal dan jelas akan merugikan keuangan Negara dan lebih menderitalagi adalah masyarakat. Penyimpangan-penyimpangan tersebut terjadi antara lain karena masih lemahnya profesionalisme pengelola bank.

Agar pemberian kredit dapat dilaksanakan secara taat dan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat, maka diperlukan suatu kebijakan perkreditan yang tertulis. Untuk itu, bank umum harus memiliki dan melaksanakan kebiasaan perkreditan bank. Dalam ketentuan tersebut ditetapkan pedoman penyusunan kebijakan perkreditan bank yang merupakan panduan bagi bank dalam menyusun kebijakan perkreditannya, yang sekurang-kurangnya memuat dan mengatur hal-hal pokok mengenai prinsip kehati-hatian dalam perkreditan, organisasi dan manajemen perkreditan, kebijakan persetujuan kredit, dokumentasi dan administrasi kredit, pengawasan kredit dan penyelesaian kredit bermasalah.

Kebijakan perkreditan bank yang telah ditetapkan oleh masing-masing bank tersebut berlaku sebagai ketentuan yang telah mengikat dan penerapannya oleh bank yang bersangkutan akan dipantau secara berkala oleh Bank Indonesia. Dengan demikian, Bank Indonesia menghendaki agar bank-bank memiliki standar yang jelas dan tegas dengan menyertakan unsur pengawasan internal pada semua tahapan dalam proses pemberian kredit, sehingga bank-bank akan benar-benar dan bersungguh-sungguh bertanggung jawab dalam melaksanakan kebijakan perkreditan yang telah dibuatnya sendiri, yang merupakan ketentuan internal bagi bank sendiri (*self regulation*).

b. Kredit Macet.

Pemberian kredit kepada nasabah merupakan kegiatan bank yang paling memberikan banyak keuntungan kepada bank dan juga paling

berisiko jika nasabah tidak dapat membayar lunas hutangnya sesuai waktu yang telah ditentukan yang disebut juga kredit macet.

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana seseorang nasabah tidak mampu membayar lunas kredit bank tepat pada waktunya.<sup>20</sup>

Kriteria kredit macet menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 7/3/DPNP/ tanggal 31 Januari 2005 adalah :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau suku bunga yang telah melampaui 270 hari.
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan perjanjian baru, atau
- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Menurut Supramono, faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet adalah

- 1) Nasabah menyalah gunakan kredit yang diperolehnya, setiap kredit yang diperoleh oleh nasabah harus digunakan sesuai dengan tujuan pemberian kredit tersebut. Pemakaian kredit yang menyimpang akan mengakibatkan usaha nasabah tersebut gagal sehingga ia tidak dapat mengembalikan kredit sesuai waktu yang telah diperjanjikan.
- 2) Nasabah kurang mampu mengelola usahanya.
- 3) Nasabah tidak beritikad baik.<sup>21</sup>

#### 9. Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit.

Adanya kredit macet akan menjadi beban bank karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja sebuah bank.

---

20) Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Suatu Tinjauan Yuridis, Penerbit Djambatan, Jakarta 1997, halaman 131

21) *Ibid*, halaman 131

adanya :

- a. Penyelesaian yang cepat, tepat dan akurat dan segera mengambil tindakan hukum jika sudah tidak ada jalan lain penyelesaian melalui restrukturisasi.

- b. Untuk menjaga agar kredit yang telah diberikan kepada para debitur memiliki kualitas performing loan maka harus dilakukan pemantauan dan pengawasan untuk mengetahui secara dini bila terjadi deviasi (penyimpangan) dan langkah-langkah memperbaikinya.
- c. Dilakukan penilaian ulang (review) secara periodik agar dapat diketahui sedini mungkin baik aktual loan problem maupun potensial problem sehingga bank dapat mengambil langkah-langkah pengamanannya (action program).
- d. Dilakukan penyelamatan dan penyelesaian segera, bila kredit menunjukkan bermasalah. (non performing loan).

Penyelesaian kredit bermasalah ada 2 (dua) strategi yang dapat ditempuh yaitu :

a) Penyelamatan kredit

Penyelamatan kredit adalah suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditur dengan debitur dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit dan diharapkan debitur memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu. Jadi tahap penyelamatan kredit belum memanfaatkan lembaga hukum karena debitur masih kooperatif dan dari prospek usaha masih fleksible. Penyelesaian kredit melalui tahap penyelamatan kredit ini dinamakan penyelesaian melalui restrukturisasi kredit. Langkah penyelesaian melalui restrukturisasi kredit ini diperlukan syarat paling utama yaitu adanya kemauan dan itikad baik serta kooperatif dari debitur dan bersedia mengikuti syarat-

syarat yang ditentukan bank karena dalam penyelesaian kredit melalui restrukturisasi lebih banyak negosiasi dan solusi yang ditawarkan bank untuk menentukan syarat dan ketentuan restrukturisasi.

Bentuk penyelamatan kredit melalui restrukturisasi antara lain adalah :

1. Penurunan suku bunga kredit.
2. Pengurangan tunggakan bunga kredit.
3. Pengurangan tunggakan pokok kredit.
4. Perpanjangan jangka waktu kredit.
5. Penambahan fasilitas kredit.
6. Pengambilan alihan agunan / asset debitur.
7. Jaminan kredit dibeli oleh bank.
8. Konversi kredit modal sementara dan kepemilikan saham.
9. Alih manajemen.
10. Pengambilan alihan pengelolaan proyek.
11. Novasi (pembaharuan hutang).
12. Debitur menjual sendiri barang jaminan.
13. Bank menjual barang-barang jaminan dibawah tangan berdasarkan surat kuasa.

b) Penyelesaian kredit.

Penyelesaian Kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau Badan lainnya, karena langkah penyelamatan sudah tidak memungkinkan kembali. Tujuan

penyelesaian kredit melalui lembaga hukum ini adalah untuk menjual atau mengeksekusi benda jaminan.

Bentuk penyelesaian kredit melalui lembaga hukum adalah :

- 1) Somasi (peringatan),
- 2) Gugatan kepada debitur,
- 3) Eksekusi putusan Pengadilan,
- 4) Eksekusi Grosse Akta Pengakuan Hutang,
- 5) Eksekusi Hak Tanggungan,
- 6) Parate Eksekusi Hak Tanggungan,
- 7) Eksekusi terhadap Penjamin (Borgtocht),
- 8) Paksa Badan/penyanderaan.
- 9) Kepailitan.

#### 10. Jaminan Kredit Pada Umumnya

##### a. Pengertian Jaminan

Kata “Jaminan” dalam peraturan perUndang-Undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUHPerdara dan Penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi.

Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur, karena perjanjian utang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas suatu barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara sebagaimana peraturan yang berlaku, yaitu barang jaminan dijual lelang. Hasilnya untuk melunasi utang, dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Barang jaminan tidak selalu milik debitur, tetapi Undang-Undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga, dengan syarat pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur. Pengertian dari jaminan itu sendiri adalah suatu perikatan antara kreditur dan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan Undang-Undang yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.

Jaminan yang baik dan ideal menurut Prof. Subekti, SH adalah jaminan yang memenuhi persyaratan :

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya.
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya sipenerima (pengambil) kredit.<sup>22</sup>

b. Sifat Perjanjian Jaminan

Semua perjanjian pengikatan jaminan bersifat *accessoir* artinya

perjanjian pengikatan jaminan eksistensinya atau keberadaannya tergantung perjanjian pokoknya yaitu perjanjian kredit atau perjanjian utang. Perjanjian pengikatan jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok sehingga perjanjian kredit harus dibuat lebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan jaminan. Jadi, bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi tergantung pada perjanjian pokoknya yang harus dibuat lebih dahulu baru kemudian perjanjian pengikatan jaminan. Dengan demikian kedudukan perjanjian jaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* mempunyai akibat hukum yaitu :

1. Eksistensinya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit).
2. Hapusnya tergantung perjanjian pokok (perjanjian kredit).
3. Jika perjanjian pokok batal, perjanjian jaminan ikut batal.
4. Jika perjanjian pokok beralih maka ikut beralih juga perjanjian jaminan.
5. Jika perjanjian pokok beralih karena *cessi*, subrograsi maka ikut beralih juga perjanjian jaminan tanpa adanya penyerahan khusus.

---

22) Sutarno, *Op. Cit.* halaman : 142

atau berakhir karena sebab lain maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan. Jika perjanjian kredit cacat yuridis dan batal, maka perjanjian pengikatan jaminan ikut batal juga. Sebaliknya jika perjanjian pengikatan jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, misalnya barang jaminan musnah atau dibatalkan karena

pemberi jaminan tidak berhak menjaminkan maka perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak batal. Debitur tetap harus melunasi hutangnya sesuai perjanjian kredit.

c. Penggolongan jaminan kredit bank

Jaminan kredit bank dapat digolongkan dalam beberapa klasifikasi berdasarkan sudut pandang tertentu, misalnya cara terjadinya, sifatnya, kebendaan yang dijadikan objek jaminan, dan lain sebagainya.

1) Jaminan karena Undang-Undang dan karena Perjanjian.

Jaminan karena Undang-Undang adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan karena ditentukan oleh Undang-Undang tidak perlu adanya perjanjian antara kreditur dan debitur. Perwujudan dari perjanjian yang lahir dari Undang-Undang ini ialah Pasal 1131 KUHPerdara yang menentukan bahwa :  
semua harta kekayaan debitur baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang masih akan ada menjadi jaminan atas seluruh hutangnya.

Artinya bila debitur berhutang kepada kreditur maka seluruh harta kekayaan debitur tersebut akan otomatis menjadi jaminan atas hutangnya, meskipun kreditur tidak meminta kepada debitur untuk menyediakan jaminan harta debitur.

Perjanjian yang lahir karena ditentukan Undang-Undang ini akan menimbulkan jaminan umum artinya semua harta benda debitur menjadi jaminan bagi seluruh utang debitur dan berlaku untuk semua kreditur. Para kreditur mempunyai kedudukan

konkuren yang secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh Undang-Undang (Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta).

Sedangkan jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan atau diperjanjikan terlebih dahulu antara debitur dan kreditur, seperti gadai, hipotik, Hak Tanggungan dan fidusia.

## 2) Jaminan umum dan jaminan khusus.

Jaminan umum lahir dan bersumber karena Undang-Undang, adanya ditentukan dan ditunjuk oleh Undang-Undang tanpa ada perjanjian dari para pihak (kreditur dan debitur). Perwujudan jaminan umum yang bersumber karena Undang-Undang berdasar pada Pasal 1131 KUHPerduta yang menetapkan bahwa :

“segala kebendaan si berutang (debitur) baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya”.

## **B. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit**

### 1. Pengertian dan Ciri Pokok Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dikenal dengan sebutan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) dilahirkan setelah usia Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) mencapai hampir 36 tahun. UUHT diundangkan pada tanggal 9 April 1996 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42 dan Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, dan diberlakukan mulai tanggal pengundangan tersebut.

Dalam Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang utama kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Dari pengertian tersebut dapat diuraikan elemen atau unsur-unsur pokok Hak Tanggungan sebagai berikut :

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- b. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu.
- c. Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
- d. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau hanya tanahnya saja.
- e. Hak Tanggungan memberikan hak Preferen atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.

Sebagai lembaga hak jaminan yang kuat, ada empat ciri pokok Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Hak Tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului (preferen) kepada krediturnya.
- b. Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek tersebut berada (droit de suite).

- c. Hak Tanggungan memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
  - d. Hak Tanggungan mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
2. Objek Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menentukan bahwa yang dijadikan sebagai objek dari Hak Tanggungan adalah Hak Milik (Pasal 25 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA) dan Hak Guna Usaha (Pasal 33UUPA). Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka objek yang dapat diletakkan sebagai Objek Hak Tanggungan diperluas. Perluasan ini dapat dimengerti mengingat kebutuhan masyarakat untuk mendapatkan kredit, sedangkan kredit tersebut pada umumnya harus disertai dengan jaminan.

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan benda-benda yang dapat diletakkan sebagai jaminan adalah sebagai berikut :

- a. Hak Milik.
- b. Hak Guna Usaha.
- c. Hak Guna Bangunan.
- d. Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahkan.
- e. Hak Pakai Atas Tanah Milik (masih akan diatur dengan Peraturan Pemerintah).

Hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan memenuhi dua unsur pokok, yaitu :

- a. Hak atas tanah tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, yaitu di Kantor Pertanahan. Wajib didaftar dalam daftar umum maksudnya adalah bahwa hak atas tanah tersebut telah bersertifikat. Hak atas tanah yang telah terdaftar (bersertifikat) berkaitan dengan kedudukan diutamakan (*preferen*) yang diberikan kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang dibebani, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas).
- b. Hak atas tanah tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan (misalnya bisa dijual), sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Dari dua unsur atau syarat tersebut maka hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan yaitu :

- a. Hak atas tanah Hak Milik

Menurut Pasal 20 ayat 1 UUPA hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA.

Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 25 UUPA). Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya walaupun didaftarkan karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahkan maka tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

- b. Hak atas tanah Hak guna Bangunan

Menurut Pasal 35 UUPA hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu 30 tahun.

Hak guna bangunan dapat digunakan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan (Pasal 39 UUPA).

Pasal 37 UUPA mengatur terjadinya hak guna bangunan melalui dua cara yaitu :

- (1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena penetapan Pemerintah.
- (2) Mengenai tanah hak milik karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan yang dimaksud menimbulkan hak tersebut.

c. Hak atas tanah Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 UUPA, hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 Guna Perusahaan Pertanian, Perikanan dan Peternakan. Hak guna usaha diberikan atas tanah luasnya paling sedikit 5 Ha, dengan ketentuan jika luasnya 25 Ha atau lebih harus

memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik

sesuai dengan perkembangan lain.

Hak guna usaha ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan ( Pasal 33 UUPA ).

d. Hak atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum perdata dengan syarat :

- a. Tanah tersebut telah didaftarkan (bersertifikat).

b. Tanah tersebut dapat dipindahkan.

Hak pakai atas tanah Negara yang sifatnya tidak dapat dipindahkan atau dijual seperti hak pakai atas nama Pemerintah (Pemda), hak pakai atas nama badan keagamaan dan sosial dan hak pakai atas nama perwakilan Negara asing yang jangka waktunya tidak ditentukan tidak dapat dijadikan jaminan kredit (tidak menjadi objek Hak Tanggungan).

Hak pakai atas tanah di atas hak milik dapat dijadikan jaminan kredit tetapi menunggu ketentuan lebih lanjut yang akan diatur dalam Peraturan Pemerintah sedangkan hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahkan tangannya dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. (Pasal 4 dan Penjelasan UUHT).

e. Tanah Hak Girik

Tanah-tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenis dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani sebagai objek Hak Tanggungan, dengan syarat :

(1) Pemasangan Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah (permohonan sertifikat tanah).

(2) Pada waktu dibuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus disertai keterangan dari kantor Pertanahan (BPN) bahwa tanah girik, petuk dan lain-lain sedang dimohon sertifikat tanahnya (Pasal 10 ayat 3 dan penjelasannya).

f. Rumah susun berikutan tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah (Pasal 12 ayat 1

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo. Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

g. Hak milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo. Pasal 27 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996).

3. Fungsi Sertifikat Hak Tanggungan dalam Perjanjian Kredit Bank.

Sertifikat Hak Tanggungan dalam perjanjian kredit bank berfungsi sebagai jaminan untuk pelunasan utang atau untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Utang yang dijamin Hak Tanggungan harus memenuhi syarat Pasal 3 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu :

- a. Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan, dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- b. Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

4. Proses Pemberian Hak Tanggungan

Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap, yaitu :

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- 2) 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 :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib mengirimkan ke Kantor Pertanahan mengenai berkas-berkas yang diperlukan untuk mendaftar mengenai Hak Tanggungan dalam waktu tujuh hari setelah dibuat akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 2) 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.

Tentang ketentuan waktu pencatatan hapusnya Hak Tanggungan juga diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Hal demikian tersebut dimaksudkan untuk pulihnya hak pemberi Hak Tanggungan atas obyek Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 22 ayat 8 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan.

Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan pula tentang interpretasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ialah seorang pejabat

umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta Pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan pula mengenai kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat Akta pemindahan hak atas tanah dan akta pembebanan hak atas nama dan akta pemberian kuasa membebankan hak serta ditegaskan pula bahwa akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut memenuhi persyaratan sebagai akta otentik.

Pembebanan Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan oleh pihak yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan pada saat Hak Tanggungan tersebut didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Maka tindakan yang harus dilakukan oleh kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan yaitu :

1. Kreditur atau kuasanya datang menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian mengajukan permohonan ke Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian atas sertifikat Hak Atas Tanah yang akan dijamin dengan daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan .

3. Apabila sertifikat yang dimaksud ternyata keadaannya sama dengan data yang terdapat di Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan membubuhkan cap atau tulisan pada sertifikat yang telah diperiksa dan dinyatakan telah selesai, selanjutnya Kantor Pertanahan akan memberikan penjelasan antara lain mengenai sertifikat produk Kantor Pertanahan, akan tetapi apabila data fisiknya ternyata tidak sesuai dengan data yang terdapat di kantor Pertanahan maka diterbitkan Surat Kuasa Pemberian Hak Tanggungan dan pada sertifikat tidak diberi tanda.
4. Setelah sertifikat tersebut didapat maka selanjutnya sertifikat tersebut dikembalikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.
5. Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah membuat AKta Pemberian Hak Tanggungan.
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian menyerahkan akta beserta berkas kelengkapannya untuk selanjutnya didaftar di Kantor Pertanahan.

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

1. Penelitian berkas.
2. Pemberian Surat Perintah Setor atau SPS.
3. Pembayaran uang yang jumlah nominalnya seperti yang tertulis dalam Surat Perintah Setor.

4. Penelitian sertifikat Hak Tanggungan dalam waktu 7 (tujuh) hari apabila hari ketujuh adalah hari libur maka pembuatan sertifikat pada hari kedelapan.
5. Pembuatan sertifikat Hak Tanggungan dan pencatatannya pada sertifikat hak atas tanah.
6. Penandatanganan sertifikat.
7. Penyerahan sertifikat.

Syarat-syarat mendaftarkan Hak Tanggungan yaitu sebagai berikut

:

1. Menyerahkan sertifikat hak atas tanah.
2. Mengisi surat permohonan.
3. Melampirkan akta pemberian Hak Tanggungan.
4. Identitas pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Saat pendaftaran 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 dengan menggunakan tanahnya sebagai jaminan hutang.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan juga diatur tentang penggunaan tanah yang berupa girik, petuk dan lain-lain yang sejenisnya

yang masih dimungkinkan sebagai agunan. Seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ini dimaksudkan sebagai upaya untuk meningkatkan tanah-tanah tersebut dapat menjadi obyek Hak Tanggungan. Oleh karena itu maka pada saat pembuatan akta pemberian Hak Tanggungan harus ada rasa percaya pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, bahwa pada pemberian Hak Tanggungan tersebut mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan pada saat pembayarannya nanti.

Undang-Undang Hak Tanggungan telah pula mengubah praktek selama ini dilakukan yaitu adanya penggunaan surat kuasa membebankan tanggungan. Sebelum berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan adanya penggunaan surat kuasa dalam membebankan hak Tanggungan seringkali digunakan. Bahkan dalam perbankan adanya surat kuasa membebankan Hak Tanggungan banyak dilakukan karena hal yang demikian merupakan cara bank sebagai pihak kreditur untuk mendapatkan jumlah nasabah yang banyak dan kalau kemudian hari ternyata pada pihak debitur ada tanda-tanda cidera janji maka pihak kreditur segera meningkatkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh kreditur.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ditegaskan pula bahwa proses Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) 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.

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

- a. Harus khusus, hanya untuk membebaskan Hak Tanggungan.
- b. Tidak boleh memuat kuasa substitusi, maksudnya yaitu penggantian penerima kuasa melalui Pengadilan.
- c. 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.

Jika persyaratan surat kuasa tersebut ternyata tidak dipenuhi, maka surat kuasa itu menjadi batal demi hukum, sehingga tidak dapat dipakai untuk pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib 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.

Selanjutnya seperti yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, bahwa kepastian mengenai pemilikan kewenangan

tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftarkan. Dalam tahap ini diperiksa tentang Hak dan wewenang sebagaimana dinyatakan dalam memori penjelasan, bahwa Asas Publisitas adalah diutamakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Dan Akta Pemberian Hak Tanggungan telah lahir setelah didaftarkan yaitu pada saat dilakukan pembukuan dalam daftar dan dinyatakan pula mengenai hak mengutamakan daripada Hak Tanggungan tersebut serta penjelasan mengenai peringkat masing-masing kreditur. Dinyatakan juga bahwa untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftaran yaitu tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal / hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan sebagai pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka hari kerja berikutnya. Oleh sebab itu maka kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditur, karena dengan demikian kreditur yang bersangkutan dapat memperoleh kedudukan yang diutamakan terhadap kreditur lain yang juga sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah yang sama sebagai jaminan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan juga diatur mengenai pencoretan / roya daripada Hak Tanggungan. Setelah dihapusnya Hak Tanggungan, maka Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan, dan ditegaskan pula bahwa pencoretan atau roya Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi. Tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan pencoretan oleh Kantor

Pertanahan harus dilakukan dalam waktu 7 (jatuh) hari terhitung setelah diterimanya permohonan tersebut. Pencoretan atau roya tersebut dilakukan pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan dijaminan.

### **C. Perlindungan hukum Bagi Kreditur terhadap Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah.**

Untuk memperoleh perlindungan hukum, pertama-pertama yang perlu dilakukan oleh kreditur dalam memberikan kreditnya kepada pihak debitur adalah dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Tidak diterapkannya prinsip ini oleh pihak bank akan menimbulkan kredit macet yang dapat merugikan bank itu sendiri dikemudian hari. Prinsip kehati-hatian menurut Undang-Undang Perbankan (UUP) dalam Pasal 8 ayat 1 disebutkan bahwa :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka kreditur sebelum memberikan kreditnya kepada debitur terlebih dahulu harus mempunyai keyakinan akan kemampuan dan kesanggupan dari pihak debitur dalam melunasi hutang-hutangnya. Keyakinan ini wajib diterapkan oleh pihak kreditur agar debitur dapat mengembalikan dana yang telah diterimanya tersebut pada waktu yang telah disepakatinya.

Selain menggunakan prinsip kehati-hatian, perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak juga harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sahnya

perjanjian. Salah satu syarat terpenting dalam perjanjian tersebut adalah adanya kata sepakat. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian yang dibuat oleh pihak bank menjadi sah karena perjanjian tersebut tidak mengandung unsur paksaan dan penipuan, dengan demikian kreditur akan mendapatkan perlindungan hukum.

Selanjutnya, guna melindungi kepentingan kreditur, perjanjian kredit dan perjanjian jaminan tersebut wajib dituangkan dalam suatu akta perjanjian. Dalam perjanjian kredit dan perjanjian jaminan tersebut biasanya dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak secara di bawah tangan namun meskipun dibuat dan ditandatangani secara di bawah tangan perjanjian ini mempunyai kekuatan pembuktian jika debitur melakukan kelalaian atau wanprestasi.

Untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang sempurna maka akta perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang dibuat dan ditandatangani di bawah tangan, perlu dilakukan legalisasi oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris. Dengan adanya legalisasi tersebut maka para pihak yang membuat perjanjian di bawah tangan tersebut tidak dapat mengingkari lagi keabsahan tanda tangan, tempat dan tanggal dibuatnya akta karena akta di bawah tangan dibacakan dan diterangkan sebelum para pihak membubuhkan tanda tangan.

Dengan adanya legalisasi oleh Notaris maka akta di bawah tangan tersebut secara yuridis tidak mengubah status alat bukti dari akta di bawah tangan menjadi akta otentik. Akta di bawah tangan tetap bukan alat bukti sempurna, tetapi sebagai alat bukti akta yang dilegalisasi berkekuatan hukum seperti akta otentik baik untuk pembuktian materiil, formil dan pembuktian di

depan Hakim. Para pihak yang menandatangani akta tersebut tidak lagi dapat menyangkal atau mengingkari keabsahan tandatangan dan isi akta itu karena Notaris telah menyaksikan dan membacakan isi akta sebelum para pihak menandatangani akta tersebut.

Selain dengan cara legalisasi pengesahan terhadap akta dibawah tangan dapat juga dilakukan dengan cara *waarmerking* atau pengesahan oleh pejabat yang berwenang. Secara yuridis cara *waarmerking* peranan Notaris hanya sekedar mencatat perjanjian yang telah disediakan untuk itu sesuai urutan yang ada. Jadi *waarmerking* itu tidak menyatakan kebenaran atas tandatangan, tanggal dan tempat dibuatnya akta dan kebenaran isi akta seperti halnya dalam legalisasi. Dengan demikian, dalam *waarmerking* tetap dibutuhkan alat bukti pendukung lainnya, misalnya saksi-saksi yang melihat dan mengetahui dibuatnya akta di bawah tangan itu.

Dengan mengetahui kekuatan pembuktian sebagaimana disebutkan diatas maka akta perjanjian kredit dan perjanjian jaminan ini sebaiknya dibuat dengan akta di bawah tangan yang dilegalisasi. Dengan cara dilegalisasi maka akta perjanjian kredit tersebut dapat memberikan perlindungan hukum bagi kreditur, karena akta perjanjian kredit ini mempunyai kekuatan pembuktian seperti layaknya akta otentik.

Selain dilakukan legalisasi, perjanjian kredit dan perjanjian jaminan yang sudah disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak juga harus dilaksanakan dengan itikad baik, artinya para pihak terutama debitur tidak boleh mengambil keuntungan dengan tindakan yang dapat menyesatkan salah satu pihak, karena itikad baik ini merupakan salah satu sendi yang terpenting dalam perjanjian ini.

Keharusan adanya itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata, yang menegaskan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik artinya cara menjalankan atau melaksanakan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Itikad baik ini dapat diwujudkan oleh debitur dengan cara memberikan keterangan atau data yang sebenar-benarnya yang berhubungan dengan perjanjian kredit, misalnya data mengenai perijinan usaha yang masih berlaku, laporan keuangan selama 2 periode terakhir, identitas usaha atau pengurus (akta pendirian, KTP pengurus, dan NPWP), dan yang terpenting adalah data mengenai obyek yang akan dijadikan jaminan.

Selain memberikan data tersebut, debitur harus memberikan surat kuasa, kekuasaan dan wewenang penuh kepada kreditur untuk setiap waktu dan dari waktu ke waktu yang ditetapkan oleh kreditur sendiri khusus untuk mendebet rekening debitur baik rekening giro, rekening deposito atau rekening lainnya atas nama debitur yang berupa apapun, baik dalam mata uang rupiah maupun dalam mata uang lain, jumlah yang besarnya setiap kali akan ditetapkan oleh kreditur dan menggunakan jumlah mata uang tersebut untuk membayar dan membayar kembali semua dan setiap jumlah uang yang sekarang telah dan atau dikemudian hari akan terhutang dan dibayar oleh debitur kepada kreditur beserta segala perubahan dan tambahannya.

Selanjutnya, untuk melindungi kreditur sesuai dengan Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 maka perlu dilakukan restrukturisasi terhadap perjanjian kredit tersebut. Tujuannya untuk membantu memperingan kewajiban dari debitur dalam melakukan kewajibannya serta melindungi kreditur agar terhindar dari kerugian yang lebih

besar lagi akibat adanya wanprestasi dari debitur (wanprestasi disini adalah debitur melaksanakan kewajibannya tapi tidak tepat waktunya).

Adapun restrukturisasi yang dilakukan oleh kreditur adalah :

a. Penurunan Suku Bunga Kredit

Penurunan suku bunga ini bertujuan memberikan keringanan kepada debitur sehingga dengan penurunan suku bunga kredit besarnya bunga yang harus dibayar debitur setiap tanggal pembayaran menjadi lebih kecil dibanding suku bunga yang ditetapkan sebelumnya.

Akta-akta yang perlu dibuat atau diperbaharui dengan terjadinya penurunan suku bunga adalah dengan dilakukan amandemen atau addendum terhadap perjanjian kredit tersebut. Pasal yang semula mengatur tentang besarnya suku bunga kredit perlu diadakan perubahan atau amandemen untuk disesuaikan dengan besarnya suku bunga kredit. Dengan adanya amandemen dimungkinkan kreditur memberikan syarat tambahan atau merubah syarat-syarat yang ada. Oleh karena itu syarat tambahan atau merubah syarat yang ada perlu dituangkan dalam amandemen atau addendum perjanjian kredit. Namun penurunan suku bunga ini tidak merubah perjanjian jaminan. Penurunan suku bunga hanya merubah ketentuan dan syarat dalam perjanjian kredit.

b. Pengurangan Tunggalan Bunga Kredit

Sama halnya dengan penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggalan bunga kredit juga dimaksudkan untuk memberi keringanan bagi debitur agar debitur dapat melaksanakan kewajibannya.

Pengurangan tunggalan bunga kredit tidak mengakibatkan perubahan akta perjanjian kredit karena yang dikurangi adalah besarnya

tunggakan bunga kredit yang seharusnya dibayar debitur. Bukti adanya pengurangan tunggakan bunga, bank cukup mengeluarkan surat yang ditujukan kepada debitur yang menegaskan bahwa besarnya tunggakan bunga yang harus dibayar dikurangi sehingga lebih kecil dari perhitungan sebenarnya berdasarkan perjanjian kredit.

c. Pengurangan Tunggakan Pokok Kredit

Pengurangan tunggakan pokok merupakan restrukturisasi kredit yang paling maksimal, karena pengurangan tunggakan pokok biasanya diikuti dengan penghapusan bunga dan denda seluruhnya. Oleh karena besarnya hutang pokok kredit tercantum dalam perjanjian kredit, maka dengan adanya pengurangan pokok kredit yang harus dibayar perlu dibuat akta addendum perjanjian kredit dan besarnya pokok kredit yang harus dibayar setelah adanya pengurangan selain menggunakan instrument addendum pengurangan pokok dapat dilakukan dengan surat dari kreditur yang ditujukan kepada debitur yang menegaskan hutang pokok yang harus dibayar dikurangi sehingga lebih kecil dari hutang pokok yang tercantum dalam perjanjian kredit. Addendum atau surat pemberitahuan ini merupakan bukti bagi bank dan debitur dalam melakukan restrukturisasi dengan fasilitas pengurangan pokok kredit.

d. Perpanjangan jangka waktu kredit.

Perpanjangan jangka waktu kredit bertujuan memperingan debitur untuk mengembalikan hutangnya. Sama halnya dengan pengurangan pokok kredit, dalam perpanjangan jangka waktu kredit juga perlu dibuat amandemen atau addendum perjanjian kredit. Pasal atau ketentuan yang mengatur jangka waktu kredit dirubah dan ditetapkan kembali dengan

memperpanjang jangka waktu pelunasan. Akta perpanjangan jangka waktu ini dapat dibuat secara di bawah tangan maupun secara otentik.

### BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Setelah dilakukan penelitian di Pengadilan Negeri Mungkid, Pengadilan Negeri Magelang dan di Bank Buana Magelang serta Bank BPR Kembang Parama Muntilan, maka dapat disajikan hasil penelitian dan pembahasan sebagai berikut :

#### A. Hasil Penelitian

#### 1. Perlindungan hukum bagi Kreditor dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

##### 1.1. Tahap-tahap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam kaitannya Perlindungan hukum bagi kreditor.

##### 1.1.1. Dasar Eksekusi Hak Tanggungan.

Apabila debitur cidera janji, maka objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum yang dilakukan menurut tata cara dalam Peraturan Perundang-Undangan. Hal demikian dilakukan untuk melunaskan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor lain. Eksekusi tersebut berdasarkan :

- a. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan, atau
- b. Titel eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan.

Dengan dibubuhi irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ maka sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Hal demikian bertujuan untuk memudahkan para kreditor / Bank pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi.

Dalam hukum acara perdata yang berlaku telah menyediakan kemudahan pelaksanaan eksekusi bagi para kreditur / Bank pemegang Hak Tanggungan. Namun dalam praktek tidak selalu dapat dimanfaatkan, berhubung masih ada pihak-pihak yang meminta penyerahan "*grosse akte hypothek*" seperti yang disebutkan dalam Pasal 224 HIR / 258 RBG. Dengan memiliki *grosse akte* Hak Tanggungan, kreditur tidak perlu mengajukan gugatan perdata kepada debitur supaya membayar hutangnya tetapi dapat mengajukan eksekusi langsung atas jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan. Eksekusi jaminan diajukan melalui Pengadilan Negeri yang meliputi wilayah hukum jaminan itu berada dengan mengajukan permohonan eksekusi.

#### 1.1.2. Proses Permohonan Eksekusi.

Dalam perjanjian kredit bank yang dijamin dengan Hak Tanggungan bila debitur melakukan cidera janji yaitu tidak dapat mengembalikan hutangnya kepada bank pada waktu yang telah diperjanjikan sehingga timbul kredit macet maka upaya bank dalam penyelesaian kredit macet tersebut adalah melakukan penagihan kredit kepada debitur dengan melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan melalui eksekusi Hak Tanggungan.

Apabila debitur cidera janji maka berdasarkan :

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan.
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan.

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditur-kreditur lainnya. Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara pertama memberikan kebebasan kepada pihak kreditur dan debitur untuk menentukan cara yang paling mudah dan menguntungkan Eksekusi Hak Tanggungan dengan cara pertama tersebut disebut sebagai "Parate Eksekusi", sedangkan tata cara (prosedur) eksekusinya menggunakan hukum acara perdata (HIR) dan peraturan lainnya yang terkait.

Selanjutnya dalam penggunaan lembaga "Parate Eksekusi" tersebut untuk pelaksanaan eksekusinya sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, ditentukan bahwa selama belum ada Peraturan Perundang-Undangan yang mengaturnya dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi

hypotheek yang ada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Pada dasarnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi dalam pelelangan obyek Hak Tanggungan. Kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari piutang tersebut, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

#### 1.1.3 Cara Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan dan syarat-syarat Eksekusi Hak Tanggungan.

1. Kredit macet yang diajukan oleh bank atau yang mewakili selaku kuasa dari bank terlebih dahulu menyiapkan atau membuat surat permohonan eksekusi

Hak Tanggungan yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di dalam wilayah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang dieksekusi dengan disertai bukti-bukti yaitu :

- a. Surat Kuasa
- b. Perjanjian Kredit
- c. Akte Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)
- d. Sertifikat Hak Tanggungan
- e. Rekening yang membuktikan besarnya jumlah hutang termohon eksekusi dan
- f. Surat-surat peringatan dari kreditur (bank) kepada debitur untuk melunasi hutangnya.

2. Mendaftarkan surat permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui Kepaniteraan Perdata dimeja satu yaitu petugas yang ditugaskan untuk penerimaan berkas permohonan eksekusi beserta lampiran-lampirannya dan surat-surat bukti dengan membayar panjar biaya eksekusi yang ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri (sesuai jauh dekatnya letak lokasi), untuk mendapatkan nomor registrasi atau nomor perkara. Selesai pembayaran biaya panjar eksekusi kemudian berkas eksekusi diteruskan ke Panitera yang oleh Panitera diteruskan kepada Ketua Pengadilan

Negeri, setelah Ketua Pengadilan Negeri memeriksa kelengkapan dari berkas eksekusi tersebut dan jika kelengkapan berkas telah terpenuhi atau dapat dibuktikan bahwa debitur tidak memenuhi kewajibannya maka Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan Jurusita atau Jurusita Pengganti untuk memanggil debitur tersebut untuk ditindak lanjuti ke proses selanjutnya yaitu proses teguran (*aanmaning*).

### 3. Teguran (*aanmaning*)

Hasil penelitian di Pengadilan Negeri Mungkid, Pengadilan Negeri Magelang, selama tahun 2004 sampai 2008 terdapat permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang sampai pada penyelesaian melalui Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Mungkid dalam register eksekusi Hak Tanggungan terdapat permohonan eksekusi Hak Tanggungan sebanyak 39 (tiga puluh Sembilan) permohonan.
2. Pengadilan Negeri Magelang dalam register eksekusinya terdapat 10 (sepuluh) permohonan eksekusi Hak Tanggungan.

Permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut yang berhasil diselesaikan sampai tahap teguran

(aanmaning) adalah 42 (empat puluh dua) permohonan eksekusi, 4 (empat) Permohonan Eksekusi dicabut, 1 (satu) dalam tahap sita eksekusi dan 1 (satu) permohonan eksekusi sampai pada tahap lelang. karena debitur tidak mengindahkan teguran dari Ketua Pengadilan berlanjut ke tahap berikutnya yaitu ke tahap sita eksekusi dan lelang.

Menurut Ketua Pengadilan Negeri Mungkid Bapak Binsar Siregar, SH, MHum, proses awal dari eksekusi dimulai dengan teguran (aanmaning) yang dilanjutkan ke tahap sita eksekusi sampai ke tahap penjualan umum/lelang sebagai proses akhir eksekusi yang sebelumnya didahului dengan pengumuman di surat kabar, diatur dalam Pasal 196-200 HIR/Pasal 207-217 Rbg.

Ketentuan dari Pasal 196 HIR/207 tersebut dapat diketahui bahwa Pengadilan Negeri sebelum menjalankan eksekusi terlebih dahulu harus melakukan teguran kepada pihak debitur, melalui jurusita atau Jurusita Pengganti atas perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil pihak debitur supaya menghadap Ketua Pengadilan Negeri pada hari dan tanggal yang telah ditentukan guna ditegur agar mau memenuhi isi putusan atau isi sertifikat Hak Tanggungan dalam tenggang waktu delapan hari setelah teguran tersebut.

---

1) Wawancara langsung dengan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid pada tanggal 6 Maret 2009.

Surat perintah Ketua Pengadilan Negeri untuk memanggil debitur dibuat dalam bentuk penetapan. Di dalam praktek teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri terhadap debitur sampai 2 (dua) atau 3 (tiga) kali peneguran.

Peranan Ketua Pengadilan Negeri dalam proses teguran (aanmaning) ini penting untuk mengusahakan agar pihak debitur secara sukarela memenuhi pelunasan utangnya kepada pihak kreditur atau bank, karena jika debitur membayar lunas hutangnya lebih cepat sebelum habis masa teguran (aanmaning) maka proses eksekusi terhadap debitur tersebut selesai pada waktu proses tahap peneguran ini. Dengan selesainya proses eksekusi dalam tahap peneguran ini, maka bank dapat menarik kembali piutangnya dengan cepat tanpa berlarut-larut dan juga sekaligus penghematan biaya dan waktu. Berdasarkan penelitian di Pengadilan Negeri Mungkid dan Pengadilan Negeri Magelang proses tahap peneguran yang dilakukan Ketua Pengadilan Negeri berguna dan bermanfaat sekali sehingga rata-rata para debitur secara sukarela langsung memenuhi pelunasan hutangnya dan proses permohonan eksekusi selesai sampai pada tahap

peneguran. Namun demikian, ada beberapa debitur yang tidak mentaati isi sertifikat Hak Tanggungan untuk pelunasan hutangnya walaupun telah dilakukan peneguran sebanyak 2 (dua) atau 3 (tiga) kali, sehingga proses eksekusi berlanjut sampai ke tahap sita eksekusi bahkan sampai tahap lelang.

#### 4. Sita Eksekusi

Berdasarkan penelitian penulis di Pengadilan Negeri Mungkid dan Pengadilan Negeri Magelang permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Buana Magelang dan Bank Kembang Parama Muntinan diperoleh keterangan bahwa ada beberapa debitur tidak mengindahkan teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk memenuhi pelunasan utangnya secara sukarela sehingga permohonan eksekusi yang tersisa atau belum selesai semuanya berlanjut ke tahap selanjutnya yaitu ke tahap sita eksekusi.

Di dalam register eksekusi Pengadilan Negeri Mungkid, Pengadilan Negeri Magelang dari tahun 2004 sampai 2008 terdapat permohonan eksekusi Hak Tanggungan sebagai berikut :

1. Pengadilan Negeri Mungkid dalam register eksekusi terdapat 3 (tiga) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Buana, 16 (enam belas) permohonan eksekusi dari Bank Kembang Parama sedangkan permohonan eksekusi Hak Tanggungan secara keseluruhan dalam register eksekusi Pengadilan Negeri Mungkid terdapat 39 (tiga puluh Sembilan) permohonan.

2. Pengadilan Negeri Magelang dalam register eksekusi terdapat 10 (sepuluh) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dengan perincian sebagai berikut :

Pada tahun 2004 terdapat 2 permohonan, tahun 2005 terdapat 3 permohonan, tahun 2006 terdapat 2 permohonan, tahun 2007 terdapat 3 permohonan, dan pada tahun 2008 tidak terdapat permohonan eksekusi, Dimana ke 10 (sepuluh) perkara permohonan eksekusi tersebut 7 (tujuh) permohonan eksekusi diantaranya diselesaikan dalam tahap aanmaning (teguran). Dari 10 (sepuluh) permohonan eksekusi tersebut, 3 (tiga) diantaranya berasal dari Bank Buana dan 4 (empat) dari Bank Kembang Parama, dengan perincian sebagai berikut :

1 (satu) permohonan eksekusi dicabut.

5 (lima) permohonan eksekusi tidak jadi dilaksanakan oleh karena debitur secara sukarela telah membayar kembali jumlah angsuran utang, bunga dan denda sedangkan 1 (satu) permohonan berlanjut sampai pada tahap pelelangan, dimana pengosongan obyek Hak Tanggungan dilaksanakan secara sukarela.

Dan jumlah seluruhnya sebanyak 49 (empat puluh sembilan) permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut berhasil diselesaikan sampai tahap teguran sebanyak 48 permohonan sita eksekusi, sedangkan 1 (satu) permohonan eksekusi diselesaikan sampai pada tahap pelelangan umum (lelang) dengan penjelasan sebagai berikut :

a. Permohonan eksekusi Hak Tanggungan sampai tahap tegoran dan sita eksekusi dari Bank Buana di Pengadilan Negeri Mungkid terdapat 3 (tiga) permohonan eksekusi karena pada umumnya permohonan eksekusi dari Bank Buana diselesaikan pada tahap tegoran (aanmaning) dan 1 (satu) permohonan diantaranya diselesaikan pada tahap pelelangan umum (lelang) sedangkan 16 (enam belas) permohonan eksekusi dari Bank Kembang

Parama diselesaikan sampai pada tahap tegoran dan sita eksekusi dan 6 (enam) permohonan eksekusi diantaranya terhenti pada tahap lelang karena debitur secara sukarela melunasi seluruh hutang-hutangnya, bunga dan denda.

b. 1 (satu) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Buana di Pengadilan Negeri Magelang dilaksanakan sampai pada tahap sita eksekusi sampai lelang yang kemudian diselesaikan eksekusinya ke Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang (Mungkid) dan selebihnya berjumlah 9 (sembilan) permohonan eksekusi diselesaikan pada tahap tegoran dan sita eksekusi.

#### 1.1.4. Upaya Kreditur Dalam Menjamin Kreditnya.

Fungsi agunan bagi Bank/kreditur merupakan sumber pelunasan terakhir apabila terjadi kredit bermasalah pada nasabah / debitur. Oleh sebab itu agunan haruslah memenuhi kriteria :

- (1) Secured, artinya agunan tersebut dapat dilakukan pengikatannya.
- (2) Secara yuridis formal artinya sesuai dengan hukum dan Perundang-Undangan yang berlaku.

(3) Marketable, artinya apabila agunan tersebut dirasa perlu untuk dieksekusi, agunan tersebut dapat dengan mudah dijual dan diuangkan untuk melunasi utang tersebut.

Upaya penyelesaian terhadap nasabah kredit macet, bank melakukan beberapa langkah, yaitu :

Tahap pertama yang dilakukan bank adalah melalui pendekatan secara musyawarah dengan nasabah/debitur macet, misalnya dengan mengurangi bunga yang tertunggak (discount). Bank memberikan perhatian khusus terhadap kredit macet, hal ini disebabkan antara lain :

- (a) Kredit macet dapat menimbulkan kerugian yang tidak sedikit, karena jika kredit macet dibiarkan berlarut-larut, maka akan dapat menimbulkan kerugian materi dari bank, karena mungkin nilai jaminan akan menjadi tidak cukup untuk menutupi seluruh kewajiban debitur.
- (b) Banyak kredit macet yang terjadi, maka dapat merusak kredibilitas bank, karena bank dianggap tidak mampu melaksanakan proses pemberian kredit secara baik.
- (c) Kerugian lain yang dapat ditimbulkan dari adanya kredit macet adalah terganggunya Cash Flow Bank, karena dana yang diharapkan masuk dari pelunasan kredit tertunda atau tidak terjadi, sementara kewajiban bank

terhadap pihak ketiga (seperti pada penabung), tidak dapat / tidak boleh ditunda sama sekali.

(d) Dana yang terkait pada kredit macet mengakibatkan bank tidak dapat mengadakan pilihan investasi yang lebih menarik dan memberi hasil yang lebih besar akibatnya pertumbuhan bank akan terhambat.

(e) Kredit macet mengakibatkan adanya peningkatan biaya administrasi.

Perhatian khusus tersebut juga mengakibatkan berkurangnya perhatian pejabat bank yang bersangkutan terhadap pekerjaan lain yang lebih produktif, oleh karena seluruh perhatian tercurah untuk penanganan kredit macet.

Tahap selanjutnya yang dilakukan pihak bank untuk menyelamatkan kredit bermasalah yaitu dengan cara :

(a) Penjadwalan Kembali (rescheduling)

Yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya, dalam penjadwalan kembali ini pihak Bank Buana dan Bank Kembang Parama selaku kreditur memberi kelonggaran kepada nasabah debitur untuk membayar hutangnya yang telah jatuh tempo tersebut. Apabila pelunasan kredit dilakukan dengan cara mengangsur, dapat juga bank menyusun jadwal baru

angsuran kredit yang dapat meringankan kewajiban debitur untuk melaksanakannya. Upaya rescheduling ini terutama dilakukan apabila likuitas keuangan yang dihadapi debitur sifatnya hanya sementara, waktu perpanjangan tanggal jatuh tempo dalam penjadwalan kembali pelunasan kredit tidak boleh terlalu lama, karena dikhawatirkan dapat mengurangi tingkat keseriusan penanganan kredit bermasalah.

(b) Penataan Kembali (restrukturisasi)

Bentuk restrukturisasi yang dilakukan oleh Bank Buana dan Bank Kembang Parama adalah yang menyangkut :

- 1) Penurunan suku bunga kredit.
- 2) Pengurangan tunggakan bunga.
- 3) Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- 4) Penambahan fasilitas kredit.
- 5) Pengambilalihan asset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- 6) Konversi seluruh atau sebagian dari kredit yang menjadi penyertaan modal sementara bank pada perusahaan debitur dan pembayaran sejumlah kewajiban bunga yang dilakukan kemudian.

Apabila langkah-langkah tersebut telah ditempuh namun pihak debitur belum menanggapi peringatan

dan teguran yang diberikan untuk segera melunasi utang-utangnya kepada pihak bank sehingga kredit yang bermasalah itu dikategorikan sebagai kredit macet maka upaya selanjutnya adalah pelaksanaan eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dilakukan secara lelang atau dengan penjualan secara dibawah tangan.

Selanjutnya jika penyelamatan dan penyelesaian damai tidak berhasil, maka Bank Buana dan Bank Kembang Parama selaku kreditur, akan melimpahkan kasus kredit macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara / Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (atau disingkat dengan PUPN/BPUPLN). Lembaga ini mempunyai tugas untuk mengurus piutang Negara atau hutang Negara yang besarnya telah pasti menurut hukum, dan lembaga ini mempunyai hak parate eksekusi yang berwenang melaksanakan penjualan eksekutorial seperti halnya kewenangan yang dimiliki oleh Pengadilan Negeri atau juga mengajukan permohonan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri setempat. Namun demikian berdasarkan hasil yang diperoleh dari

penelitian di Bank Buana dan Bank Kembang Parama dapat disimpulkan, bahwa penyelesaian kredit lebih mengutamakan langkah melalui penyelesaian penyelamatan kredit atau yang dinamakan dengan restukturisasi. Karena penyelesaian dengan langkah restukturisasi ini lebih menguntungkan kedua pihak, dimana pihak debitur terbantu dengan keringanan dan kelonggaran cara pembayaran, sehingga selain dapat membangun kembali usahanya, debitur sekaligus dapat membayar angsuran kreditnya sedangkan pihak bank atau kreditur dapat menyelamatkan kredit yang telah diberikan kepada debitur yang macet akhirnya kembali lancar dan bank atau kreditur dapat menarik kembali piutangnya pada debitur.

1.2. Prosedur Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

1.2.1. Pembebanan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan, Hak Milik atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, diperlukan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan

penerima Hak Tanggungan. Apabila pemberi Hak Tanggungan terpaksa tidak bisa hadir maka harus dibuatkan Surat Kuasa membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang (Notaris atau PPAT) sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan selesai dibuat maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan harus segera dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan yang kemudian oleh Kantor Pertanahan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, sekaligus merupakan lahirnya Hak Tanggungan. Setelah dibukukan dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Hak Tanggungan sebagai bukti bahwa hak atas tanah dijadikan jaminan kredit, pada saat lahirnya Hak Tanggungan juga menimbulkan hak preferent pada bank sebagai kreditur.

Dengan terbitnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), bank / kreditur segera mencairkan kreditnya sesuai dengan yang tercantum dalam perjanjian kredit yang telah ditandatangani sebelumnya

dan diminta sertifikat hak atas tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan untuk dipegang.<sup>2)</sup>

---

2) Hasil Wawancara dengan Pejabat Badan Pertanahan Kabupaten Magelang pada tanggal 10 Maret 2009.

nasabah bank, maka bank / kreditur akan melakukan pemberitahuan langsung kepada nasabah atau melalui surat pemberitahuan kepada nasabah tersebut. Angsuran yang harus dilakukan pihak nasabah tersebut adalah tiap bulan melalui rekening yang ada di bank tersebut, apabila pihak nasabah tidak melakukan pembayaran tepat pada waktunya atau selama tiap bulan berturut-turut tidak melakukan pembayaran tersebut maka nasabah tersebut oleh pihak bank dinyatakan macet. Hal tersebut dipertegas oleh salah satu nasabah yang dinyatakan macet tersebut bahwa debitur / nasabah menyatakan bahwa pemberitahuan tersebut diterima pada saat angsuran ketiga tidak dapat dibayarkan. Bila hal itu telah diterima oleh pihak debitur maka pihak kreditur atau bank berhak melakukan eksekusi Hak Tanggungan tersebut dengan menggunakan sertifikat Hak Tanggungan tersebut agar pihak debitur dapat membayar angsuran kreditnya kepada pihak bank tersebut.

Hak Tanggungan memberikan prioritas bagi suatu bank untuk didahulukan pelunasan piutangnya jika terdapat cedera janji dari nasabah debitur. Bank selaku kreditur preferen dapat mengambil terlebih dahulu dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan milik debitur sebagai pelunasan tagihannya.

#### 1.2.2. Tata Cara dan Syarat-Syarat Sita Eksekusi Hak Tanggungan

Pelaksanaan sita eksekusi dilakukan setelah melampaui tenggang waktu peneguran, yang dimaksudkan sebagai jaminan sejumlah uang atau hutang yang dibayarkan atau dipenuhi debitur kepada kreditur atau bank. Pembayaran atau pemenuhan pelunasan utang tersebut dengan cara menjual harta yang menjadi obyek jaminan atau Hak Tanggungan dari debitur melalui pelelangan umum. Sita eksekusi (*eksekutorial beslag*) merupakan proses lanjutan dari teguran (*aanmaning*) dalam proses eksekusi. Jika debitur tidak hadir atau tidak mau hadir tanpa alasan yang sah supaya memenuhi panggilan untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri pada hari dan tanggal yang telah ditetapkan guna ditegur untuk memenuhi isi sertifikat Hak Tanggungan dalam tenggang waktu delapan hari

setelah teguran tersebut, debitur tetap tidak melunasi hutangnya kepada kreditur atau bank maka kemudian Ketua Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan perintah sita eksekusi atas obyek Hak Tanggungan atau harta yang menjadi obyek Hak Tanggungan atau jaminan debitur kepada Panitera atau Jurusita untuk meletakkan sita eksekusi atas obyek Hak Tanggungan tersebut.

Pelaksanaan penyitaan eksekusi dilakukan oleh Jurusita dengan dibantu oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat telah mencapai umur 21 tahun berstatus penduduk Indonesia yang memiliki sifat jujur atau dapat dipercaya, tetapi prakteknya saksi-saksi selalu diambil dari pegawai Pengadilan itu sendiri dan dilakukan ditempat letaknya obyek jaminan dari Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit yang disita, dan proses dari sita eksekusi itu sendiri dituangkan atau dibuat dalam berita acara sebagai tindakan hukum, dibuat dan ditanda tangani oleh Jurusita atau Jurusita Pengganti sebagai pelaksana dan kedua orang saksi yang hadir pada saat proses penyitaan eksekusi tersebut dilaksanakan.

Permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang berhasil sampai pada proses tahap sita eksekusi dibuat berita acaranya, bahwa proses telah selesai dengan baik karena debitur telah memenuhi kewajiban untuk membayar utangnya. Namun apabila dalam proses eksekusi debitur tidak berhasil memenuhi kewajibannya maka berlanjut ke tahap selanjutnya yaitu proses lelang eksekusi sebagai tindak lanjut dari sita eksekusi untuk melakukan penjualan di muka umum dengan bantuan Kantor Lelang Negara.

Penyelesaian dalam proses peneguran maupun proses penyitaan biasanya debitur lebih memilih untuk membayar atau melunasi hutangnya daripada barang jaminannya dilelang dimuka umum, demi menjaga reputasi debitur dalam masyarakat jangan sampai jatuh sehingga tidak bisa membangun kembali usahanya. Debitur berusaha untuk membayar atau melunasi hutangnya sebelum barang jaminannya dilelang karena debitur mendapat kemudahan dan keringanan dalam hal pembayarannya dari pihak bank atau kreditur sehingga pihak kreditur atau bank tidak dirugikan karena kredit yang diberikan pada debitur lancar kembali sehingga saling menguntungkan kedua pihak.

### 1.2.3. Proses Penjualan Lelang Obyek Hak Tanggungan.

Berdasarkan penelitian penulis di Pengadilan Negeri Mungkid dan Pengadilan Negeri Magelang, diperoleh keterangan, bahwa permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari kreditur atau bank yang ditujukan kepada debitur karena debitur tidak secara sukarela mentaati atau mengindahkan teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri untuk melunasi hutangnya maka permohonan eksekusi tersebut berlanjut ke tahap sita eksekusi dan sisanya atau yang belum selesai sampai tahap sita eksekusi semua akan berlanjut ketahap berikutnya yaitu lelang eksekusi atau penjualan dimuka umum.

Lelang eksekusi Hak Tanggungan yang terdapat dalam register Pengadilan Negeri Mungkid dan Pengadilan Negeri Magelang tahun 2004 sampai dengan tahun 2008 sebagaimana terurai dibawah ini.

1. Pengadilan Negeri Mungkid terdapat 3 (tiga) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Buana, sedangkan dari Bank Kembang Parama terdapat 16 (enam belas) permohonan eksekusi dengan perincian sebagai berikut :

(a) 6 (enam) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Kembang Parama walaupun sampai pada proses tahap lelang tetapi tidak dilaksanakan pelelangan karena debitur telah menyelesaikan kewajibannya membayar pelunasannya pada kreditur atau bank sehingga penjualan atau lelang terhenti sampai pada saat pelunasan tersebut dan proses eksekusi telah selesai.

(b) 1 (satu) permohonan eksekusi Hak Tanggungan berlanjut sampai tahap akhir yaitu tahap lelang karena debitur tidak dapat melunasi kewajibannya pada kreditur Bank Buana.

2. Pengadilan Negeri Magelang terdapat 1 (satu) permohonan eksekusi Hak Tanggungan dari Bank Buana yang prosesnya sampai pada tahap akhir yaitu tahap penjualan atau lelang karena debitur tidak memenuhi kewajibannya pada kreditur Bank Buana.

Proses lelang eksekusi atau penjualan dimuka umum adalah merupakan lanjutan dari proses sita eksekusi. Obyek Hak Tanggungan atau jaminan kredit yang telah disita dijual dimuka umum atau dilelang guna pembayaran atau pelunasan hutang debitur dan

hasil dari penjualan tersebut diserahkan kepada kreditur atau bank jika masih sisa dikembalikan atau diserahkan kepada debitur.

Proses penjualan lelang atau penjualan dimuka umum ini adalah merupakan proses yang tidak berhasil pada tahap sita eksekusi karena dalam tahap sita eksekusi debitur tidak memenuhi kewajibannya untuk melunasi atau membayar hutangnya pada kreditur atau bank, oleh karena itulah Pengadilan Negeri dengan bantuan atau perantaraan Kantor Lelang melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut yang diatur oleh Pasal 200 ayat 1 HIR/215 Rbg.

Ketua Pengadilan Negeri kemudian mengeluarkan penetapan lelang untuk menindak lanjuti proses penjualan obyek Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh kreditur atau bank. Sebelum penjualan atau lelang eksekusi dilaksanakan pada hari pelaksanaan lelang, terlebih dahulu diumumkan kepada masyarakat / umum bahwa akan dilaksanakan lelang eksekusi, maksudnya agar semua orang atau semua pihak dapat mengetahui baik peserta atau peminat lelang sendiri maupun pihak ketiga yang mempunyai kepentingan atas barang jaminan (obyek Hak

Tanggung) tersebut maupun pihak yang dirugikan dengan penjualan lelang tersebut, segera mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri tersebut.

Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan apakah keberatan tersebut dapat diterima atau ditolak. Jika keberatan diterima maka Pengadilan Negeri mengeluarkan penetapan untuk memerintahkan supaya lelang tersebut ditunda atau dimundurkan tetapi jika keberatan tersebut ditolak maka Pengadilan Negeri dengan penetapannya memerintahkan agar penjualan lelang tersebut dilanjutkan.

Pengumuman lelang eksekusi itu sendiri diumumkan 2 (dua) kali secara berturut-turut dalam surat kabar atau harian yang terbit di kota itu atau yang berdekatan dengan daerah dimana obyek atau tanah yang akan dilelang itu terletak dengan tenggang waktu 15 (lima belas) hari antara pengumuman yang pertama dengan pengumuman yang kedua.

Lelang atau penjualan umum dilakukan berdasarkan Peraturan Lelang (*Staatsblad* atau Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor 189 jo. *Staatsblad* atau Lembaran Negara Tahun 1940 Nomor 56 dan Surat

Keputusan Menteri keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK/01/2002 tentang Pelaksanaan Lelang.

Menurut Mulyanto, SH.MH. Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Magelang menjelaskan, untuk proses penjualan lelang atau penjualan dimuka umum dilakukan dengan lebih dahulu melalui tahapan yaitu mengajukan permohonan permintaan bantuan lelang ke Kantor Lelang dengan melampirkan lampiran-lampiran sebagai berikut :

1. Sertifikat Hak Tanggungan yang dimintakan eksekusi.
2. Salinan penetapan teguran (*aanmaning*).
3. Salinan penetapan sita eksekusi.
4. Salinan berita acara eksekusi.
5. Salinan penetapan lelang.
6. Salinan pemberitahuan lelang kepada yang bersangkutan.
7. Jumlah hutang yang harus dibayar oleh debitur atau termohon.
8. Surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan setempat.
9. Bukti pengumuman lelang di surat kabar oleh Pengadilan Negeri.<sup>3</sup>

Setiap peserta yang turut pelelangan diwajibkan menyetor uang jaminan yang jumlahnya ditentukan oleh Pejabat Lelang, uang mana diperhitungkan dengan harga pembelian, jika penawar yang bersangkutan ditunjuk selaku pembeli lelang. Prakteknya sebelum

---

3) Hasil Wawancara dengan Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 11 Maret 2009.

lelang dilaksanakan untuk tercapai maksud dan tujuannya, solusi yang ditempuh adalah Ketua Pengadilan Negeri memanggil kreditur dan debitur misalnya debitur diberi waktu selama 2 (dua) bulan untuk mencari pembeli yang mau membeli tanah atau obyek Hak Tanggungan.

Pembeli yang berminat membeli obyek Hak Tanggungan, pembayarannya dilakukan dihadapan Ketua Pengadilan Negeri, kemudian pembeli, kreditur dan debitur bersama-sama menghadap Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) untuk pembuatan akte jual beli dan selanjutnya dilakukan balik nama atas tanah atau obyek Hak Tanggungan atas nama pembeli dan Hak Tanggungan yang membebaninya atas permohonan pemohon eksekusi supaya di roya atau dicoret dari buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Setelah lewat waktu dua bulan debitur tidak berhasil mendapatkan pembeli maka eksekusi akan dilanjutkan.

Penjualan lelang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg, pihak penjual dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri atau Ketua Pengadilan Negeri sebagai Pejabat yang mewakili pihak debitur atau penjual.

Kreditur dan debitur dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri menentukan harga limit dari obyek Hak Tanggungan yang dilelang setelah mempertimbangkan dengan seksama penentuan harga pasaran dengan tahapannya adalah untuk memperoleh harga standar agar tidak terjadi adanya harga yang direkayasa sehingga merugikan pihak debitur, maka Pengadilan Negeri untuk mendapatkan harga limit sesuai harga standar pasaran adalah dengan meminta data harga pasaran tersebut yaitu :

1. Ke Pemerintah dalam hal ini Kantor Kelurahan setempat.
2. Ke Kantor Pajak setempat untuk minta harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
3. Ke Kantor Gubernur atau Kantor Bupati untuk harga standar tanah.

Selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri akan mempertimbangkan dengan harga standar dari penjumlahan harga dari point 1, 2 dan 3 dibagi 3 maka hasilnya adalah harga standar yang diambil oleh Ketua Pengadilan Negeri sebagai harga limit. Apabila penawaran dan penjualan umum tidak mencapai harga limit maka lelang diundur 1 (satu) kali selama satu

bulan. Penjualan umum dilakukan lagi 1(satu) kali dalam harian umum di kota itu atau kota yang berdekatan dengan obyek yang di lelang.

Jika harga limit tidak tercapai juga maka kreditur atau bank memperoleh obyek jaminan tersebut dengan harga limit itu untuk pembayaran pelunasan hutang.

1.2.4. Kasus : Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh kreditur (PT. Bank Buana Indonesia, Tbk) kepada Pengadilan Negeri Magelang terhadap para Debitur (CV. Maniso, dkk).

Berdasarkan surat permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Buana Indonesia, Tbk yang berkedudukan di Jl. Gajah Mada Nomor 1 A Jakarta dengan kantor cabangnya di Magelang yang beralamat di Jalan Tidar Nomor 17 Magelang, melalui kuasa hukumnya Uung Gunawan, SH. MH dan Dicky Deniawan, SH, keduanya Advokad / Pengacara yang berkantor di Jakarta, mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang atas Termohon Eksekusi :

1. CV. MANISO, berkedudukan di Magelang, beralamat Kantor di Jalan Tidar, Pertokoan Rejotumoto II Nomor B-5, Magelang.

2. Tn. ONGKY RUBIANTO, beralamat di jalan Sunan Bonang Nomor 15, Kelurahan Jurangombo, Kecamatan Magelang Selatan, Magelang.

3. Ny. KWEK AY TJIEN alias YULIA WIDYAWATI, beralamat di Jalan Sunan Bonang Nomor 15, Kelurahan Jurangombo, Magelang Selatan, Magelang.

Dengan dasar permohonan :

1. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.2196/2003 tertanggal 17.11.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.248/139/XI/X/2003, tertanggal 23.10.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT HLH. Verhoeven, SH.

2. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.709/2003 tertanggal 17.12.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.961/MERT/HT/XI/2003, tertanggal 13.11.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT Purwanto, SH.

3. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.2103/2003 tertanggal 17.11.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.246/137/II/X/2003,

tertanggal 23.10.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT HLH. Verhoeven, SH.

4. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.708/2003 tertanggal 17.12.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.959/MERT/HT/XI/2003, tertanggal 13.11.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT Purwanto, SH.

5. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.715/2003 tertanggal 17.12.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.960/MERT/HT/XI/2003, tertanggal 13.11.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT Purwanto, SH.

6. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.2100/2003 tertanggal 17.11.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.249/140/II/X/2003, tertanggal 23.10.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT HLH. Verhoeven, SH.

7. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.2195/2003 tertanggal 17.11.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta

Pemberian Hak Tanggungan No.247/138/II/X/2003, tertanggal 23.10.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT HLH. Verhoeven, SH.

Yang berkaitan dengan :

1. Perjanjian Kredit No. 27 tertanggal 23.10.2003 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT hendrik Lambertus Hans Verhoeven, SH.
2. Perjanjian Kredit No. 28 tertanggal 23.10.2003 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT hendrik Lambertus Hans Verhoeven, SH.
3. Perjanjian Kredit Tambahan untuk perpanjangan kredit Rekening Koran No. 03/PMK/RK/043 tertanggal 22.10.2004.

Dengan alasan permohonan eksekusi :

1. Bahwa fasilitas kredit rekening Koran yang diterima Para Termohon Eksekusi berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 27 tanggal 23.10.2003 telah jatuh tempo, akan tetapi Para Termohon Eksekusi tidak mampu melunasi seluruh hutangnya tersebut secara seketika dan sekaligus.
2. Bahwa fasilitas kredit angsuran yang diterima Para Termohon Eksekusi meskipun belum jatuh tempo, akan tetapi berdasarkan klausul penyimpangan /

pengakhiran sebelum waktu jatuh tempo (vide pasal 7 huruf (b) Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 23.10.2003, Bank berhak dan dengan ini menyatakan mengakhiri perjanjian-perjanjian kredit tersebut dan dengan meletakkan kewajiban kepada Para Termohon Eksekusi untuk membayar seluruh hutangnya tersebut secara seketika dan sekaligus.

Jumlah hutang Para termohon Eksekusi sampai tanggal 10 Nopember 2005 adalah :

a. Kredit Rekening Koran : Rp. 3.534.158.951,79

b. Kredit Angsuran : Rp. 4.947.499.245,86

Total : Rp. 8.481.658.197,65 (delapan milyar empat ratus delapan puluh satu juta enam ratus lima puluh delapan ribu seratus Sembilan puluh tujuh 65/100 rupiah).

Jumlah tersebut diatas belum termasuk bunga berjalan sebesar 15 % per tahun terhitung sejak permohonan ini diajukan sampai dengan dibayar lunas secara seketika dan sekaligus.

Dengan jaminan hutang berupa :

1. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.37/Magersari, tertanggal 19.12.1998, seluas 57 m<sup>2</sup>, sebagaimana

terurai dalam Surat Ukur No. 700/1986 tertanggal 22.10.1986, setempat terletak dan dikenal di Jalan Tidar, Komplek Pertokoan Rejotumoto II/ B-5, Kelurahan Magersari, Kecamatan Magelang Selatan, Kotamadya Magelang, tertulis atas nama Ongky Rubiyanto.

2. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1808/Mertoyudan, tertanggal 20.06.1991, seluas 2.460 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam gambar situasi No. 1109/1991 tertanggal 25.03.1991, setempat terletak dan dikenal di Jalan Kolonel Bambang Soegoeng / Jalan Raya Mertoyudan-Magelang, Desa/Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, tertulis atas nama Ongky Rubiyanto.

3. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1297/jurangombo, tertanggal 01.07.1986, seluas 1.140 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 411/1986 tertanggal 28.06.1986, setempat terletak dan dikenal di Jalan Sunan Bonang Nomor 15, Kelurahan Jurangombo, Kecamatan Magelang, Selatan, tertulis atas nama Ny. Yulia Widyawati.

4. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1745/Mertoyudan, tertanggal 21.06.1990, seluas 2.100 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam gambar situasi No. 3412/1990 tertanggal 21.06.1990, setempat terletak dan dikenal di Jalan Kolonel Bambang Soegoeng/ Jalan Raya Mertoyudan Nomor 15, Desa/Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, tertulis atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati.
5. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1749/Mertoyudan, tertanggal 14.08.1980, seluas 330 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam gambar situasi No. 4081/1990 tertanggal 11.08.1990, setempat terletak dan dikenal di Desa/Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, tertulis atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati.
6. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.147/Magersari, tertanggal 23.02.2001, seluas 93 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 306/1992 tertanggal 19.03.1992, setempat terletak dan dikenal di Jalan tidar, Komplek Pertokoan rejtumoto Nomor II/A-1, Kelurahan Magersari, Kecamatan Magelang Selatan,

kotamadya Magelang, tertulis atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati.

Berdasarkan permohonan eksekusi Hak Tanggungan tersebut Ketua Pengadilan Negeri Magelang memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Magelang dan jurusita / jurusita pengganti untuk memanggil Para Termohon eksekusi supaya datang untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Magelang pada tanggal 5 Desember 2005 jam 09.00 Wib guna diberi teguran (aanmaning) agar supaya dalam tempo 8 (delapan) hari setelah diberi tegoran untuk melaksanakan kewajibannya, yaitu segera melunasi seluruh hutang pokok, bunga dan denda yang akan diperhitungkan kepada Pemohon secara seketika dan sekaligus.

Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang Nomor : 03/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl., dimana telah dipertimbangkan, bahwa oleh karena beberapa tanah dan bangunan yang disita berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Mungkid (Kabupaten Magelang) maka pelaksanaan sita eksekusi harus dimintakan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid (Kabupaten Magelang).

Selanjutnya melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid (Kabupaten Magelang) Nomor : 01/Pdt.Del/2006/PN. Kab. Mgl jo Nomor : 03/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl. Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang (Mungkid) berwenang untuk menerima dan melaksanakan sita eksekusi atas Penetapan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Magelang terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang menjadi obyek eksekusi tersebut dengan pertimbangan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek eksekusi berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang yaitu di Desa Mertoyudan dan dikenal Jl. Kolonel Bambang Soegeng atau Jl. Raya Mertoyudan Magelang.

Kemudian Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang bersama 2 (dua) orang saksi, keduanya jurusita Pengadilan Negeri tersebut bertemu dan berbicara dengan Kepala Desa Mertoyudan dan Kepala Urusan Pembangunan pada Kantor Desa Mertoyudan tersebut dengan membacakan dan memperlihatkan Surat Penetapan sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya melaksanakan sita eksekusi delegasi atas tanah dan bangunan yang berdiri

diatasnya sebagaimana tersebut dalam obyek sita eksekusi tersebut diatas yang merupakan satu blok yang saling berbatasan dan diatasnya berdiri bangunan gudang. Lalu Panitia mencocokkan perihal tanah dan bangunan gudang tersebut dengan buku C Desa Mertoyudan, baik nomor sertifikatnya maupun luas tanahnya serta bangunan yang berdiri diatasnya dan ternyata kesemuanya telah cocok tidak ada perubahan sampai saat ini.

Setelah berada di lokasi obyek eksekusi Panitia memberitahukan sita eksekusi kepada Kepala Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang dengan permintaan dan bantuan agar tanah dan bangunan gudang yang berdiri diatasnya yang telah disita eksekusi dicatat dalam buku yang tersedia untuk itu, diawasi dan diumumkan kepada masyarakat umum menurut tata cara yang berlaku di desa tersebut dan Panitia memberitahukan pula kepada 2 (dua) orang pegawai CV. Maniso / debitur agar memberitahukan sita eksekusi tersebut dilaporkan kepada pemiliknya atau majikannya supaya tanah dan bangunan gudang yang telah di sita eksekusi tetap dijaga dan tidak boleh dipindah tangankan atau

dialihkan kepada orang lain dengan cara apapun juga sebelum ada ketentuan lebih lanjut dari yang berwenang. Lalu Panitia menyerahkan 1 (satu) bendel salinan Berita Acara Sita Eksekusi Delegasi ini kepada Kepala Desa Mertoyudan dan Termohon Sita Eksekusi.

Bahwa setelah benda-benda milik Termohon eksekusi telah diletakkan sita eksekusi tapi Termohon eksekusi belum juga melaksanakan kewajibannya yaitu melakukan pembayaran hutangnya kepada Pemohon Eksekusi, oleh karenanya berdasarkan Penetapan Nomor :03/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl. Ketua Pengadilan Negeri Magelang memerintahkan kepada Panitia Pengadilan Negeri Magelang supaya meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang (mungkid) untuk memerintahkan kepada Paniteranya untuk melaksanakan lelang tersebut. Barang-barang jaminan Termohon Eksekusi, yang berupa 3 (tiga) bidang tanah beserta bangunan obyek lelang eksekusi kemudian Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang (mungkid) mengeluarkan penetapan Nomor : 01/Pdt.Del) 2006/ PN. Kab. Mgl jo Nomor : 03/Pdt.Eks/2005/PN Magelang tertanggal 23 Pebruari 2006 yang pada pokoknya memuat pertimbangan yang

sama dengan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Magelang tersebut di atasnya, maka Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang berwenang untuk melakukan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya yang menjadi lelang obyek eksekusi, dimana obyek lelang eksekusi tersebut sebelumnya telah diletakkan sita eksekusi dan lelang eksekusi tersebut bertujuan untuk memenuhi kewajiban Termohon eksekusi guna membayar atau melunasi hutang Termohon eksekusi kepada Pemohon Eksekusi.

Bahwa dalam pelaksanaan lelang, Panitera dibantu oleh 2 (dua) orang saksi dan bantuan dari Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara Yogyakarta atas barang-barang jaminan kredit yang berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam obyek lelang eksekusi. Kemudian atas permohonan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang (Mungkid) Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Yogyakarta menetapkan pelaksanaan lelang eksekusi (penjualan dimuka umum) pada hari Rabu tanggal 5 April 2006 di Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang.

Bahwa berdasarkan permohonan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Magelang telah menyusun perkiraan taksiran perhitungan harga bangunan, yang dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. a. Bangunan gedung permanen atas nama Kwek Ay Tjien

alias Yuliawidyawati, dibangun ± tahun 2000, jadi usia bangunan 5 tahun , luas bangunan  $1000 \text{ m}^2 = 1000 \times \text{Rp}.1.614.000,- / \text{m}^2 \times 90\%$  ( nilai penyusutan bangunan permanen adalah sebesar 2 % tiap tahun ) =  $\text{Rp}.1.452.600.000,-$

b. Bangunan gedung semi permanen atas nama Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati, dibangun ± tahun 2000, jadi usia bangunan 5 tahun, luas bangunan  $800 \text{ m}^2 = 800 \times 500.000 / \text{m}^2 \times 80\%$  ( nilai penyusutan bangunan semi permanen adalah sebesar 4% tiap tahun ) =  $\text{Rp}.320.000.000,-$  jadi total a dan b =  $\text{Rp}.1.452.600.000 + \text{Rp}.320.000.000 = \text{Rp}.1.772.600.000,-$

2. Bangunan gedung permanen atas nama Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati dibangun tahun 2000 jadi usia bangunan 5 tahun, luas bangunan  $330 \text{ m}^2 = 330 \times$

Rp. 1.614.000 / m<sup>2</sup> x 90% ( nilai susut bangunan permanen 2 % ) = Rp. 479.358.000

sehingga jumlah seluruhnya (1+2) = (1)

Rp.1.772.600.000

(2)Rp. 479.358.000

Rp.2.251.958.000

Sedangkan surat balasan dari Camat Mertoyudan, menjelaskan bahwa harga tanah di Desa Mertoyudan Sertifikat Hak Milik No. 1808 atas nama Ongky Rubiyanto, Hak Milik No. 1745 atas nama Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati, Hak Milik No. 1749 atas nama Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati masing-masing seharga Rp.1.500.000 per m<sup>2</sup>.

Selanjutnya sesuai pengumuman lelang pertama pada tanggal 5 April 2006, maka dibuat Berita Acara Lelang Eksekusi yang pada pokoknya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tanggal 23 Pebruari 2006 telah ditunjuk Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang untuk melaksanakan eksekusi penjualan umum (lelang) atas obyek eksekusi dengan dibantu oleh 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya yang kesemuanya dari

Pengadilan serta anggota Tim Panitia Lelang dari Pengadilan Negeri tersebut. Kemudian Panitia (Ketua Tim) bersama para saksi dan anggota tim yang berjumlah 5 (lima) orang menuju ruang sidang II yang sudah dipersiapkan untuk keperluan tersebut dan telah hadir pula pelaksana lelang dari Kantor Lelang Negara Yogyakarta, Kuasa Hukum PT. Bank Buana Indonesia, Tbk., selaku Pemohon Lelang Eksekusi, Pimpinan Bank Buana Indonesia Tbk. cabang Magelang, staf dari Kecamatan Mertoyudan serta Kepala Desa Mertoyudan Kabupaten Magelang. Lalu Panitia / Ketua Tim Panitia Lelang menjelaskan tentang barang-barang jaminan hutang yang menjadi obyek lelang eksekusi.

Selanjutnya pelaksanaan lelang diserahkan kepada Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara Yogyakarta untuk melaksanakan penjualan dimuka umum atas obyek eksekusi dimaksud. Lalu Panitia / Ketua Tim Panitia Lelang menyerahkan harga limit atas harga barang obyek lelang eksekusi yang telah dibuat oleh Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang kepada Pejabat Lelang untuk dipergunakan sebagai dasar membuka penawaran lelang. Para peserta lelang yang

telah membayar uang jaminan kepada Pejabat Lelang ternyata pesertanya berjumlah 2 (dua) orang yaitu :

1. Sdr. Uung Gunawan, SH.MH, kuasa PT. Bank Buana Tbk, yang beralamat kantor di Jln.Gajah Mada No. IA Jakarta, yang berdasarkan peraturan perbankan (Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 12A diperbolehkan ikut lelang)
2. Sdr. Hermawan Lim, pekerjaan swasta dari Tasikmalaya, Jawa Barat.

Penawaran lelang pada tahap pertama atas obyek lelang eksekusi atas SHM Nomor : 1808 berikut bangunan yang berdiri diatasnya atas nama Tuan Ongky Rubiyanto luas kurang lebih 2.460 M<sup>2</sup> dengan cara penawaran naik-naik sampai tiga kali dan ternyata sampai harga penawaran tertinggi dari peserta lelang belum ada yang mencapai harga limit, oleh karena itu lelang terhadap obyek eksekusi tersebut dinyatakan tidak laku dan tidak bisa dijual.

Kemudian dilanjutkan dengan penawaran lelang tahap kedua, yaitu terhadap obyek eksekusi lelang yang berupa tanah dan bangunan dalam SHM Nomor : 1745 dan SHM Nomor 1949 karena merupakan satu hamparan dan saling berbatasan. Lelang obyek

eksekusi tersebut diikuti oleh dua orang peserta lelang yaitu ;

1. Sdr. Uung Gunawan, SH. MH. Kuasa PT. Bank Buana Tbk. yang beralamat Kantor di Jln. Gajah Mada no. 1 A Jakarta yang berdasarkan Pasal 12 A Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 diperbolehkan ikut lelang.
2. Sdr. Hermawan Lim, pekerjaan Swasta dari Tasikmalaya, Jawa Barat.

Selanjutnya Pejabat Lelang membuka penawaran lelang dengan cara penawaran naik-naik sampai tiga kalidan ternyata yang dinyatakan sebagai pemenang lelang adalah peserta lelang yang bernama Uung Gunawan, SH. MH. yang telah menawar harga tertinggi dengan penawaran sebesar Rp.4.475.000.000,- (empat milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) diatas harga limit yang ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang yang besarnya Rp.4.420.735.000,- ( empat milyar empat ratus dua puluh juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah), dengan pembayaran secara tunai setelah dikurangi biaya-biaya lainnya diantaranya uang miskin, biaya lelang penjualan, biaya lelang pembeli menjadi sebesar

Rp.4.206.500.000,- (empat milyar dua ratus enam juta lima ratus ribu rupiah) setelah Pejabat Lelang menerima pembayaran penuh segera menyerahkan hasil lelang tersebut ke Pengadilan Negeri Kabupaten magelang untuk selanjutnya diserahkan kepada PT. Bank Buana Indonesia, Tbk.

Pada tanggal 3 Mei 2006 telah dilaksanakan lelang eksekusi lanjutan yang pada pokoknya proses dan prosedur lelang eksekusi sama dengan lelang eksekusi sebelumnya, namun yang menjadi obyek lelang eksekusi yaitu SHM nomor : 1808 atas nama tuan Ongky Rubiyanto yang belum laku terjual pada lelang eksekusi tanggal 5 April 2008.

Bahwa setelah Pejabat Lelang, ternyata peserta lelang yang telah mendaftarkan dan menyerahkan uang jaminan sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) hanya dua orang, yaitu :

1. Dicky Deniawan, SH. Kuasa PT. Bank Buana Indonesia Tbk. yang beralamat Kantor di Jln. Gajah Mada no. 1 A Jakarta yang berdasarkan Pasal 12 A Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 diperbolehkan ikut lelang.

2. Wawan Setyawan, SH pekerjaan Swasta dari Tasikmalaya Jawa Barat.

Selanjutnya Pejabat Lelang membuka lelang dengan cara penawaran tertulis dari para peserta lelang, ternyata setelah dibuka penawaran tertinggi adalah peserta lelang yang bernama Dicky Deniawan, SH. Dengan penawaran sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) telah mencapai harga limit yang besarnya Rp.1.897.440.000,- (satu milyar delapan ratus Sembilan puluh tujuh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah sehingga dinyatakan sebagai pemenang lelang dengan pembayaran secara tunai dan setelah dikurangi biaya-biaya lainnya antara lain uang miskin, biaya lelang penjualan, biaya lelang pembeli sehingga uang yang diserahkan oleh Pejabat Lelang kepada Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang selaku eksekutor sebesar Rp. 1.974.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus tujuh puluh empat juta rupiah untuk selanjutnya diserahkan kepada PT. Bank Buana Indonesia, Tbk. dengan demikian jumlah hutang debitur yang terbayar melalui hasil lelang sebesar Rp.6.744.500.000 (enam milyar tujuh ratus empat puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan perincian hasil

lelang melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tanggal 5 April 2006 berjumlah Rp.4.206.500.000,- (empat milyar dua ratus enam juta lima ratus ribu rupiah) dan melalui Pengadilan Negeri Magelang tanggal 17 April 2006 sebesar Rp.2.538.000.000 (dua milyar lima ratus tiga puluh delapan juta rupiah). Sedangkan jumlah hutang Para Termohon Eksekusi / debitur, sesuai perhitungan Pemohon Eksekusi / kreditur sejumlah Rp.8.984.500.000,- (delapan milyar Sembilan ratus delapan puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) sehingga masih ada sisa hutang sampai dengan tanggal 3 Mei 2006 sebesar Rp.2.240.000.000,- (dua milyar dua ratus empat puluh juta rupiah).

Selang dua bulan setelah obyek lelang dibeli oleh kreditur / Bank Buana Indonesia dalam pelelangan umum, ternyata pihak Termohon Eksekusi / debitur tidak mau mengosongkan obyek lelang secara sukarela, oleh karenanya kreditur mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang untuk melakukan pengosongan atas obyek lelang baik dari penghunian maupun barang-barang pihak Termohon Eksekusi atau pihak lainnya dan menyerahkannya kepada Pemohon / Kreditur dalam keadaan kosong. Atas permohonan

tersebut pada tanggal 3 Juli 2006 Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang didampingi Panitera melakukan tegoran (aamaning) kepada debitur agar dalam waktu 8 (delapan) hari segera mengosongkan tanah dan bangunan obyek lelang eksekusi. Atas tegoran tersebut Para Termohon Eksekusi melalui kuasanya menyatakan keberatan untuk dikosongkannya barang-barang yang ada didalam gudang diatas tanah obyek lelang eksekusi, dengan alasan Para Termohon Eksekusi baru mengajukan perlawanan eksekusi di Pengadilan Negeri Magelang dan saat ini pemeriksaan perkaranya masih dalam tahap pembuktian.

Kemudian pada tanggal 25 Juli 2006 Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang memberitahu kepada Termohon Eksekusi untuk mengosongkan sendiri obyek eksekusi secara sukarela dan apabila tidak segera mengosongkan sendiri secara sukarela, maka Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang akan mengosongkan obyek eksekusi secara paksa. Selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2006 Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten

Magelang tanggal 23 Pebruari 2006 Nomor : 01/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl. dan Surat Perintah Tugas tanggal 23 Agustus 2006 Nomor : 1101/Print/VIII/2006/PN. Kab. Mgl. telah melaksanakan eksekusi delegasi dari Pengadilan Negeri Magelang terhadap obyek eksekusi.

Selanjutnya Tim Eksekusi dari Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang didampingi Kapolsek Mertoyudan beserta Anggotanya menuju lokasi obyek eksekusi dan bertemu Para Termohon Eksekusi yaitu Ny. Kwek Ay Tijen alias Yulia Widyawati dan Tuan Ongky Rubiyanto. Dari hasil pembicaraan tersebut lalu pihak Termohon Eksekusi mohon dapat dihadapkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang dan juga dipertemukan dengan Pemohon Eksekusi. Setelah keduanya dipertemukan dengan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang lalu Termohon Eksekusi memberikan Surat Pernyataan tertanggal 24 Agustus 2006 yang berisi pihak Termohon Eksekusi mohon diberi kesempatan selama 1 (satu) bulan sejak tanggal 24 Agustus 2006 sampai dengan tanggal 24 September 2006 untuk mengosongkan sendiri obyek eksekusi dengan catatan kunci-kunci pintu gudang obyek eksekusi oleh Termohon Eksekusi diserahkan kepada

Pemohon Eksekusi, namun demikian pihak Termohon Eksekusi diperbolehkan untuk mengatur finishing barang-barang milik Termohon Eksekusi dan tidak boleh menambah barang baru untuk diproduksi.

Dengan diterimanya isi surat pernyataan tersebut oleh Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang dan telah dipahami pula oleh pihak Pemohon Eksekusi / Kreditur, maka pelaksanaan eksekusi pengosongan obyek eksekusi dapat diselesaikan sebagaimana mestinya, dengan demikian pelaksanaan eksekusi dinyatakan selesai.

2. Usaha-usaha yang dilakukan untuk mengatasi Hambatan-Hambatan dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

2.1. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

2.1.1. Hambatan yang bersifat Yuridis.

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

a. Adanya janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Bahwa karena janji 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 kreditur dan debitur. Kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya dan hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan baik berupa tanah maupun tanah beserta bangunannya yang berada di atasnya dan dalam hal debitur cidera janji maka bagi debitur harus mengosongkan tanah atau tanah beserta bangunan yang berada di atasnya tersebut.

- b. Pembeli Lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang.

Pembeli lelang eksekusi berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang diberi irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ataupun lelang berdasarkan kekuasaan sendiri dari pemegang Hak Tanggungan pertama ada menerima risalah lelang dari Kantor Lelang Negara tetapi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang telah dibeli dari lelang tersebut. Sehingga berakibat Badan

Pertanahan Nasional menolak membalik nama pemilik semula pemberi Hak Tanggungan ke nama atau menjadi atas nama pembeli lelang.

c. Sifat Melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapapun obyek tersebut berada.

Dengan mengingat sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ke tangan siapapun obyek tersebut berada, maka setiap orang yang akan membeli persil yang tidak dapat dibersihkan dalam arti membeli persil yang masih terbebani Hak Tanggungan, maka pembeli tersebut harus menanggung risiko dalam hal 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.

#### 2.1.2. Hambatan yang bersifat Non Yuridis

(a) Permohonan Penundaan Waktu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

Pada umumnya pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Mungkid dan Pengadilan Negeri Magelang berjalan sesuai dengan rencana, aman, tertib dan lancar serta tidak menimbulkan keributan di lokasi obyek eksekusi. Dalam kasus pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Mungkid berdasarkan delegasi eksekusi dari Pengadilan Negeri Magelang antara PT. Bank Buana Indonesia Tbk. selaku Pemohon Eksekusi dan CV. Maniso, dkk, selaku Termohon Eksekusi, menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berjalan sebagaimana mestinya, hanya saja pada saat dilakukan perintah pengosongan salah satu obyek eksekusi berupa gudang penyimpanan barang-barang produksi oleh Ketua Pengadilan Negeri Mungkid, pihak Termohon Eksekusi mohon waktu kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk dilakukan penundaan pengosongan gudang barang selama 1 (satu) bulan dengan alasan untuk mempersiapkan dan mengosongkan sendiri gudang barang tersebut. Permohonan penundaan waktu eksekusi pengosongan gudang tersebut dituangkan

dalam Surat Pernyataan yang dibuat oleh Termohon Eksekusi dan ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid.

(b) Kecenderungan Bentrok Fisik dan Pengerahan Massa

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan kadang muncul hambatan-hambatan yang terjadi diluar perkiraan para pelaksana eksekusi, yaitu adanya kecenderungan bentrok fisik dari pihak Termohon Eksekusi maupun dari pihak-pihak yang menikmati keuntungan dari obyek eksekusi tersebut, yang bertujuan mempertahankan keberadaan obyek Hak Tanggungan tersebut (berupa tanah dan bangunan beserta isinya), bahkan dengan sengaja para tereksekusi tersebut berupaya sedemikian rupa mengerahkan massa berbondong-bondong menuju ke lokasi pelaksanaan eksekusi guna mencegah dan menghambat jalannya pelaksanaan eksekusi yang dilakukan dengan cara-cara mengepung areal lokasi dan menghalang-halangi arah jalan menuju lokasi obyek eksekusi dengan tujuan agar Tim Pelaksana Eksekusi tidak bisa masuk dan melaksanakan tugasnya dilokasi eksekusi tersebut.

## 2.2. Usaha-Usaha yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan-Hambatan Tersebut.

### 2.2.1. Usaha Mengatasi Hambatan yang bersifat Yuridis.

- (a) Adanya janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Bahwa karena adanya janji pemberi Hak Tanggungan sebagaimana dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menimbulkan hak dan kewajiban bagi kreditur maupun debitur, diantaranya kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya kepada kreditur dan jika debitur cidera janji dan untuk memenuhi pelunasan hutangnya tersebut debitur harus mengosongkan tanah atau tanah beserta bangunannya yang berada di atasnya yang menjadi obyek Hak Tanggungan.

Namun apabila pihak debitur tidak mau secara sukarela untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan, maka Ketua Pengadilan Negeri tetap melaksanakan pengosongan obyek Hak Tanggungan serta mengajukan permohonan penjualan lelang atas obyek Hak Tanggungan ke

Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). selanjutnya apabila obyek Hak Tanggungan yang dilelang telah dibeli oleh pemenang lelang dan ternyata pemberi Hak Tanggungan tidak mau mengosongkan obyek / persil Hak Tanggungan yang telah dijual, maka pengosongan dapat dilakukan :

- (1) Dengan melakukan pendekatan antara pemilik lama atau juga penghuni obyek Hak Tanggungan dengan pemilik baru sebagai pemenang lelang, dengan memberikan kompensasi kepada pemilik lama atau penghuni / penyewa berupa ganti rugi biaya pengosongan atau memperpanjang atau memperbaharui sewa menyewa dan lain sebagainya.
- (2) Dalam hal pihak ketiga adalah pembeli lelang eksekusi dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maka upaya hukum yang ditempuh oleh pemenang / pembeli lelang sebagai berikut :

Pemenang lelang sebagai pemilik baru obyek Hak Tanggungan mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan selanjutnya berdasarkan penetapan, Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan kepada Panitera atau Jurusita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan pengosongan obyek Hak Tanggungan dengan cara paksa dan bilamana perlu dengan bantuan Aparat Keamanan (Polisi).

Dengan adanya tindakan pengosongan tersebut maka hak milik atas obyek Hak Tanggungan beralih dari pemilik lama menjadi pemilik baru / pemegang atau pembeli lelang, sedangkan terhadap persil atas obyek Hak Tanggungan yang disewa orang lain berdasarkan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat sebelum persil tersebut dibebani Hak Tanggungan, maka pembeli lelang harus menunggu sampai masa sewanya habis.

- (3) Dalam hal pihak ketiga adalah pembeli dari lelang yang dilaksanakan atas kekuasaan sendiri / kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama tanpa bantuan Ketua Pengadilan Negeri atau

pihak ketiga tersebut adalah pembeli dibawah tangan berdasarkan persetujuan pembeli Hak Tanggungan dan Pemberi Hak Tanggungan pertama, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli obyek Hak Tanggungan adalah dengan mengajukan gugatan perdata.

(b) Pembeli lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang.

Pertama-tama yang ditempuh oleh pembeli lelang adalah dengan mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara ( yang melaksanakan lelang ) agar diberikan surat Keterangan mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut. Kemudian berdasarkan surat jawaban dari Kantor Lelang Negara tersebut, pembeli lelang mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota yang berwenang.

Bahwa tindakan pembeli lelang tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 41 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

(c) Sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapapun obyek tersebut berada.

Dengan mengingat sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapapun obyek itu berada mengakibatkan persil obyek Hak Tanggungan tidak dapat dibersihkan, dalam arti membeli persil yang masih terbebani Hak Tanggungan, sehingga pembeli harus menanggung risiko, yaitu jika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau tidak membayar hutangnya, maka persil yang masih terbebani Hak Tanggungan karena tidak dibersihkan, akan dimohonkan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan kedua yang peringkatnya telah naik menjadi pemegang pertama Hak Tanggungan melalui Pasal 224 HIR.

Permasalahan tersebut dapat teratasi dengan adanya kemungkinan dipasangnya janji, bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan sehingga biasanya akan dilakukan perhitungan kembali / pembaharuan utang debitur yang baru setelah Hak Tanggungan yang semula di roya.

## 2.2.2. Usaha Mengatasi Hambatan Non Yuridis.

### (a) Permohonan Penundaan Waktu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan Hukum Acara Perdata (HIR) maupun Dalam Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah telah diatur secara jelas dan tegas mengenai proses dan prosedur pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, namun demikian kenyataan dilapangan ditemui beberapa hambatan yang sulit diselesaikan dengan ketentuan Perundang-Undangan.

Dalam kasus pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan Pengadilan Negeri Mungkid terhadap permohonan eksekusi pengosongan obyek eksekusi oleh Pemohon Eksekusi (PT. Bank Buana Indonesia Tbk / Kreditur) terhadap Termohon Eksekusi (CV. Maniso, dkk / debitur) menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi pengosongan tersebut hampir menemui jalan buntu, tetapi berdasarkan pertimbangan-pertimbangan non yuridis akhirnya pelaksanaan eksekusi tersebut dapat diselesaikan sebagaimana mestinya.

Pertimbangan –pertimbangan non yuridis tersebut berupa pengunduran waktu pelaksanaan eksekusi selama 1 (satu) bulan, yang didasarkan oleh Surat Pernyataan dari Termohon Eksekusi yang pada pokoknya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk mengundurkan pelaksanaan eksekusi dengan alasan untuk mempersiapkan dan memindahkan serta mengosongkan sendiri barang-barangnya yang ada di gudang.

Dengan dikabulkannya permohonan tersebut berarti dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan barang-barang yang ada di gudang harus sudah kosong dan Pemohon Eksekusi mengambil alih obyek eksekusi yang telah dibeli tersebut dengan leluasa, sehingga dengan demikian pelaksanaan eksekusi pengosongan dinyatakan selesai.

(b) Kecenderungan Bentrok Fisik dan Pengerahan Massa

Timbulnya hambatan-hambatan yang tidak terduga diluar perkiraan para pelaksana eksekusi pada saat melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dipandang perlu dilakukan koordinasi yang baik antara pelaksana eksekusi dengan Camat, Kepala Desa dan Jajarannya serta Aparat keamanan yang

terkait guna mempersiapkan sedini mungkin hal-hal apa saja yang perlu dipersiapkan terutama dilokasi obyek eksekusi agar lokasi tersebut dapat disterilkan (diamankan) dari gangguan-gangguan yang mungkin dapat terjadi sebelum dan pada saat dilaksanakan eksekusi, sehingga pelaksanaan eksekusi dapat dipastikan berjalan sebagaimana mestinya dalam keadaan aman dan lancar serta tidak menimbulkan keresahan dan keributan dilingkungan masyarakat tempat obyek eksekusi itu berada serta wibawa hukum dapat ditegakkan.

## B. Pembahasan

### 1. Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

#### 1.1. Tahap-tahap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam Kaitannya dengan Perlindungan Hukum Bagi Kreditur.

##### 1.1.1. Dasar Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah diatur dalam Bab V Pasal 20 ayat 1. Ada 2 (dua) cara eksekusi Hak Tanggungan atas tanah, yaitu :

1. Melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan (*parate eksekusi*).

Parate eksekusi artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perantara Pengadilan. Jadi dengan hak parate eksekusi kreditur dengan kekuasaan sendiri dapat menjual sendiri obyek Hak Tanggungan itu. Menjual atas kekuasaan sendiri tersebut diartikan bahwa penjualan dilakukan menurut cara yang diatur dalam Pasal 1211 KUHPerdara yaitu dilakukan dengan bantuan langsung oleh Kantor Lelang Negara tanpa memerlukan fiat Pengadilan.

Ketentuan tentang parate eksekusi dalam UUHT dapat disimpulkan dari Pasal 6 UUHT, dimana disebutkan bahwa:

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut dimaksudkan jika debitur cidera janji maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama dapat melakukan haknya untuk menjual obyek jaminannya tanpa dibuat janji lebih dahulu dengan debitur. Ketentuan Pasal 6 UUHT berbeda dengan Pasal 11 ayat 2 dimana kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam melakukan haknya untuk menjual obyek jaminannya harus diperjanjikan terlebih dahulu dengan debitur. Namun ketentuan Pasal 11 ayat 2 tidak perlu

dibuat karena dalam Pasal 6 telah dengan sendirinya Hak Tanggungan mengandung parate eksekusi. Ketentuan ini berbeda dengan Pasal 1178 KUH Perdata, dimana parate eksekusi dalam KUH Perdata baru ada dan mengikat apabila diperjanjikan terlebih dahulu.

2. Melaksanakan eksekusi sesuai dengan title eksekutorialnya.

Eksekusi dengan title eksekutorial dapat dilakukan berdasarkan Pasal 14 ayat (2) UUHT yaitu bahwa pada sertifikat atau grosse akte Hak Tanggungan terdapat irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Irah-irah sebagaimana disebutkan di atas dalam Pasal 224 HIR/258 RBG mempunyai kekuatan hukum eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam Pasal 224 HIR / 258 RBG ditegaskan, yakni ikatan grosse akta tersebut :

- Sama nilai kekuatannya dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) ; dan
- Pada saat debitur lalai memenuhi pembayaran yang ditentukan, maka ikatan grosse akta dengan sendirinya menurut hukum (*van rechtswege*) telah mengandung hukum eksekusi, dengan jalan mengajukan permintaan eksekusi penjualan lelang kepada Pengadilan tanpa melalui gugatan dan putusan biasa.

Grosse akta bukan perjanjian atau perikatan pokok asli. Perjanjian pokok aslinya adalah perjanjian hutang / kredit. Oleh karena itu maka untuk mewujudkan lahirnya ikatan grosse akta dari perjanjian pokok asli

semula masih diperlukan tindakan ikatan hubungan hukum baru sebagai tindakan tambahan. Atau dengan kata lain, untuk mewujudkan lahirnya ikatan grosse akta diperlukan lagi tindakan lain berupa persetujuan atau pernyataan pengakuan sebagai ikatan tambahan yang melengkapi atau mendampingi perjanjian pokok, dan setiap tindakan perikatan tambahan yang ditujukan untuk mewujudkan kelahiran grosse akta, mesti dibarengi atau dilengkapi dengan dokumen tambahan.

Tindakan perikatan tambahan merupakan syarat formal perikatan tambahan tersebut dan mesti dituangkan dalam bentuk perikatan tertulis berupa akta notaris atau akta PPAT.

Perikatan grosse akta sebagai perikatan tambahan (assessor) terhadap perjanjian pokok mesti berbentuk tertulis berupa akta notaris dan atau akta PPAT, sebagai dokumen tambahan yang mendukung kebenaran dan pembuktian akan adanya ikatan grosse akta. Ikatan grosse akta yang tidak dilengkapi dengan dokumen tambahan terhadap dokumen perjanjian pokok, secara yuridis dianggap tidak pernah ada.

Jika dokumen tambahan yang melampiri perjanjian pokok benar ada, dan keadaannya pun telah sesuai dengan bentuk yang ditentukan Undang-Undang, maka barulah perikatan grosse akta dianggap sah secara formal. Apabila dokumen semuanya lengkap dan bentuknya sudah memenuhi persyaratan, maka grosse akta mempunyai kekuatan hukum eksekusi. Dengan demikian maka setiap grosse akta dengan sendirinya menurut hukum dapat

langsung dijalankan eksekusinya dan pada saat debitur tidak menepati kewajibannya dalam pemenuhan grosse akta serta pihak kreditur mengajukan permintaan eksekusi kepada Pengadilan Negeri maka Ketua Pengadilan Negeri harus memerintahkan pelaksanaan eksekusinya. Ketua Pengadilan Negeri memimpin jalannya perintah eksekusi yang dikeluarkannya.

#### 1.1.2. Proses Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dinyatakan bahwa “ Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya jika debitur cidera janji “.

Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan sebagai berikut :

1. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
2. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “.
3. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse akte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Adanya irah-irah pada sertifikat Hak Tanggungan adalah untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan. Dengan demikian, jika debitur cidera janji, maka menjadi siap untuk dieksekusi, seperti halnya dengan putusan Pengadilan yang

telah memperoleh kekuatan hukum tetap (Vide Pasal 224 HIR atau 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.
  - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).  
Objek 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.
- (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 yang 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 beserta biaya eksekusinya yang telah dikeluarkan.

Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa 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 tanpa jatuh dalam pailisemen. Hal demikian memantapkan pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar 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 penerima 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.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan berdasarkan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan, atau title eksekutorial dalam sertifikat Hak Tanggungan. Dengan dibubuhi irah-irah “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “ pelaksanaannya adalah harus melalui Ketua Pengadilan Negeri. Dalam hubungannya dengan eksekusi ini perlu

ditegaskan bahwa berbeda dengan penjualan berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri yang apabila pemegang Hak Tanggungan pertama juga berjanji untuk tidak dibersihkan dari semua beban tanggungan dan sisa tagihan maka apabila hasil lelang tidak cukup untuk membayar semua Hak Tanggungan yang membebani obyek Hak Tanggungan maka Hak Tanggungan tidak dibayar tersebut akan tetap melekat dan membebani obyek Hak Tanggungan yang sudah dibeli oleh pembeli lelang. 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 para pemegang Hak Tanggungan yang tidak terbayar itu akan berubah menjadi tagihan yang tidak dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dan menjadi tagihan konkuren terhadap harta kekayaan lain milik debitur. Oleh karena itu jika dibanding mengenai kedua cara yang dapat ditempuh oleh kreditur dalam memperoleh pelunasan hutangnya atas obyek Hak Tanggungan melalui eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri akan lebih terlindungi daripada penjualan lelang berdasarkan janji untuk menjual atas kuasa (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, sehingga jika dibandingkan dengan parate eksekusi yang harus mengajukan surat gugatan untuk memperoleh tagihan konkurensinya dengan berperkara perdata di Pengadilan akan memakan waktu cukup lama, belum lagi ada upaya

hukum baik banding, kasasi maupun peninjauan kembali. Sedangkan 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.

Selanjutnya berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan tersebut maka eksekusi dapat dilaksanakan yaitu dengan cara Ketua Pengadilan Negeri setelah menerima permohonan eksekusi maka akan melakukan sita eksekusi terhadap tanah, bangunan dan atau tanah beserta bangunan dan kemudian seandainya setelah dilakukan peneguran terhadap debitur yang wanprestasi namun debitur tersebut tetap tidak mau melunasi hutangnya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan oleh Ketua Pengadilan Negeri maka biasanya dalam waktu 8 (delapan) hari akan diadakan pengumuman lelang sebanyak dua kali secara berturut-turut di surat kabar / harian yang terbit disekitar letak obyek Hak Tanggungan tersebut. Kemudian dilanjutkan dengan penjualan lelang yang hasilnya akan dipergunakan untuk melunasi hutang debitur pada kreditur dan apabila ternyata ada kelebihan maka sisa dari jumlah yang telah dibayarkan untuk pelunasan hutang akan dikembalikan kepada terlelang. Proses seperti tersebut diatas akan diajukan kreditur karena dengan proses semacam itu maka kreditur dalam waktu yang tidak terlalu lama akan menerima uangnya kembali bahkan apabila kreditur diperlakukan sebagai pemegang Hak Tanggungan pertama maka kreditur dapat menjual tanah tersebut atas kekuasaan sendiri melalui Kantor Lelang

Negara dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dan agar adanya kemudahan ini benar-benar terlaksana maka surat persetujuan kreditur maupun Akta Pembebanan Hak Tanggungan pendaftarannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Sehubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan maka perlu ditegaskan mengenai apa yang dimaksud dengan “ pada waktu eksekusi Hak Tanggungan “ sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat 2 huruf J Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyatakan : Janji-janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan karena tentang apa sebenarnya yang dimaksud dengan pada waktu eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dinyatakan secara tegas, apakah untuk memenuhi kewajibanya pada waktu obyek Hak Tanggungan dilelang atau setelah obyek Hak Tanggungan tersebut dilelang. Setelah obyek Hak Tanggungan dilelang maka menjadi hak dari pemenang lelang dan kewenangan untuk membawa pengurusan obyek Hak Tanggungan ada pada pemenang lelang dan bukan lagi ada pada pihak pemohon eksekusi.

Selanjutnya jika pihak debitur sebagai pemberi Hak Tanggungan ternyata tidak bersedia untuk mengosongkan secara sukarela, apakah kemudian dapat dilakukan secara paksa, misalnya dengan mengeluarkan barang-barang yang ada didalamnya dalam hal tindakan pengosongan.

Pihak kreditur sebagai pihak yang berwenang tentu tidak bersedia untuk melakukan tindakan pengosongan karena dapat menimbulkan adanya permasalahan dan oleh karenanya kreditur tentu berusaha

menghindari munculnya permasalahan tersebut, oleh karena itu dalam rangka eksekusi yang dilakukan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri atau Kepala PUPN / BUPLN mengenai pengosongan obyek Hak Tanggungan yang dilelang itu dari terlelang atau dari keluarganya atau yang bersangkutan dapat dilaksanakan setelah obyek Hak Tanggungan dilelang. Hal ini dapat kita lihat pula dalam Pasal 200 ayat 11 HIR yang menyatakan :

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

Dalam kenyataannya ada kemungkinan pihak terlelang tidak mau meninggalkan benda miliknya, meskipun sudah terjual lelang dan menjadi kewenangan pemenang lelang. Dalam hal ini, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memberi perintah tertulis supaya orang itu dikeluarkan dengan paksa oleh Jurusita dan Panitera Pengadilan Negeri, jika perlu dibantu orang lain, dan jika yang bersangkutan masih membandel maka dengan bantuan Polisi. Dan pengosongan dengan secara paksa baru dilakukan setelah Ketua Pengadilan Negeri menegur (aanmaning) supaya ia dengan sukarela melaksanakan kewajibannya dalam tenggang waktu paling lama delapan hari.

### 1.1.3.Cara Pengajuan dan Syarat-Syarat Eksekusi Hak Tanggungan.

Eksekusi pembayaran sejumlah uang yang meliputi grosse akta pengakuan hutang disamakan dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena memuat irah-irah dengan kata-kata “ Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa “. Dengan demikian apabila pihak debitur tidak memenuhi pelaksanaan secara sukarela, pihak kreditur dapat mengajukan permintaan eksekusi ke Pengadilan, agar isi perjanjian dilaksanakan secara paksa.

Dalam kaitannya dengan prosedur eksekusi yang ada hubungannya dengan Hak Tanggungan yang dipersamakan dengan putusan Pengadilan Negeri yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah sertifikat Hak Tanggungan yang pada bagian kepala tercantum kata-kata Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Dalam proses pengajuan eksekusi Hak Tanggungan dapat dilaksanakan baik secara lisan maupun tertulis akan tetapi kebiasaan dalam praktek permohonan eksekusi dilaksanakan secara tertulis yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri diwilayah mana obyek Hak Tanggungan tersebut berada. Kemudian pihak yang mengajukan permohonan harus membayar biaya eksekusi yang mana besarnya biaya ditentukan oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri dan penentuan besarnya biaya tersebut disesuaikan dengan situasi serta kondisi letak obyek Hak Tanggungan yang dieksekusi. Selanjutnya biaya tersebut disetor ke Bagian Keuangan Pengadilan Negeri dan kepada pemohon yang bersangkutan diberikan kwitansi pembayaran yang disebut SKUM (

Surat Kuasa Untuk Membayar ) sedangkan kepada orang yang tidak mampu juga dapat mengajukan permohonan dengan ketentuan membawa surat keterangan dari pejabat yang berwenang.

Selanjutnya sebelum pelaksanaan eksekusi dijalankan Ketua Pengadilan Negeri melakukan tindakan yang merupakan proses eksekusi yaitu :

1) Aanmaning / Teguran

Hak Tanggungan yang telah dikuatkan oleh Ketua Pengadilan Negeri maka setelah menerima permohonan selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri langsung memerintahkan kepada Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri untuk memanggil pihak debitur yang telah ingkar janji dan kemudian pihak debitur akan ditegur dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari untuk membayar kewajibannya yaitu membayar hutang secara sukarela, dan jika ternyata dalam jangka waktu tersebut juga tidak dipenuhi maka Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan pemanggilan sekali lagi atau dua kali lagi.

2) Penyitaan

Pelaksanaan penyitaan barang-barang yang merupakan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan dimana barang-barang tersebut berada dengan menyebutkan mengenai batas-batasnya dengan disaksikan oleh perangkat desa yang mengetahui tentang keberadaan barang-barang sebagai objek Hak Tanggungan yang akan disita tersebut di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Dalam melaksanakan penyitaan, Pengadilan Negeri sebelumnya memberitahukan kepada Kantor Desa tentang akan diadakan sita

eksekutorial tersebut, hal demikian dimaksudkan untuk mempermudah mencari lokasi obyek sengketa serta adanya kesanggupan dari Kepala Desa untuk menjadi saksi dan mengumumkan kepada khalayak ramai didaerahnya yang akan diadakan sita eksekusi.

Selanjutnya apabila ternyata tidak ada perintah lain dari Pengadilan Negeri setempat maka sita eksekutorial tersebut dijalankan, namun ada kemungkinan pada saat dijalankan muncul perintah penundaan eksekusi dari Ketua Pengadilan Tinggi atau Ketua Mahkamah Agung dengan alasan tertentu misalnya adanya pelunasan hutang dalam eksekusi Hak Tanggungan.

Selanjutnya pelaksanaan hak eksekusi atas benda jaminan dalam hubungan hukum utang piutang dapat dilakukan melalui pengajuan gugatan perdata melalui hukum acara yang berlaku. Namun demikian dalam kenyataannya, penyelesaian masalah hukum melalui jalur Pengadilan kurang disukai, karena selain memerlukan proses lama dan biaya mahal, juga menghambat pelaksanaan eksekusi itu sendiri. Pemegang Hak Tanggungan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan diberikan hak untuk melelang atau menjual objek Hak Tanggungan tanpa melalui prosedur yang rumit, berbelit dan memakan waktu yang lama. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUHT, apabila debitur cidera janji, bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan dua lembaga eksekusi khusus, yaitu :

- a. Menjual lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dan
- b. Berdasarkan Titel Eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan, yang diatur dalam Pasal 224 HIR, Pasal 258 Rbg .

Hal demikian menunjukkan ciri khas Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yang menjamin pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti, dan merupakan perwujudan dan kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang untuk para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal melakukan eksekusi. Lembaga eksekusi khusus Hak Tanggungan yang pertama, dilaksanakan dengan cara menjual objek Hak Tanggungan (oleh dan atas kekuasaan pemegang hak tanggungan sendiri) melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Kreditur pemegang Hak Tanggungan yang bersangkutan berhak mengambil pelunasan piutangnya dari seluruh atau sebagian hasil penjualan itu, dengan hak mendahului dari para kreditur lainnya. Cara ini merupakan cara eksekusi yang paling singkat, karena debitur dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara (tanpa didahului perintah Ketua Pengadilan Negeri) untuk melakukan penjualan objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum. Akan tetapi, kewenangan itu hanya dimiliki kreditur pemegang

Hak Tanggungan yang pertama, meskipun jumlah kreditur pemegang Hak Tanggungan lebih dari satu orang. Karenanya jika satu objek dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan yang masing-masing menjamin pelunasan piutang tertentu, maka setiap Hak Tanggungan itu diberi peringkat yang berbeda (yang menentukan urutan pengambilan pelunasan piutang oleh para kreditur). Peringkat tersebut, menurut Pasal 5 ayat (2) dan (3) UUHT ditentukan berdasarkan tanggal pembuatan ataupun pemberian nomor urut APHTnya. Kewenangan kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan hak yang diberikan oleh Pasal 6 UUHT, dan sebagai persyaratan yuridis untuk melaksanakan hak itu, dalam APHT wajib dicantumkan janji debitur yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT. Eksekusi Hak Tanggungan ini dikenal dengan parate eksekusi. Cara yang kedua dengan titel eksekutorial pada Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi berdasarkan grosse akta harus dengan seijin (fiat eksekusi) dari Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Dengan kata lain bahwa eksekusi grosse akta atas dasar permohonan kreditur dilakukan atas perintah dan dibawah pengawasan Pengadilan Negeri, namun didalam pelaksanaan grosse Hak Tanggungan ada kelemahannya yaitu adanya penundaan eksekusi yang disebabkan adanya gugatan perdata yang dilakukan oleh pihak debitur. Permohonan ini pada pokoknya mempermasalahkan jumlah hutang yang berasal dari plafond, bunga dan denda yang harus dibayar debitur. Debitur mengingkari atau membantah besarnya jumlah hutang berdasarkan pencatatan-pencatatan yang dilakukan dalam pembukuan

bank. Dengan adanya penundaan eksekusi dipandang tidak efektif. Dengan demikian tujuan pelaksanaan eksekusi grosse akta Hak Tanggungan yang dilaksanakan dengan mudah dan cepat serta biaya lebih hemat tidak dapat tercapai.

Cara eksekusi Hak Tanggungan yang lain yaitu dengan penjualan objek Hak Tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan. meskipun tidak ada penjelasan, kiranya penjualan dibawah tangan itu dimungkinkan juga dalam hal sudah diadakan pelelangan umum, tetapi tidak diperoleh penawaran yang mencapai harga minimum yang ditetapkan. Namun, karena dapat merugikan pihak lain, maka cara ini hanya dapat dilakukan jika tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Untuk itu sejak 1 (satu) bulan sebelum dilakukan penjualan, pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan harus memberitahukan hal tersebut kepada para pihak yang berkepentingan secara tertulis, serta mengumumkan dalam 2 (dua) surat kabar daerah atau media massa setempat, penjualan inipun harus dilakukan menurut ketentuan hukum yang berlaku, dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### 1.1.4. Upaya Kreditur Dalam 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, bahwa 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 mendahulu daripada kreditur-kreditur lain.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditujukan sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hal Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan. Sebagai hak-hak atas tanah yang didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan Undang-Undang adalah Hak Tanggungan atas Hal 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. Sebagian Hak Pakai yang didaftarkan itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindah tangankan, yaitu yang diberikan orang perseorangan 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 yang lain yang berhubungan dengan tanah, oleh karena itu 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.

Didalam praktek apabila kreditur sebagai pihak penerima jaminan tanah, tanah dan bangunan sedangkan sertifikat tanah ternyata tidak sesuai lagi dengan keadaan tanah yang sebenarnya karena tanah dan bangunan tersebut telah dijual dengan melalui PPAT namun balik nama belum dilakukan oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan, maka pengikatan jaminan dapat dilakukan dengan proses balik nama dan setelah balik nama selesai maka dilakukan pendaftaran hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

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

Bagi bank sertifikat sangat penting, karena dapat menunjukkan siapa pemilik tanah, untuk mengetahui mengenai jenis hak atas tanah tersebut, yaitu apakah merupakan tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai.

Kemudian dengan mengingat bahwa sertifikat penting bagi pihak bank sebagai kreditur maka bagaimana dalam hal terjadi calon debitur hanya menyerahkan foto copy sertifikatnya saja sebagai jaminan kredit yang dibebani dengan Hak Tanggungan.

Sertifikat yang tidak asli melainkan hanya foto copy saja kurang dapat dipertanggung jawabkan, sehingga pihak bank akan lebih baik jika menolak permohonan kredit dari calon debitur tersebut, karena foto copy sertifikat bukanlah merupakan tanda bukti hak yang otentik. Selain itu pihak bank juga perlu meminta keterangan dari Kantor Pertanahan, sehubungan dengan ada atau tidaknya beban Hak Tanggungan atas tanah yang dijadikan sebagai obyek jaminan kredit tersebut, juga sebaiknya pula pihak bank meminta keterangan dari Pengadilan Negeri dimana tanah sebagai obyek jaminan kredit tersebut terletak. Untuk mengetahui apakah tanah sedang dalam keadaan disita, baik sita jaminan maupun sita eksekusi, karena tanah yang disita baik oleh Pengadilan Negeri maupun

oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PPUN), tidaklah dapat dijamin lagi kepada siapapun, termasuk juga kepada pihak bank sebagai kreditur.

Pada umumnya suatu obyek Hak Tanggungan hanya dibebani oleh satu obyek Hak Tanggungan saja, namun 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).

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Hak Tanggungan menyatakan :

- 1) jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru.
- 2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditur yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- 3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

- 4) Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ke tujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- 5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak 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.

Dengan 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 KUHPdata 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.

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 memperjanjikannya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Jika didasarkan pada sifat yang demikian tersebut, 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.

Namun penyimpangan itu hanya dapat dilakukan 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.

Menurut penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pengecualian tersebut diatas dimaksudkan untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu-

persatu, sedangkan untuk pembayarannya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

## 1.2. Prosedur Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak

Tanggunggan.

### 1.2.1. Pembebanan Jaminan Sertifikat Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan.

Dalam pembebanan Hak Tanggungan, Hak Milik atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, diperlukan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib dihadiri oleh pemberi Hak Tanggungan dan penerima Hak Tanggungan. Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan selesai dibuat maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan harus segera dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan yang kemudian oleh Kantor Pertanahan dibuatkan buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan kredit, sekaligus merupakan lahirnya Hak Tanggungan.

## 1.2.2. Tata Cara dan Syarat-Syarat Sita Eksekusi Hak Tanggungan.

Apabila debitur cidera janji, bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan disediakan dua lembaga eksekusi khusus, yaitu :

- a) Menjual lelang objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, yang diatur dalam Pasal 6 UUHT dan
- b) Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan

Lembaga eksekusi Hak Tanggungan yang pertama, dilaksanakan dengan cara menjual objek Hak Tanggungan (oleh dan atas kekuasaan pemegang hak tanggungan sendiri) melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Cara yang kedua dengan judul eksekutorial pada Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusi berdasarkan grosse akta harus dengan seijin (fiat eksekusi) dari Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Dengan kata lain bahwa eksekusi grosse akta atas dasar permohonan kreditur dilakukan atas perintah dan dibawah pengawasan Pengadilan Negeri.

Cara eksekusi Hak Tanggungan yang lain yaitu dengan penjualan objek Hak Tanggungan dibawah tangan atas kesepakatan pemberi Hak Tanggungan. meskipun tidak ada penjelasan, kiranya

penjualan dibawah tangan itu dimungkinkan juga dalam hal sudah diadakan pelelangan umum, tetapi tidak diperoleh penawaran yang mencapai harga minimum yang ditetapkan.

### 1.2.3. Proses Penjualan Lelang Obyek Hak Tanggungan.

Kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat segera menagih seluruh hutangnya termasuk dengan jalan mohon eksekusi sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" melalui Pasal 224 HIR kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Jika permohonan pemohon dikabulkan maka pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tersebut dilaksanakan seperti pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kemudian pada hari dan tanggal yang telah ditentukan / ditetapkan, lelang dilaksanakan di Pengadilan Negeri yang bersangkutan dengan perantaraan Kantor Lelang Negara.

Hasil penjualan lelang Negara setelah dikurangi biaya lelang, uang miskin dan biaya-biaya oleh Kantor Lelang Negara, oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan diserahkan kepada pemohon lelang

maksimum sejumlah yang tertera pada akta pembebanan Hak Tanggungan dan apabila masih ada sisanya diserahkan kepada Termohon Eksekusi. Dalam hal hasil lelang tidak mencukupi maka sisa piutang pemohon eksekusi yang belum terbayar merupakan piutang kongkuren yang penagihannya harus dilakukan melalui gugatan perdata.

Peraturan lainnya yang termasuk dalam ruang lingkup eksekusi ialah Peraturan Lelang Nomor 189 Tahun 1980 (Vendu Reglement Staatsland 11908 Nomor 189 sebagaimana telah diubah dengan Staatblead 1940 nomor 56), ataupun Undang-Undang Nomor 49/Prp/1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara serta ketentuan pelaksanaannya, yaitu Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991 Tentang Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara dan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 304/KMK.01/2002, tanggal 13 Juni 2002 Tentang Pengurusan Piutang Negara.

Dalam Keputusan Menteri Keuangan tersebut diatas yang dimaksud dengan lelang adalah penjualan barang yang dilakukan di depan umum termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun dan atau dengan penawaran barang secara tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan para peminat.

Didalam pelaksanaan lelang dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan dibagi menjadi dua, yaitu :

- a. Lelang Eksekusi PUPN adalah lelang yang dilakukan terhadap agunan kredit macet bank-bank pemerintah dalam rangka

penyelesaian kredit macet maupun bank milik BUMN / BUMD dan Instansi Pemerintah dalam rangka pencairan piutang Negara.

- b. Lelang Eksekusi Pengadilan adalah lelang yang dilakukan untuk melaksanakan putusan Hakim Pengadilan dalam hal perkara perdata, termasuk lelang dalam hal rangka eksekusi groose akta Hak Tanggungan.

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

Dalam hal hubungan hutang piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan debitur cidera janji atau meskipun debitur selalu memenuhi kewajibannya dalam membayar cicilan hutangnya tetapi kenyataannya objek Hak Tanggungan telah disita, apakah itu sita jaminan, sita eksekutorial (dalam perkara debitur dengan pihak lain), ataupun sita karena kepailitan maka kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat segera menagih seluruh hutangnya termasuk dengan jalan mohon eksekusi sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” melalui Pasal 224 HIR kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Jika permohonan pemohon dikabulkan maka pelaksanaan eksekusi sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa tersebut dilaksanakan seperti pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Kemudian pada hari dan tanggal yang telah ditentukan

/ ditetapkan, lelang dilaksanakan (sekarang umumnya di Pengadilan Negeri yang bersangkutan) dengan perantaraan Kantor Lelang Negara.

Hasil penjualan lelang Negara setelah dikurangi biaya lelang, uang miskin dan biaya-biaya oleh Kantor Lelang Negara, oleh Pengadilan Negeri yang bersangkutan diserahkan kepada pemohon lelang maksimum sejumlah yang tertera pada akta pembebanan Hak Tanggungan dan apabila masih ada sisanya diserahkan kepada Termohon Eksekusi. Dalam hal hasil lelang tidak mencukupi maka sisa piutang pemohon eksekusi yang belum terbayar merupakan piutang kongkuren yang penagihannya harus dilakukan melalui gugatan perdata. Sedangkan penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan kekuasaan untuk menjual sendiri dari pemegang pertama Hak Tanggungan yaitu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan. Bahkan dalam setiap akta pembebanan Hak Tanggungan akan selalu dipasang janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Dan penjualan objek Hak Tanggungan atas

kekuasaan sendiri bukanlah eksekusi dalam arti eksekusi dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang melalui Pasal 224 HIR, jadi yang dilaksanakan tanpa bantuan Pengadilan Negeri yang berwenang.

Selanjutnya Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 557/KMK.01/1999 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah :

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 215 ayat 1 RBG dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Lelang (LN 1908 Nomor 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 barang sitaan milik tergugat (debitur).
- Penjualan dimuka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang, dengan kata lain

penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan Kantor Lelang.

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

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

- Aman karena lelang disaksikan dan dilaksanakan oleh pejabat lelang.
- Lebih teliti karena pada sistem 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 pejabat lelang membuat berita acara lelang.
- Lebih cepat dan efisien karena 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 :

- Pemohon lelang mengajukan permohonan lelang secara tertulis di 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 kabar 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).
- Penyerahan petikan risalah lelang dan dokumen pendukung lainnya kepada pemenang lelang dan salinan risalah lelang kepada pemohon lelang.

Jenis-jenis lelang yaitu :

1. Lelang eksekusi, terdiri dari :
  - a. Lelang eksekusi pengadilan

- b. Lelang eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
- c. Lelang eksekusi pajak
- d. Lelang barang rampasan
- e. Lelang barang temuan
- f. Lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan
- g. Lelang eksekusi harta pailit
- h. Lelang eksekusi fiducia
- i. Barang sitaan berdasarkan Pasal 45 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana

2. Lelang Non Eksekusi, terdiri dari :

- a. Lelang barang untuk pemerintah pusat / daerah
- b. Lelang barang milik BUMN/BUMD
- c. Lelang barang berupa kayu dan hasil hutan lainnya
- d. Lelang barang BPPN

Selanjutnya mengenai penentuan hari lelang sebagaimana yang telah ditegaskan dalam pasal 5 Peraturan Lelang, bahwa 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 eksekusi barang jaminan prosedur baku pengurusan piutang Negara ditempuh apabila penanggung hutang tidak mempunyai itikad baik dan atau tidak memiliki kemampuan untuk menyelesaikan hutangnya sesuai prosedur, setelah penyerah piutang menyerahkan pengurusan kredit macetnya kepada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN), maka proses selanjutnya adalah dengan tahapan-tahapan sebagai berikut :

1. Pemanggilan
2. Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN)
3. Surat Paksa
4. Penyitaan
5. Pelelangan

Sedangkan jalur lelang eksekusi Pengadilan Negeri diperlukan syarat-syarat sebagai kelengkapan permohonan yaitu sebagai berikut :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri

2. Aanmaning (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 memilih barang yang akan dilelang
3. Meminta petikan lelang
4. Membuka kembali uang jaminan / kerugian uang jaminan
5. Mendapatkan 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 dan Lelang Negara (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 diantara 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 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 oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual-beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban Hak Tanggungan

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

Pasal 19 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut harus dikaitkan dengan Pasal 11 ayat (2) huruf f Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan :

Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.

Janji itu dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

Sedangkan terhadap kreditur yang berhak atas hasil lelang dapat diberikan hak sebagaimana yang tersebut dalam penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang

bagi para kreditur pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

1.2.4.Kasus : Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Kreditur (PT. Bank Buana Indonesia, Tbk. kepada Pengadilan Negeri Mungkid (Kab. Magelang) terhadap Para Debitur (CV. Maniso, dkk).

Berdasarkan surat permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh PT. Bank Buana Indonesia, Tbk yang berkedudukan di Jl. Gajah Mada Nomor 1 A Jakarta dengan kantor cabangnya di Magelang yang beralamat di Jalan Tidar Nomor 17 Magelang, melalui kuasa hukumnya Ung Gunawan, SH. MH dan Dicky Deniawan, SH, keduanya Advokad / Pengacara yang berkantor di Jakarta, mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang atas Termohon Eksekusi :

1. CV. MANISO, berkedudukan di Magelang, beralamat Kantor di Jalan Tidar, Pertokoan Rejotumoto II Nomor B-5, Magelang.
2. Tn. ONGKY RUBIANTO, beralamat di jalan Sunan Bonang Nomor 15, Kelurahan Jurangombo, Kecamatan Magelang Selatan, Magelang.
3. Ny. KWEK AY TJIEN alias YULIA WIDYAWATI, beralamat di Jalan Sunan Bonang Nomor 15, Kelurahan Jurangombo, Magelang Selatan, Magelang.

Dengan dasar permohonan :

1. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.2196/2003 tertanggal 17.11.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.248/139/XI/X/2003, tertanggal 23.10.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT HLH. Verhoeven, SH.
2. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.709/2003 tertanggal 17.12.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.961/MERT/HT/XI/2003, tertanggal 13.11.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT Purwanto, SH.

3. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.2103/2003 tertanggal 17.11.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.246/137/II/X/2003, tertanggal 23.10.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT HLH. Verhoeven, SH.
4. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.708/2003 tertanggal 17.12.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.959/MERT/HT/XI/2003, tertanggal 13.11.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT Purwanto, SH.
5. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.715/2003 tertanggal 17.12.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.960/MERT/HT/XI/2003, tertanggal 13.11.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT Purwanto, SH.
6. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.2100/2003 tertanggal 17.11.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.249/140/II/X/2003,

tertanggal 23.10.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT HLH. Verhoeven, SH.

7. Sertifikat Hak Tanggungan peringkat pertama No.2195/2003 tertanggal 17.11.2003, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang jo Akta Pemberian Hak Tanggungan No.247/138/II/X/2003, tertanggal 23.10.2003, yang dibuat dihadapan / oleh Notaris / PPAT HLH. Verhoeven, SH.

Yang berkaitan dengan :

1. Perjanjian Kredit No. 27 tertanggal 23.10.2003 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT hendrik Lambertus Hans Verhoeven, SH.
2. Perjanjian Kredit No. 28 tertanggal 23.10.2003 yang dibuat dihadapan/oleh Notaris/PPAT hendrik Lambertus Hans Verhoeven, SH.
3. Perjanjian Kredit Tambahan untuk perpanjangan kredit Rekening Koran No. 03/PMK/RK/043 tertanggal 22.10.2004.

Dengan alasan permohonan eksekusi :

1. Bahwa fasilitas kredit rekening Koran yang diterima Para Termohon Eksekusi berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 27 tanggal 23.10.2003 telah jatuh tempo, akan tetapi

Para Termohon Eksekusi tidak mampu melunasi seluruh hutangnya tersebut secara seketika dan sekaligus.

2. Bahwa fasilitas kredit angsuran yang diterima Para Termohon Eksekusi meskipun belum jatuh tempo, akan tetapi berdasarkan klausul penyimpangan / pengakhiran sebelum waktu jatuh tempo (vide pasal 7 huruf (b) Perjanjian Kredit No. 28 tanggal 23.10.2003, Bank berhak dan dengan ini menyatakan mengakhiri perjanjian-perjanjian kredit tersebut dan dengan meletakkan kewajiban kepada Para Termohon Eksekusi untuk membayar seluruh hutangnya tersebut secara seketika dan sekaligus.

3. Jumlah hutang Para termohon Eksekusi sampai tanggal 10 Nopember 2005 adalah :

Kredit Rekening Koran : Rp. 3.534.158.951,79

Kredit Angsuran : Rp. 4.947.499.245,86

Total : Rp. 8.481.658.197,65 (delapan milyar empat ratus delapan puluh satu juta enam ratus lima puluh delapan ribu seratus Sembilan puluh tujuh 65/100 rupiah).

Jumlah tersebut diatas belum termasuk bunga berjalan sebesar 15 % per tahun terhitung sejak permohonan ini

diajukan sampai dengan dibayar lunas secara seketika dan sekaligus.

Dengan jaminan hutang berupa :

1. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.37/Magersari, tertanggal 19.12.1998, seluas 57 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 700/1986 tertanggal 22.10.1986, setempat terletak dan dikenal di Jalan Tidar, Komplek Pertokoan Rejotumoto II/ B-5, Kelurahan Magersari, Kecamatan Magelang Selatan, Kotamadya Magelang, tertulis atas nama Ongky Rubiyanto.
2. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1808/Mertoyudan, tertanggal 20.06.1991, seluas 2.460 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam gambar situasi No. 1109/1991 tertanggal 25.03.1991, setempat terletak dan dikenal di Jalan Kolonel Bambang Soegoeng / Jalan Raya Mertoyudan-Magelang, Desa/Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, tertulis atas nama Ongky Rubiyanto.
3. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1297/jurangombo, tertanggal

01.07.1986, seluas 1.140 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 411/1986 tertanggal 28.06.1986, setempat terletak dan dikenal di Jalan Sunan Bonang Nomor 15, Kelurahan Jurangombo, Kecamatan Magelang, Selatan, tertulis atas nama Ny. Yulia Widyawati.

4. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1745/Mertoyudan, tertanggal 21.06.1990, seluas 2.100 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam gambar situasi No. 3412/1990 tertanggal 21.06.1990, setempat terletak dan dikenal di Jalan Kolonel Bambang Soegoeng/ Jalan Raya Mertoyudan Nomor 15, Desa/Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, tertulis atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati.

5. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1749/Mertoyudan, tertanggal 14.08.1980, seluas 330 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam gambar situasi No. 4081/1990 tertanggal 11.08.1990, setempat terletak dan dikenal di Desa/Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang, tertulis atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati.

6. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan No.147/Magersari, tertanggal 23.02.2001, seluas 93 m<sup>2</sup>, sebagaimana terurai dalam Surat Ukur No. 306/1992 tertanggal 19.03.1992, setempat terletak dan dikenal di Jalan tidar, Komplek Pertokoan rejtumoto Nomor II/A-1, Kelurahan Magersari, Kecamatan Magelang Selatan, kotamadya Magelang, tertulis atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati.

Selanjutnya pada tanggal 28 Nopember 2005 Ketua Pengadilan Negeri Magelang mengeluarkan Penetapan Nomor : 03/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl. Dengan pertimbangan bahwa permohonan eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Kuasa Pemohon ( Bank Buana / Kreditur ) sebagaimana tersebut diatas beralasan dan berdasarkan hukum, oleh karenanya permohonan eksekusi tersebut dapat dikabulkan dengan mengabulkan permohonan pemohon dan memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Magelang agar memerintahkan kepada Jurusita / Jurusita Pengganti untuk memanggil para termohon eksekusi, agar supaya datang untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Magelang pada hari Senin, tanggal 5

Desember 2005 jam 09.00 WIB guna diberi teguran / Aanmaning untuk segera melunasi seluruh hutang pokok, bunga dan denda yang akan diperhitungkan kepada Pemohon secara seketika dan sekaligus.

Kemudian pada tanggal 5 Desember 2005 dibuat Berita Acara Tegoran (Aanmaning) dengan Nomor : 03/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl. Yang pada pokoknya Para Termohon Eksekusi telah dipanggil untuk menghadap Ketua Pengadilan Negeri Magelang untuk diberi Tegoran (Aanmaning) agar supaya dalam tempo 8 (delapan) hari setelah diberi tegoran untuk melaksanakan kewajibannya. Lalu pada tanggal 20 Januari 2006 Ketua Pengadilan Negeri Magelang membuat penetapan Nomor : 03/Pdt.Eks/2005/PN.Mgl. yang mempertimbangkan, bahwa beberapa tanah dan bangunan yang disita berada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, maka pelaksanaan Sita Eksekusi harus dimintakan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, oleh karenanya Ketua Pengadilan Negeri Magelang mengabulkan permohonan eksekusi pemohon / kreditur dan memerintahkan kepada Panitera / sekretaris Pengadilan Negeri Magelang

dengan disertai 2 (dua) orang saksi untuk melaksanakan sita eksekusi atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek Sita Eksekusi serta memerintahkan juga kepada Panitera / Sekrestaris Pengadilan Negeri Magelang untuk meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang supaya memerintahkan kepada Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang dengan disertai 2 (dua) orang saksi untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan obyek Sita Eksekusi selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang melalui Penetapannya Nomor : 01/Pdt.Del/2006/PN. Kab.Mgl. jo. No. 03/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl. berwenang untuk menerima dan melaksanakan Sita Eksekusi Delegasi atas Penetapan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Magelang terhadap tanah dan bangunan yang berdiri diatasnyayang menjadi obyek eksekusi tersebut, dengan pertimbangan, bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa berada diwilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang. Kemudian Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang mengabulkan permohonan pemohon Sita Eksekusi tersebut dan selanjutnya memerintahkan kepada Panitera / Jurusita Pengadilan Negeri

Kabupaten Magelang dengan dibantu 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam Pasal 197 HIR, Pasal 199 HIR dan Pasal 227 HIR untuk melaksanakan Sita Eksekusi Delegasi terhadap obyek eksekusi yang berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya yang tersebut dalam :

1. SHM Nomor 1808 tertanggal 20 Juni 1991 seluas  $\pm$  2460 m<sup>2</sup>, atas nama Ongky Rubiyanto.
2. SHM Nomor 1745 tertanggal 21 Juni 1990 seluas  $\pm$  2100 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widya.
3. SHM Nomor 1749 tertanggal 14 Agustus 1990 seluas  $\pm$  330 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widya.

Kesemuanya terletak di Desa / Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang. Selanjutnya berdasarkan Penetapan tersebut pada tanggal 2 Pebruari 2006 Panitera / Jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang menyusun Berita Acara Eksekusi (Eksekutorial Beslaag ) terhadap pelaksanaan Sita Eksekusi dari Pengadilan Negeri Magelang atas obyek Sita Eksekusi tersebut diatas, yang ternyata kesemuanya terletak di Desa Mertoyudan dan dikenal Jl. Kal. Bambang Sugeng atau Jl. Raya Mertoyudan Magelang. Lalu Panitera bersama 2 (dua) orang saksi, keduanya pegawai /

jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang bertemu dan berbicara dengan Kepala Desa Mertoyudan dan Kepala Urusan Pembangunan pada Kantor Desa Mertoyudan tersebut dengan membacakan dan memperlihatkan Surat Penetapan sebagaimana tersebut diatas, yang pada intinya untuk melaksanakan Sita Eksekusi Delegasi terhadap tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sebagai tersebut dalam obyek Sita Eksekusi tersebut diatas yang merupakan satu blok yang saling berbatasan dan diatasnya berdiri bangunan gudang.

Sebelum menuju ke lokasi obyek yang akan di Sita Eksekusi terlebih dahulu Panitera mencocokkan dengan buku C Desa Mertoyudan perihal tanah dan bangunan gudang tersebut baik nomor sertifikatnya maupun luas tanahnya serta bangunan yang berdiri diatasnya dan ternyata kesemuanya telah cocok dan tidak ada perubahan sampai saat ini, kemudian Panitera beserta para saksi yang diantar oleh Kepala Desa Mertoyudan dan Kepala Urusan Pembangunan menuju ke lokasi obyek sita eksekusi dan ditempat tersebut Panitera bertemu dan berbicara dengan salah satu pegawai staf CV. Maniso / debitur ( Sdr. Beny Mustofa ) dan pegawai

Bagian Gudang CV. Maniso / debitur ( Sdr. Wiwik Handayani ) dan ternyata gudang tersebut dipergunakan untuk menyimpan bahan-bahan bangunan, diantaranya : besi, kayu, peralon, malem dan keramik dari berbagai macam ukuran, yang kesemuanya telah dipagar tembok keliling yang sekarang menjadi obyek sita eksekusi.

Selanjutnya Panitera memberitahukan Sita Eksekusi ini kepada Kepala Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang dengan permintaan dan bantuan agar tanah dan bangunan gudang yang berdiri di atasnya tersebut yang telah disita Eksekusi dicatat dalam buku yang tersedia untuk itu, diawasi dan diumumkan kepada masyarakat umum menurut tata cara yang berlaku di Desa tersebut dan Panitera memberitahukan pula dua orang pegawai CV. Maniso / debitur tersebut agar dilaporkan kepada pemiliknya atau majikannya supaya tanah dan bangunan gudang yang telah di sita eksekusi tetap di jaga dan tidak boleh dipindah tangankan atau dialihkan kepada orang lain dengan jalan atau cara apapun juga sebelum ada ketentuan lebih lanjut dari yang berwenang Kemudian Panitera menyerahkan 1 (satu) bendel salinan Berita

Acara Sita Eksekusi delegasi ini kepada Kepala Desa Mertoyudan dan termohon sata eksekusi.

Selanjutnya berdasarkan Penetapan tertanggal 20 Pebruari 2006 Nomor : 03/Pdt.Eks/2005/PN.Mgl Ketua Pengadilan Negeri Magelang mempertimbangkan bahwa terhadap barang-barang milik Termohon Eksekusi telah diletakkan Sita Eksekusi tetapi sampai saat ini Para Termohon Eksekusi tetap belum melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran hutangnya kepada pemohon Eksekusi dan Bahwa beberapa tanah dan bangunan yang disita berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, maka pelaksanaan lelang harus di imntakan bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, oleh karena berdasarkan pertimbangan tersebut. Ketua Pengadilan Negeri Magelang memerintahkan kepada Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Pengadilan Negeri Magelang untuk meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang supaya memerintahkan kepada Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang untuk melaksanakan lelang terhadap barang-barang Jaminan Termohon Eksekusi yang berupa 3 (tiga) bidang tanag beserta

bangunan obyek lelang eksekusi. Untuk menanggapi Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Magelang tersebut, lalu Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang mengeluarkan penetapan Nomor : 01/Pdt.Del/2006/PN. Kab. Mgl Jo. Nomor : 03/Pdt.Eks/2005/PN.Mgl tertanggal 23 Pebruari 2006, yang pada pokoknya mempertimbangkan, bahwa sampai saat ini ternyata Para Termohon Eksekusi tidak menepati dan mentaati isi perjanjian kredit yang disepakati kedua belah pihak, dan yang menjadi obyek lelang eksekusi adalah tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang tersebut dalam SHM Nomor : 1808, SHM Nomor : 1745 dan SHM Nomor : 1749 atas nama Ongky Rubiyanto dan Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Indrawati, yang terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, sehingga Pengadilan Negeri tersebut berwenang untuk melakukan Lelang Eksekusi atas tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang menjadi obyek Lelang Eksekusi, dimana obyek lelang eksekusi tersebut sebelumnya telah diletakkan Sita Eksekusi dan Lelang Eksekusi tersebut adalah untuk memenuhi kewajiban Termohon Eksekusi guna membayar atau melunasi hutang Termohon

Eksekusi kepada Pemohon Eksekusi sehingga beralasan dan berdasar hukum untuk mengabulkan permohonan lelang eksekusi tersebut dan memerintahkan kepada Panitera / Jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang dengan dibantu 2 (dua) orang saksi untuk melakukan Lelang Eksekusi dengan bantuan Pejabat Lelang pada Kantor Lelang Negara Yogyakarta terhadap barang-barang jaminan kredit yang berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana tersebut dalam obyek lelang eksekusi, yang kesemuanya terletak dan di kenal di Jl. Kolonel Bambang Sugeng / Jl. Raya Mertoyudan Desa / Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang, yang hasil lelangnya untuk membayar atau melunasi hutang Termohon Eksekusi kepada Pemohon Eksekusi.

Kemudian berdasarkan Surat Penetapan tanggal 23 Pebruari 2006 tersebut diatas, ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang lalu mohon bantuan untuk pelaksanaan Lelang Eksekusi ( penjualan dimuka umum ) atas barang jaminan hutang yang menjadi obyek lelang eksekusi dengan jalan menjual dimuka umum (lelang) dengan perantaraan Pejabat Lelang Kantor Lelang Negara Yogyakarta. Bahwa barang jaminan

hutang telah di Sita Eksekusi oleh Panitera / Jurusita Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Sita Eksekusi (Eksekutorial Beslaag) tertanggal 2 Pebruari 2006. Atas permohonan tersebut Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Yogyakarta menanggapi permohonan tersebut dengan menetapkan pelaksanaan Lelang Eksekusi ( Penjualan dimuka umum ) pada hari Rabu tanggal 5 April 2006 di Kantor Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang di Kota Mungkid. Sebelum pelaksanaan Lelang ( penjualan dimuka umum ) Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang melalui Panitera / Sekretaris untuk mohon bantuannya kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Magelang untuk mengecek bangunan rumah yang berdiri diatas tanah dan menghitung nilai harga dari bangunan tersebut yang akan dipergunakan untuk perhitungan harga limit dalam penjualan lelang barang jaminan. Selain itu juga minta bantuan kepada Camat Mertoyudan Kabupaten Magelang dan kepala Desa Mertoyudan Kecamatan Mertoyudan untuk mengirim Daftar Harga Tanah di wilayah Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang baik menurut harga di Desa dan harga di

Kecamatan yang akan dipergunakan untuk perhitungan harga limit dalam penjualan lelang barang jaminan. Selanjutnya juga mohon bantuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang untuk dapat diterbitkan SKPT atas tanah obyek lelang lalu dilengkapi dengan permohonan penerbitan SPPT atas tanah obyek lelang kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Magelang.

Berdasarkan permohonan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tersebut diatas, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Magelang telah menyusun perkiraan taksiran perhitungan Harga Bangunan, yang dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Bangunan gedung permanen atas nama Kwek Ay Tjien alias Yuliawidyawati, dibangun ± tahun 2000, jadi usia bangunan 5 tahun, luas bangunan 1000 m<sup>2</sup> = 1000 x Rp.1.614.000,- / m<sup>2</sup> x 90% ( nilai penyusutan bangunan permanen adalah sebesar 2 % tiap tahun )  
= Rp.1.452.600.000,-
- b. Bangunan gedung semi permanen atas nama Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati, dibangun ± tahun 2000, jadi usia bangunan 5 tahun, luas bangunan 800 m<sup>2</sup> = 800 x 500.000 / m<sup>2</sup> x 80% ( nilai penyusutan bangunan

semi permanen adalah sebesar 4% tiap tahun ) =  
Rp.320.000.000,- jadi total a dan b = Rp.1.452.600.000 +  
Rp.320.000.000 = Rp.1.772.600.000,-

c. Bangunan gedung permanen atas nama Kwek Ay  
Tjien alias Yulia Widyawati dibangun tahun 2000 jadi  
usia bangunan 5 tahun, luas bangunan 330 m<sup>2</sup> = 330 x  
Rp. 1.614.000 / m<sup>2</sup> x 90% ( nilai susut bangunan  
permanen 2 % ) = Rp. 479.358.000

sehingga jumlah seluruhnya (1+2) = (1)  
Rp.1.772.600.000

(2)Rp. 479.358.000

Rp.2.251.958.000

Sedangkan surat balasan dari Camat Mertoyudan,  
menjelaskan bahwa harga tanah di Desa Mertoyudan  
Sertifikat Hak Milik No. 1808 atas nama Ongky Rubiyanto,  
Hak Milik No. 1745 atas nama Kwek Ay Tjien alias Yulia  
Widyawati, Hak Milik No. 1749 atas nama Kwek Ay Tjien  
alias Yulia Widyawati masing-masing seharga  
Rp.1.500.000 per m<sup>2</sup>.

Selanjutnya pada tanggal 7 Maret 2006 telah dilakukan  
pengumuman pertama penjualan dimuka umum  
(lelang) atas permintaan kreditur / PT. Bank Buana

Indonesia Tbk. Kantor Cabang Magelang selaku Pemohon Eksekusi melalui Kuasa Hukumnya terhadap barang jaminan kredit yang akan di lelang berupa :

1. Sebidang tanah berikut bangunan gudang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor :1808 tertanggal 20 Juni 1991 luas kurang lebih 2.460 m<sup>2</sup> atas nama Ongky Rubiyanto, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan Wasis B.

Sebelah timur dengan Nahrowi, Mul Pardjo.

Sebelah selatan dengan Jalan.

Sebelah barat dengan Ludiro.

2. Sebidang tanah berikut bangunan gudang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1745, tertanggal 21 Juni 1991, luas kurang lebih 2.100 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Kwek Ay Tjienalias Yulia Widyawati, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan Saluran

Sebelah timur dengan Ciptowiyono.

Sebelah selatan dengan M-1049-Seb

Sebelah barat dengan Tanah PJKK / Jl Raya

Magelang -

Yogyakarta.

3. Sebidang tanah berikut bangunan gudang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1749, tertanggal 14 Agustus 1990, luas kurang lebih 330 m<sup>2</sup> atas nama Ny. Kwek Ay Tjienalias Yulia Widyawati, dengan batas-batas :

Sebelah utara dengan Muhadi.

Sebelah timur dengan Muhadi.

Sebelah selatan dengan Selokan.

Sebelah barat dengan Selokan

Ketiga-tiganya merupakan satu kesatuan, terletak dan dikenal di Desa Mertoyudan, Jl. Kolonel Bambang Sugeng / Jl. Raya Mertoyudan ( Depan Hotel Catur Putra ) Mertoyudan, Kabupaten Magelang. Bahwa penjualan dimuka umum (lelang) tersebut akan dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 5 April 2006 bertempat di Kantor pengadilan Negeri Kabupaten Magelang Jl. Letnan Tukiyat No.9 Kota Mungkid yang disertai syarat-syarat peserta lelang.

Selanjutnya sesuai pengumuman lelang pertama pada tanggal 5 April 2006, maka disusunlah Berita Acara Lelang Eksekusi yang pada pokoknya berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tertanggal 23 Pebruari 2006 menunjuk

Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang untuk melaksanakan eksekusi penjualan dimuka umum (lelang) atas obyek eksekusi dengan dibantu oleh 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya yaitu :

1. Wakil Panitera
2. Panitera Muda Perdata

Keduanya pegawai Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang serta anggota Team Panitia Lelang dari Pengadilan Negeri tersebut. Selanjutnya Panitera (Ketua Team) bersama para saksi dan panitia lelang dari Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang yang berjumlah 5 (lima) orang menuju ruang sidang II yang sudah dipersiapkan untuk keperluan tersebut dan telah hadir pula ditempat tersebut yaitu :

1. Eka Sukadana, SE, Msi.
2. Sumadi, SE.

Keduanya dari Kantor Lelang Negara Yogyakarta.

3. Ung Gunawan, SH. MH.
4. Dicky Deniawan, SH.

Keduanya Kuasa Hukum PT. Bank Buana Indonesia Tbk. selaku Pemohon Lelang Eksekusi.

5. Ratana Djaya, Pimpinan Bank Buana Indonesia Tbk. Cabang Magelang.

6. Sumardi, dari Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang.

7. Suwadji, Kepala Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang.

Sedangkan Para Termohon Lelang Eksekusi tidak ada yang hadir sekalipun telah diberikan Undangan secara patut menurut hukum untuk menghadiri pelaksanaan lelang eksekusi tersebut.

Kemudian Panitera / Ketua Team Panitia Lelang menjelaskan semua yang hadir dalam pelaksanaan lelang eksekusi tersebut atas barang-barang jaminan hutang yang menjadi obyek lelang eksekusi, yaitu :

1. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 1808 atas nama Ongky Rubiyanto luas kurang lebih 2.460 m<sup>2</sup>, tanggal 20 Juni 1991 gambar situasi Nomor : 1109/1991 tertanggal 25 Maret 1991, terletak di Desa / Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang.

2. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor : 1745 atas nama Ny. Kwek Ay Tijen alias Yulia Widyawati, luas kurang lebih 2.100 m<sup>2</sup>, tertanggal 21 Juni 1990, gambar situasi Nomor : 34412/1990 tanggal 21 Juni 1990, terletak di

Desa / Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang dan dikenal di Jalan Kolonel Bambang Sugeng / Jalan Raya Mertoyudan.

3. Sebidang tanah berikut bangunan sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor : 1749 atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati luas kurang lebih 330 m<sup>2</sup>, tertanggal 14 Agustus 1990, gambar situasi Nomor : 4081/1990 tertanggal 11 Agustus 1990, terletak di Desa / Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang dan dikenal dengan Jalan Kolonel Bambang Sugeng / Jalan Raya Mertoyudan.

Bahwa SHM Nomor : 1745 dan SHM Nomor 1749 merupakan satu hamparan sedangkan untuk SHM Nomor : 1808 terpisah dan berada di belakang jauh dari letak SHM Nomor 1745 dan SHM Nomor 1749 dan tidak terletak di pinggir Jalan Raya Mertoyudan ( Jalan Raya Yogyakarta – Magelang ) Raya Yogyakarta – Magelang dan masih berisi barang-barang milik para termohon lelang eksekusi atau masih dihuni dan ditunggu oleh para karyawan Para Termohon Eksekusi hal demikian untuk diketahui oleh Para peserta lelang tentang keadaan obyek lelang eksekusi tersebut.

Selanjutnya sesuai bunyi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara Yogyakarta yang telah ditunjuk yaitu :

Drs. Sumadi, SE, Pejabat Lelang dari Kantor Lelang Negara Yogyakarta dengan pengawasan Sdr. Eka Sukadana, SE. Msi., oleh karena itu seterusnya diserahkan kepada Pejabat Lelang tersebut untuk melaksanakan penjualan dimuka umum (lelang) atas obyek eksekusi lelang tersebut diatas dan kemudian Panitia / Ketua team Panitia Lelang menyerahkan harga limit atas harga barang obyek lelang eksekusi tersebut yang telah dibuat oleh ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tertanggal 4 April 2006 kepada Pejabat Lelang untuk dipergunakan sebagai dasar membuka penawaran lelang tersebut selanjutnya Pejabat Lelang yang kemudian telah didaftarkan para peserta lelang setelah para calon peserta lelang membayar atau menyerahkan uang jaminan sebagai peserta lelang yang jumlahnya telah ditetapkan sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Setelah para peserta lelang membayar uang jaminan kepada Pejabat Lelang, ternyata jumlah pesertanya hanya ada 2 (dua) orang yaitu :

1. Sdr. Uung Gunawan, SH.MH, kuasa PT. Bank Buana Tbk, yang beralamat kantor di Jln.Gajah Mada No. 1A Jakarta, yang berdasarkan peraturan perbankan (Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 12A diperbolehkan ikut lelang)
2. Sdr. Hermawan Lim, pekerjaan swasta dari Tasikmalaya, Jawa Barat.

Kemudian Pejabat Lelang tersebut membuka lelang untuk tahap pertama yaitu atas obyek lelang eksekusi atas SHM Nomor : 1808 berikut bangunan yang berdiri di atasnya atas nama Ongky Rubyanto luaskurang lebih 2.460 m<sup>2</sup> dengan cara penawaran naik-naik sampai 3(tiga) kali dan ternyata sampai harga penawaran tertinggi dari peserta lelang belum ada yang mencapai harga limit oleh karena itu lelang terhadap obyek eksekusi lelang tersebut dinyatakan tidak lalu atau tidak bisa dijual.

Selanjutnya diteruskan dengan penawaran lelang tahap kedua yaitu atas obyek eksekusi lelang yang berupa :

- Tanah dan bangunan tersebut dalam SHM Nomor : 1745 dan SHM Nomor 1949 karena merupakan satu hamparan dan saling berbatasan.

Terhadap obyek eksekusi lelang tersebut diikuti oleh 2 (dua) orang peserta lelang, yaitu :

1. Sdr. Ung Gunawan, SH.MH, kuasa PT. Bank Buana Tbk, yang beralamat kantor di Jln.Gajah Mada No. IA Jakarta, yang berdasarkan peraturan perbankan (Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 12A diperbolehkan ikut lelang)

2. Sdr. Hermawan Lim, pekerjaan swasta dari Tasikmalaya, Jawa Barat.

Selanjutnya Pejabat Lelang membuka penawaran lelang dengan cara penawaran naik-naik sampai 3 (tiga) kali dan ternyata hanya penawaran tertinggi dan dinyatakan sebagai pemenang lelang adalah peserta lelang yang bernama Ung Gunawan, SH. MH. yang telah menawar harga tertinggi dengan penawaran sebesar Rp. 4.475.000.000 (empat milyar empat ratus tujuh puluh lima juta rupiah) diatas harga limit yang telah ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang yang besarnya yaitu Rp. 4.420.735.000,- (empat milyar empat ratus dua puluh juta tujuh ratus tiga puluh lima ribu rupiah) dengan pembayaran secara tunai dan setelah dikurangi biaya-biaya lainnya antara lain uang miskin, biaya lelang penjualan, biaya lelang pembeli. Maka uang yang diserahkan oleh Pejabat Lelang kepada Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang selaku eksekutor adalah sebesar Rp. 4.206.500,- ( empat milyar dua ratus enam juta lima ratus ribu rupiah ). Oleh karena peserta lelang yang dinyatakan sebagai pemenang adalah peserta dari Kuasa Bank Buana Indonesia Tbk. sendiri, maka pembayarannya diberi kesempatan selama

3 (tiga) hari sejak tanggal pelaksanaan lelang yaitu dari tanggal 5 April 2006 sampai dengan tanggal 7 April 2006, yang pembayarannya langsung di Kantor Lelang Negara Yogyakarta Jalan Cendana I Nomor : 11 Yogyakarta. Setelah Pejabat Lelang tersebut menerima pembayaran penuh segera menyerahkan hasil lelang tersebut ke Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang yang selanjutnya untuk diserahkan kepada PT Bank Buana Indonesia Tbk. melalui Kuasa Hukumnya, yaitu Sdr. Ungunawan SH. MH dan Dicky Deniawan, SH, selaku Pemohon Eksekusi Lelang tersebut atau dikirim langsung melalui RTGS ke Bank Buana Indonesia Tbk. Pusat Jakarta.

Bahwa oleh karena pada pelaksanaan lelang eksekusi pada hari Rabu tanggal 5 April 2006 untuk obyek lelang eksekusi SHM Nomor 1808 atas nama Ongky Rubiyanto luas kurang lebih 2460 m<sup>2</sup> berikut bangunan gudang belum laku terjual maka pelaksanaan lelang lanjutan ditentukan oleh Kepala Kantor Pelayanan piutang dan Lelang Negara Yogyakarta pada tanggal 3 Mei 2006. Sebelumnya pada tanggal 17 April 2006 telah dilakukan taksiran perhitungan Harga Bangunan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Magelang sebagai berikut :

1. Bangunan gedung bertingkat permanen atas nama Ongky Rubiyanto, dibangun lebih kurang tahun 2000, jadi usia bangunan 5 tahun, luas bangunan  $258 \text{ m}^2 = 258 \times \text{Rp.1.000.000}$  (harga setiap  $\text{m}^2$ )  $\times 90\%$  ( nilai penyusutan bangunan permanen sebesar  $2\%$  tiap tahun =  $\text{Rp.232.200.000,-}$ .

2. Bangunan gedung tidak bertingkat permanen atas nama Ongky Rubiyanto, dibangun kurang lebih tahun 2000, jadi usia bangunan 5 tahun, luas bangunan  $1.984 \text{ m}^2 = 1.984 \times \text{Rp.500.000} / \text{m}^2 \times 90\%$  (nilai penyusutan  $2\%$  tiap tahun) =  $892.800.000,-$

Jadi harga bangunan gedung permanen SHM No. 1808 atas nama Ongky Rubiyanto sebesar jumlah 1 + 2 yaitu :  $\text{Rp. 232.200.000,-}$

Rp.

892.800.000,-

$\text{Rp.1.125.000.000,-}$

( satu milyar seratus dua puluh lima juta rupiah ).

Dari taksiran perhitungan harga bangunan tersebut dapat ditentukan penetapan harga limit oleh Ketua

Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang sebagai berikut  
:

I. Harga Tanah

A. Harga Tanah Menurut NJOP.

SHm No.1808 atas nama Ongky Rubiyanto = 2.460 m<sup>2</sup>  
x Rp.128.000 = Rp. 314.880.000,-

B. Harga tanah menurut harga umum (Surat Camat  
Mertoyudan tanggal 18 April 2006).

SHM No. 1808 atas nama Ongky Rubiyanto = 2.460 m<sup>2</sup> x  
Rp.500.000 = Rp. 1.230.000.000. jumlah A dan B =  
Rp.1.230.000.000 ditambah Rp.1.230.000.000 =  
Rp.1.544.880.000,-

Jadi harga tanah = Rp.1.544.880.000,- : 2 =  
Rp.772.440.000,- ( tujuh ratus tujuh puluh dua juta empat  
ratus empat puluh ribu rupiah ).

II. Harga Bangunan

Harga bangunan sesuai taksiran perhitungan harga  
bangunan yang dibuat oleh Dinas Pekerjaan Umum  
sebesar Rp.1.125.000.000 ( satu milyar seratus dua puluh  
lima juta rupiah ).

Sehingga dapat ditetapkan harga limit sebesar =

I. Harga tanah Rp.  
772.440.000,-

II. Harga bangunan Rp.1.125.000.000,-

Jumlah Rp.1.897.440.000,-

( satu milyar delapan ratus Sembilan puluh tujuh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah ).

Selanjutnya pada tanggal 3 Mei 2006 dilaksanakan lelang eksekusi lanjutan yang pada pokoknya proses dan prosedur lelang eksekusi tersebut sama dengan lelang eksekusi sebelumnya yaitu pada tanggal 5 April 2006, namun yang menjadi obyek lelang eksekusi yaitu SHM Nomor 1808 atas nama Ongky Rubiyanto luas lebih kurang 2.460 m<sup>2</sup> berikut bangunan gudang yang belum laku terjual pada lelang eksekusi tanggal 5 April 2008. Bahwa setelah Pejabat Lelang (Bapak Waluyo, SH) membuka lelang dan peserta lelang telah mendaftarkan dengan menyerahkan uang jaminan sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), dan ternyata jumlah peserta lelang hanya 2 (dua) orang yaitu :

1. Dicky Demawan, SH, Kuasa Bank Buana Indonesia Tbk. yang beralamat Kantor di Jalan Gajah Mada No. IA Jakarta, yang berdasarkan Peraturan Perbankan ( Undang-Undang Perbankan Nomor : 10 Tahun 1998 Pasal 12 A diperbolehkan ikut lelang).

2. Wawan Setyawan, SH, pekerjaan swasta dari Tasik Malaya, Jawa Barat.

Kemudian Pejabat Lelang membuka lelang untuk obyek lelang eksekusi atas SHM Nomor : 1808 dengan cara penawaran tertulis dari para peserta lelang tersebut dan setelah dibuka penawaran tertinggi adalah peserta lelang yang bernama Dicky Deniawan, SH, dengan penawaran sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah) dan telah mencapai harga limit yang besarnya Rp. 1.897.440.000,- ( satu milyar delapan ratus Sembilan puluh tujuh juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) sehingga dinyatakan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang dengan pembayaran secara tunai dan setelah dikurangi biaya-biaya lainnya antara lain uang miskin, biaya lelang penjual, biaya lelang pembeli, uang yang diserahkan oleh Pejabat Lelang kepada Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang selaku eksekutor sebesar Rp. 1.974.000.000,- (satu milyar Sembilan ratus tujuh puluh empat juta rupiah) untuk selanjutnya diserahkan Kuasa Hukum Kreditur / Bank Buana Indonesia Tbk. atau langsung dikirim melalui RTGS ke Kreditur / Bank Buana Indonesia Tbk. Pusat Jakarta. Sehingga jumlah hutang yang terbayar melalui hasil lelang sebesar Rp. 6.744.500.000,- dengan

perincian hasil lelang melalui Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tanggal 5 April 2006 berjumlah Rp. 4.206.500.000,- dan melalui Pengadilan Negeri Magelang tanggal 17 April 2006 sebesar Rp.2.538.000.000,- sedangkan jumlah hutang para Termohon Eksekusi ( sesuai perhitungan Pemohon Eksekusi sejumlah Rp.8.984.500.000) sehingga masih ada sisa hutang sampai dengan 3 Mei 2006 sebesar Rp.2.240.000.000,-

Bahwa pada tanggal 20 Juni 2006, Kuasa Hukum Kreditur / Bank Buana Indonesia Tbk. menyampaikan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang atas hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon / Kreditur adalah pembeli dalam pelelangan yang diadakan oleh Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang atas obyek lelang eksekusi.
2. Bahwa sampai sekarang obyek lelang yang dibeli Pemohon / Kreditur masih dikuasai oleh Pihak Termohon Eksekusi dan tidak mau mengosongkannya secara sukarela, oleh karenanya mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang untuk melakukan pengosongan atas obyek-obyek lelang baik dari penghunian maupun barang-barang pihak

Termohon Eksekusi ataupun pihak lainnya dan menyerahkannya kepada Pemohon / Kreditur dalam keadaan kosong.

Menanggapi permohonan pengosongan obyek lelang eksekusi tersebut Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Magelang melalui Jurusita untuk melakukan pemanggilan kepada CV. Maniso, Ongky Rubiyanto dan Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyanti masing-masing selaku debitur / Termohon Eksekusi untuk datang di Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang pada tanggal 3 Juli 2006 guna diberi tegoran (Aanmaning) agar dalam jangka waktu 8 (delapan) hari setelah teguran tersebut segera mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela obyek lelang eksekusi tersebut.

Selanjutnya pada tanggal 3 Juli 2006 Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang didampingi Panitera / Sekretaris Pengadilan Negeri tersebut telah melakukan tegoran (Aanmaning) atas permohonan pengosongan tanah dan bangunan obyek lelang eksekusi dimana Para Termohon Eksekusi datang menghadap kuasanya yang bernama Alexander Frans, SH, sedangkan Pemohon Eksekusi datang kuasa hukumnya Uung

Gunawan, SH yang mewakili Kreditur / Bank Buana Indonesia, Tbk.

Kemudian telah dibacakan surat permohonan pengosongan atas obyek lelang eksekusi yang diajukan oleh Sdr. Uung Gunawan, SH, Kuasa Hukum PT. Bank Buana Indonesia, Tbk. selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang memberikan Tegoran (Aanmaning) kepada Kuasa Para Termohon Eksekusi agar dalam tenggang waktu 8 (delapan) hari untuk mengosongkan sendiri barang-barang yang berada di dalam bangunan diatas tanah obyek lelang eksekusi, lalu atas tegoran tersebut dari pihak Para Termohon Eksekusi melalui kuasanya menyatakan bahwa Para Termohon Eksekusi berkeberatan untuk dikosongkannya barang-barang yang ada di dalam bangunan diatas tanah obyek lelang eksekusi, dengan alasan karena Para Termohon Eksekusi baru mengajukan perlawanan eksekusi di Pengadilan Negeri Magelang dan saat ini perkaranya sedang dalam pemeriksaan sampai pada tahap pembuktian.

Selanjutnya pada tanggal 25 Juli 2006 Ketua Lelang Eksekusi sendiri secara sukarela kepada Para Termohon Eksekusi dan apabila tidak segera mengosongkan sendiri secara sukarela maka Pengadilan Negeri Kabupaten

Magelang akan mengosongkan obyek-obyek eksekusi pengosongan secara paksa. Lalu pada tanggal 14 Agustus 2006 Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang melakukan Pemberitahuan Pengosongan Paksa ( Eksekusi Riil) atas obyek eksekusi pengosongan kepada Para Termohon Eksekusi yang akan dilaksanakan pada tanggal 24 Agustus 2006 dan pada tanggal 15 Agustus 2006 Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang minta bantuan pengamanan Ekskekusi Pengosongan sehubungan akan dilaksanakannya Eksekusi Riil pengosongan tanah dan bangunan obyek lelang eksekusi pada tanggal 24 Agustus 2006 bertempat di lokasi tanah bangunan obyek eksekusi.

Selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2006 Panitera Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang berdasarkan surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang tanggal 23 Pebruari 2006 Nomor : 01/Pdt.Eks/2005/PN. Mgl. Dan surat perintah tugas tanggal 23 Agustus 2006 Nomor : 1101/Print/VIII/2006/PN. Kab. Mgl. telah melaksanakan Eksekusi Delegasi (pengosongan).

Eksekusi Delegasi (pengosongan) dari Pengadilan Negeri Magelang terhadap obyek-obyek eksekusi yang berupa :

1. sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM Nomor 1808 atas nama Ongky Rubiyanto luas ±

2460 m<sup>2</sup> (dikenal CV. Mainso) yang terletak di Jl. Markisa, Desa / Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang.

2. Sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM Nomor 1745 atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati luas ± 2.100 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Magelang-Yogyakarta, Desa / Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang ( dikenal gudang / MS, depan Hotel Catur Putra)

3. Sebidang tanah dan bangunan yang tersebut dalam SHM Nomor 1749 atas nama Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati luas ± 330 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Magelang-Yogyakarta, Desa / Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang ( dikenal gudang / MS, depan Hotel Catur Putra)

Kesemuanya terletak di Desa Mertoyudan, Kecamatan Mertoyudan, Kabupaten Magelang.

Kemudian Team Eksekusi dari Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang telah datang ke Kantor Polsek Mertoyudan dan bertemu serta berbicara dengan Ajun Komisaris Polisi Mujiono, selaku Kapolsek Mertoyudan. Lalu Panitera / Ketua Team memberitahukan maksud dan tujuan kedatangan team dari Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang dengan membacakan Surat

Perintah Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, sebagaimana tersebut diatas yang pada intinya diperintahkan untuk mengosongkan obyek eksekusi tersebut diatas.

Selanjutnya Team dari Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang dan Kapolsek Mertoyudan beserta Anggotanya menuju ke lokasi obyek eksekusi tersebut dan bertemu dan berbicara dengan Termohon Eksekusi Ny. Kwek Ay Tjien alias Yulia Widyawati dan Sdr. Ongky Rubiyanto yang selanjutnya terjadi pembicaraan yang mana pihak Termohon Eksekusi minta diantarkan untuk menghadap Ketua Pengadilan Kabupaten Magelang untuk dapat dipertemukan dengan pihak Pemohon Eksekusi ( Kuasa Hukum PT. Bank Buana Indonesia, Tbk. sdr Uung Gunawan, SH. MH. )

Setelah keduanya dipertemukan di ruang kerja Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, selanjutnya telah terjadi pembicaraan mengenai persetujuan oleh pihak Pemohon Eksekusi atas pernyataan Termohon Eksekusi yang tertuang dalam surat pernyataan tertanggal 24 Agustus 2006, yang pada pokoknya pihak Termohon Eksekusi minta diberi kesempatan untuk mengosongkan sendiri onyek-obyek eksekusi tersebut dalam tenggang

waktu selama 1 (satu) bulan sejak hari ini Kamis tanggal 24 Agustus 2006 sampai dengan hari Minggu tanggal 24 September 2006 dengan catatan kunci-kunci pintu gudang obyek eksekusi oleh Termohon Eksekusi diserahkan kepada Pemohon Eksekusi, namun pihak Termohon Eksekusi diperbolehkan untuk mengatur finishing barang-barang milik Termohon Eksekusi dan tidak diperbolehkan menambah barang baru untuk diproduksi.

Dengan telah disetujuinya Surat Pernyataan Termohon Eksekusi tanggal 24 Agustus 2006 tersebut, maka pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan pada tahap (akhir) pengosongan terhadap obyek-obyek eksekusi sebagaimana tersebut diatas dinyatakan, Eksekusi Telah Selesai.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR sebenarnya tidak ada kesempatan lagi bagi Termohon Eksekusi untuk minta pengunduran waktu pelaksanaan eksekusi, karena waktu tegoran (aanmaning), waktu untuk mengosongkan gudang obyek eksekusi secara sukarela, waktu persiapan eksekusi riil dan waktu-waktu lainnya telah diabaikan oleh Termohon Eksekusi. Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal tersebut harus segera dilaksanakan eksekusi, Para Termohon Eksekusi

mengajukan Surat Permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang yang pada pokoknya Termohon Eksekusi mohon diberi kesempatan untuk mengosongkan sendiri obyek eksekusi dalam tenggang waktu selama 1 (satu) bulan dengan catatan kunci-kunci pintu gudang obyek eksekusi oleh Termohon Eksekusi diserahkan kepada Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi diperbolehkan untuk mengatur finishing barang-barang milik Termohon Eksekusi dan tidak diperbolehkan menambah barang baru untuk diproduksi.

Menanggapi permohonan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang mengabulkannya dengan pertimbangan-pertimbangan non yuridis, diantaranya adalah dengan pengunduran waktu pelaksanaan eksekusi selama satu bulan dapat dipastikan eksekusi tersebut akan berhasil dan selesai, pertimbangan berikutnya adalah untuk menjaga wibawa dan reputasi Para Termohon Eksekusi di masyarakat karena dengan cara mengosongkan sendiri barang-barang yang ada didalam gudang obyek eksekusi tidak menimbulkan kesan buruk dan tidak merasa dipermalukan dilingkungan masyarakatnya, sedangkan bagi Pemohon Eksekusi /

Kreditur dengan adanya pengunduran waktu pelaksanaan eksekusi juga tidak merasa dirugikan.

2. Usaha-Usaha yang dilakukan untuk mengatasi Hambatan-hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

2.1. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

2.1.1. Hambatan yang bersifat Yuridis.

Dalam praktek pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan masih timbul adanya hambatan-hambatan tentang jalannya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Keadaan demikian disebabkan adanya berbagai faktor yang menyebabkan timbulnya kendala dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut ;

(a) Adanya Janji Pemberi Hak Tanggungan akan Mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Bahwa adanya janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada

waktu eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana telah dicantumkan dalam akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka timbul hak dan kewajiban bagi kreditur maupun debitur, dimana debitur berjanji untuk melunasi hutangnya dan hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan debitur harus mengosongkan tanah dan bangunan yang berada di atasnya, jika debitur wanprestasi. Namun janji itu tidak selalu ditepati dan debitur tidak mau secara sukarela untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan, sehingga keadaan demikian merupakan kendala dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

(b) Pembeli lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang.

Pembeli lelang eksekusi berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, ataupun lelang berdasarkan kekuasaan sendiri dari pemegang Hak Tanggungan pertama ada menerima risalah lelang dari Kantor Lelang Negara

tetapi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang telah dibeli dari lelang tersebut.

Karena pembeli lelang tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten menolak untuk melakukan balik nama dari pemilik semula pemberi Hak Tanggungan menjadi atas nama pembeli lelang, sehingga meskipun pembeli lelang telah menguasai obyek Hak Tanggungan yang dibeli lelang tersebut akan tetapi hak kepemilikannya masih tetap dimiliki oleh Pemberi Hak Tanggungan.

(c) Sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapapun obyek tersebut berada.

Setiap orang yang membeli persil yang tidak dapat dibersihkan artinya persil tersebut masih terbebani Hak Tanggungan, maka pembeli persil tersebut harus menanggung risiko, jika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau tidak membayar hutangnya kepada kreditur sehingga persil yang masih dibebani Hak Tanggungan dan tidak dibersihkan tersebut akan dimohonkan eksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan kedua yang

peringkatnya telah naik menjadi pemegang pertama Hak Tanggungan melalui Pasal 224 HIR.

#### 2.1.2. Hambatan yang bersifat Non Yuridis

(a) Permohonan Penundaan Waktu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam membahas kasus pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Mungkid berdasarkan delegasi eksekusi dari Pengadilan Negeri Magelang antara PT. Bank Buana Indonesia, Tbk. selaku Pemohon Eksekusi dan CV. Maniso, dkk, selaku Termohon Eksekusi, dimana pada saat Ketua Pengadilan Negeri Mungkid memerintahkan kepada Panitera dan Jurusita Pengadilan Negeri Mungkid untuk melaksanakan pengosongan salah satu obyek eksekusi berupa gudang barang, ternyata masih dipergunakan untuk menyimpan barang-barang milik Termohon Eksekusi.

Bahwa setelah Tim Pelaksana Eksekusi datang di lokasi obyek eksekusi, menemui Termohon Eksekusi dan membacakan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, kemudian Termohon Eksekusi menyatakan keberatannya jika hari itu

dilaksanakan Eksekusi. Selanjutnya Termohon Eksekusi menghadap Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk memohon penundaan waktu pelaksanaan eksekusi pengosongan selama 1 (satu) bulan terhitung sejak Surat Pernyataan Termohon Eksekusi dibuat, dengan alasan untuk mempersiapkan dan mengosongkan sendiri barang-barang yang ada dalam gudang.

(b) Kecenderungan Bentrok Fisik dan Pengerahan Massa.

Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan biasanya berasal dari pihak-pihak yang tidak puas atas pelaksanaan eksekusi tersebut yaitu Para Termohon Eksekusi atau para pihak yang merasa diuntungkan dengan keberadaan obyek eksekusi atau pihak-pihak yang mempunyai kaitan langsung dengan eksistensi obyek eksekusi tersebut.

Dalam mempertahankan keberadaan obyek eksekusi tersebut tidak jarang para tereksekusi melakukan perlawanan fisik bahkan berupaya mengerahkan massa supaya datang dilokasi obyek eksekusi untuk mencegah dan menghambat jalannya pelaksanaan eksekusi yang dilakukan dengan jalan mengepung areal lokasi dan

menghalang-halangi jalan menuju lokasi obyek eksekusi. Hal tersebut dilakukan untuk mencegah Tim Pelaksana Eksekusi masuk dan melaksanakan tugasnya dilokasi eksekusi tersebut.

## 2.2.Usaha-Usaha yang Dilakukan Untuk Mengatasi Hambatan-Hambatan Tersebut.

### 2.2.1.Usaha Mengatasi Hambatan yang bersifat Yuridis.

(a) Adanya janji pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Timbulnya hak dan kewajiban bagi kreditur dan debitur, karena adanya perjanjian pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana janji tersebut tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya dan hak kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dalam hal debitur cidera janji maka debitur harus mengosongkan tanah atau tanah beserta bangunan yang berada di atasnya.

Dalam hal debitur secara sukarela tidak mau untuk 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.

Kemudian setelah obyek Hak Tanggungan dilelang dan telah dibeli oleh pemenang lelang ternyata 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 dalam keadaan disewa maka dengan memperpanjang atau memperbarui sewa menyewa.

b. Dalam hal pihak ketiga tersebut adalah pembeli lelang eksekusi dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang berdasarkan Pasal 224 HIR, maka upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pemenang / pembeli lelang adalah :

Pemenang lelang sebagai pemilik baru mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan selanjutnya Ketua Pengadilan Negeri membuat surat penetapan yang memerintahkan Panitera sekretaris atau Jurusita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan pengosongan obyek Hak Tanggungan dengan secara paksa dan bilamana perlu dengan bantuan pihak kepolisian.

Dasar hukum Ketua Pengadilan Negeri untuk melaksanakan eksekusi pengosongan obyek Hak

Tanggung jawab yang menjadi kewenangannya yaitu ketentuan dalam Pasal 200 ayat (11) HIR.

Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2)

RBG :

Jika terdakwa enggan / menolak untuk mengosongkan benda tetap itu, maka Ketua Pengadilan dalam surat penetapannya memerintahkan kepada seorang yang 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 terdakwa untuk mengosongkan dan membersihkan benda tetap itu, dengan segala keluarganya dan miliknya.

Adanya tindakan pengosongan pemenang lelang sebagai pemilik baru karena dengan telah dilakukannya lelang atas obyek Hak Tanggungan berarti hak milik atas obyek Hak Tanggungan tersebut telah beralih kepada pemilik baru, maka pembeli cukup mengajukan permohonan pengosongan / eksekusi pengosongan persil miliknya tersebut melalui Pasal 200 ayat (11) HIR tidak perlu yang bersangkutan mengajukan gugatan terhadap tereksekusi ataupun orang-orang lain yang menguasai persil tersebut karena mendapat hak dari tereksekusi, kecuali apabila

yang menghuni persil tersebut adalah penyewa dari tereksekusi berdasarkan perjanjian sewa menyewa yang dibuat sebelum persil tersebut dibebani Hak Tanggungan maka pembeli lelang harus menunggu sampai masa sewa tersebut habis.

c. Dalam hal pihak ketiga tersebut adalah pembeli dari lelang yang dilaksanakan atas kekuasaan sendiri, kreditur / pemegang Hak Tanggungan pertama 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) Pembeli lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang.

Dalam hal pembeli lelang eksekusi tidak menerima sertifikat hak atas tanah yang dibeli lelang dari Kantor Lelang Negara ( lembaga yang melaksanakan lelang), maka pembeli lelang harus mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang

Negara supaya diberikan Surat Keterangan mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut lalu dengan bukti surat keterangan dari Kantor Lelang tersebut pembeli lelang mengajukan permohonan balik nama kepada Kantor Pertanahan Kabupaten.

Sesuai ketentuan Pasal 41 ayat 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan, bahwa untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kantor Pertanahan :

- (1) Kutipan risalah lelang yang bersangkutan.
- (2) (a) Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika sebidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar, atau  
(b) Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, maka harus ada surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diserahkannya sertifikat tersebut.
- (3) Bukti identitas pembeli lelang.

(4) Bukti pelunasan harga pembelian.

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

(c) Sifat melekat Hak Tanggungan pada obyeknya ketangan siapa pun obyek tersebut berada.

Bahwa risiko yang ditanggung oleh pembeli lelang jika pemberi Hak Tanggungan cidera janji atau tidak membayar hutangnya kepada kreditur , maka persil yang masih dibebani 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.

Bahwa permasalahan demikian dapat diatasi dengan adanya kemungkinan dipasangnya janji, bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan) telah dapat teratasi, sebab meskipun pada dasarnya sertifikat hak atas tanah setelah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan harus dikembalikan pada pemilik hak atas tanah sehingga pemilik hak atas tanah tersebut dapat memasang Hak Tanggungan kedua dan ketiga dan seterusnya, atas persilnya itu (pada kreditur lain) kecuali pada pemegang Hak Tanggungan yang pertama, sehingga biasanya akan dilakukan perhitungan kembali / pembaharuan utang debitur yang baru setelah Hak Tanggungan yang semula diroya.

Pada kenyataannya semua janji yang mungkin dapat dipasang pada akta pembebanan Hak Tanggungan akan dipasang, hal tersebut dikarenakan untuk pembebanan Hak Tanggungan selalu dipakai formulir pembebanan Hak Tanggungan yang telah tersedia (dibuat oleh Badan

Pertanahan Nasional) yang memuat semua janji yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (janji yang termuat dalam Pasal 11 ayat (2) dan Pasal 14 ayat (4)).

#### 2.2.2. Usaha Mengatasi Hambatan Non Yuridis.

##### (a) Permohonan Penundaan Waktu Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

Permohonan Termohon Eksekusi CV. Maniso, dkk kepada Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk mengabulkan pengunduran waktu pelaksanaan eksekusi selama 1 (satu) bulan dengan alasan untuk mempersiapkan, memindahkan dan mengosongkan sendiri obyek eksekusi berupa gudang penyimpanan barang dipandang sebagai tindakan untuk menyelamatkan reputasi dan wibawa CV. Maniso, dkk selaku pengusaha disamping adanya indikasi untuk mengulur-ulur waktu pelaksanaan eksekusi.

Namun terlepas dari berbagai dugaan tersebut, tindakan Ketua Pengadilan Negeri Mungkid untuk mengabulkan permohonan Termohon Eksekusi CV. Maniso, dkk untuk mengundurkan waktu pelaksanaan eksekusi selama 1 (satu) bulan dengan pertimbangan untuk memberi kesempatan terakhir

kepada Termohon Eksekusi sendiri untuk mempersiapkan dan mengosongkan isi gudang barangnya, merupakan pertimbangan non yuridis yang cukup bijaksana. Dengan pertimbangan tersebut maka pelaksanaan eksekusi pengosongan gudang barang dinyatakan selesai dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau dipermalukan.

Sebaliknya jika Ketua Pengadilan Negeri Mungkid tetap menolak permohonan pengunduran waktu pelaksanaan eksekusi berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR atau Pasal 218 ayat (2) R.Bg. dan selanjutnya memerintahkan kepada Panitera dan Jurusita Pengadilan untuk memaksa Termohon Eksekusi mengosongkan dan membersihkan obyek eksekusi dari segala isinya dengan bantuan polisi, maka dimungkinkan akan timbul perlawanan dari Termohon Eksekusi beserta para karyawannya, yang dapat menimbulkan keresahan dan keributan di lingkungan warga masyarakat sekitar serta pelaksanaan eksekusi itu sendiri belum tentu berhasil bahkan dapat ditunda untuk beberapa waktu lamanya yang tidak bisa ditentukan.

(b) Kecenderungan Bentrok Fisik dan Pengerahan Massa.

Dalam mempertahankan keberadaan obyek eksekusi tidak jarang para Termohon Eksekusi dan pihak-pihak terkait yang diuntungkan atau pihak-pihak yang terkait langsung dengan keberadaan obyek eksekusi tersebut melakukan perlawanan dengan mencari pembenaran dalil mereka sendiri dan menyalahkan pihak Pengadilan selaku eksekutor, bahkan mereka berupaya mengerahkan massa sedemikian rupa untuk memblokade areal lokasi obyek eksekusi dengan maksud untuk mencegah dan menghambat proses pelaksanaan eksekusi dengan cara menghalang-halangi jalan menuju lokasi obyek eksekusi, dengan demikian Tim Pelaksana Eksekusi dari Pengadilan mengalami kesulitan untuk melaksanakan tugasnya di lokasi obyek eksekusi.

Dalam menghadapi situasi tersebut, mutlak perlu dilakukan koordinasi yang baik sebelum dilaksanakannya pelaksanaan eksekusi.

Koordinasi yang baik melibatkan para pelaksana eksekusi dari Pengadilan dan Camat serta

Kepala Desa beserta jajarannya yang terkait serta aparat keamanan (polisi) untuk membicarakan kemungkinan-kemungkinan paling buruk dan hal-hal yang harus dipersiapkan sebelum, menjelang dan pada saat pelaksanaan eksekusi terutama di areal lokasi obyek eksekusi, sehingga lokasi dapat segera disterilkan (diamankan) dari gangguan-gangguan yang mungkin dapat terjadi. Dengan adanya koordinasi yang baik dapat dipastikan pelaksanaan eksekusi dapat berjalan sebagaimana mestinya dalam kondisi aman dan lancar serta dalam pelaksanaan eksekusi tersebut tidak menimbulkan keresahan dan keributan antar warga serta wibawa hukum dapat ditegakkan.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Bertitik tolak dari permasalahan yang telah dikemukakan diatas dan berdasarkan atas analisis data yang diperoleh dari

hasil penelitian, baik penelitian kepustakaan maupun penelitian lapangan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dalam rangka penyelesaian kredit macet sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberi perlindungan hukum terhadap kreditur, dikarenakan bank selaku kreditur preferen mempunyai kedudukan yang diutamakan dalam penyelesaian kredit macet, sehingga bank terlebih dahulu mendapatkan pelunasan hutangnya dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut kemudian sisanya merupakan hak debitur setelah dikurangi biaya yang dikeluarkan yaitu biaya lelang, uang miskin dan pajak-pajak lainnya.
2. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :
  - a. Jika pemberi Hak Tanggungan tidak mau mengosongkan obyek Hak Tanggungan maka yang dilakukan adalah :
    1. Secara Persuasif.
    2. Dalam hal pihak ketiga adalah pembeli lelang dibawah pimpinan

Ketua Pengadilan Negeri, maka dengan cara mengajukan permohonan pengosongan kepada Ketua Pengadilan Negeri.

3. Dalam hal pihak ketiga adalah pembeli dibawah tangan berdasarkan persetujuan pembeli Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan pertama, maka dengan mengajukan gugatan perdata.
- b. Pembeli Lelang Eksekusi dibawah Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang akan selalu menerima obyek Hak Tanggungan tersebut dalam keadaan bersih dari segala beban.
- c. Dengan adanya Pasal 14 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, maka pemenang lelang selalu akan menerima sertifikat hak atas tanah tersebut selain risalah lelang.
- d. Langkah Ketua Pengadilan Negeri untuk menunda pelaksanaan eksekusi pengosongan obyek Hak Tanggungan selama 1 (satu) bulan atas Termohon Eksekusi CV. Maniso, dkk. guna untuk mempersiapkan dan mengosongkan sendiri isi gudang Termohon merupakan pertimbangan non yuridis yang cukup bijaksana , mengingat dengan pertimbangan tersebut pelaksanaan eksekusi pengosongan gudang barang dinyatakan selesai

tanpa ada pihak yang merasa dirugikan atau dipermalukan.

- e. Dengan adanya koordinasi yang baik antara pelaksana eksekusi dari Pengadilan dan Camat serta Kepala Desa beserta jajarannya dan aparat keamanan (Polisi) yang terkait, maka pelaksanaan eksekusi dapat berjalan sebagaimana mestinya dalam kondisi aman dan tidak menimbulkan keresahan bagi warga masyarakat setempat serta wibawa hukum dapat ditegakkan.

## B. SARAN

1. Kreditur harus selektif dalam memilih cara eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri atau Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). jika tanah atau tanah beserta bangunannya sebagai obyek Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berada di atasnya dalam keadaan tidak berpenghuni atau tidak ada risiko pengosongan, maka sebaiknya melalui Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) dan sebaliknya jika ada risiko pengosongan dan dalam hal debitur nakal, maka sebaiknya melalui Pengadilan Negeri.
2. Dalam Eksekusi Hak Tanggungan, khususnya parate eksekusi selayaknya debitur juga harus dilindungi haknya untuk mendapatkan harga penjualan yang tinggi sesuai dengan

keinginannya sebagai pemberi Hak Tanggungan sekaligus pemilik obyek Hak Tanggungan.

## LAMPIRAN

