



**KAJIAN HUKUM TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
YANG DILAKUKAN DENGAN PENJUALAN DI BAWAH TANGAN  
(Studi di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah  
Cabang Purworejo)**

**TESIS**

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

**Oleh :  
AFRIAN TRI SUSANTO  
110 102 104 00012**

**PEMBIMBING :  
R. Suharto, SH, M.Hum.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2012**

**KAJIAN HUKUM TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
YANG DILAKUKAN DENGAN PENJUALAN DI BAWAH TANGAN  
(Studi di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah  
Cabang Purworejo)**

**Disusun Oleh :**

**AFRIAN TRI SUSANTO  
110 102 104 00012**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada tanggal 20 Juni 2012**

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

R. Suharto, SH.M.Hum  
NIP. 19605171486031002

Mengetahui,  
Ketua Program Magister Kenotariatan  
Universitas Diponegoro

H. Kashadi, SH.MH  
NIP. 19540624 198203 1 001

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini Nama : Afrian Tri Susanto, dengan ini menyatakan hal – hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, atau kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Juni 2012

Yang Menyatakan,

**AFRIAN TRI SUSANTO**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmaanirrahim,

Puji syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT serta salawat dan salam semoga tetap tercurah kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, sahabat dan seluruh pengikutnya, atas terselesainya penulisan tesis ini dengan Judul **KAJIAN HUKUM TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN DENGAN PENJUALAN DI BAWAH TANGAN (Studi di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo)**

Penulis hendak mengetahui segala permasalahan yang terjadi di bidang Hukum Jaminan, khususnya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan secara di bawah tangan studi pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo dan selanjutnya penulis hendak mengkaji secara yuridis lebih mendalam kedalam suatu karya ilmiah ini.

Selain itu, penulisan tesis ini juga merupakan tugas akhir sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Dalam kesempatan ini pula, penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini :

1. Bapak Prof. Sudharto P. Hadi, MES.PhD, selaku Rektor Universitas

Diponegoro Semarang;

2. Bapak Prof. Dr.dr. Anies M.Kes, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Yos Yohan Utama, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang; dan selaku Dosen Wali kelas B1;
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Prof.Dr.Suteki,S.H.,M.Hum selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
7. Bapak R. Suharto, SH, M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Bapak/Ibu Dosen pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah dengan tulus menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
8. Staf administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan

Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;

9. Bp. Riyanto, SE, Kepala Seksi Akuntansi ( mantan Kepala Seksi Pengawasan) PT. BPD Jateng Cabang Purworejo yang telah membantu memberikan data dan wawancara serta informasi kepada penulis;
10. Bp. Denny Hermawan, SE, Kepala Seksi Pengawasan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo, yang telah membantu memberikan data dan wawancara serta informasi kepada penulis;
11. Para responden dan para pihak yang telah membantu memberikan masukan guna melengkapi data yang diperlukan dalam pembuatan tesis ini;
12. Istri dan anak-anak tercinta

Mudah-mudahan tesis ini dapat memberikan sumbangsih Hukum Jaminan. Dan jika dalam dalam penulisan tesis ini terdapat kesalahan dan ketidaksempurnaan, maka hal tersebut tersebut bukan merupakan suatu kesengajaan, melainkan karena kekhilafan penulis, karenanya kepada siapapun yang membaca tesis ini penulis memohon maaf agar memaklumi dan memberikan kritik yang bersifat membangun,

Semarang, Juni 2012

Penulis

**AFRIAN TRI SUSANTO**

## ABSTRAK

### **KAJIAN HUKUM TERHADAP EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN YANG DILAKUKAN DENGAN PENJUALAN DI BAWAH TANGAN (Studi di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo)**

Keberadaan kredit macet dalam dunia perbankan merupakan suatu permasalahan yang sangat mengganggu dan mengancam sistem perbankan Indonesia yang harus diantisipasi oleh semua pihak. Pada kenyataannya seringkali dijumpai bahwa bank menerima jaminan bukan milik debitur tetapi milik pihak ketiga. Apabila debitur cidera janji maka dilakukan eksekusi, dimana salah satunya adalah penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilakukan di bawah tangan dengan alasan menginginkan nilai penjualan atas obyek Hak Tanggungan dapat diperoleh nilai yang sesuai dengan harga pasar.

Penulisan hukum ini bertujuan untuk mengetahui segala permasalahan yang ada di bidang Hukum Jaminan khususnya tentang Kajian Hukum Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan Dengan Penjualan Di Bawah Tangan (Studi di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo).

Penelitian dilakukan pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *Yuridis Empiris* yaitu cara yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu, untuk kemudian dilanjutkan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Adapun sumber data/faktor-faktor yuridis yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah : Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan Hasil wawancara dengan beberapa pihak terkait pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa dalam penyelesaian kredit macet hingga pelaksanaan eksekusi, dimana pemilik jaminan adalah pihak ketiga dilakukan beberapa langkah, dimulai dari pendekatan secara persuasif, somasi hingga penyelamatan kredit melalui eksekusi penjualan obyek Hak Tanggungan secara di bawah tangan, yang dalam pelaksanaannya mengalami berbagai hambatan yaitu masih ditempatinya rumah tersebut oleh debitur yang bersangkutan dan permasalahan yang terjadi misalnya dalam kasus pihak ketiga sebagai pemilik jaminan menolak tanahnya untuk dieksekusi.

Agar tidak muncul permasalahan di kemudian hari dan memberikan perlindungan perlu segera dirumuskan undang-undang Hak Tanggungan tentang eksekusi secara di bawah tangan yang mengatur secara komprehensif pelaksanaan eksekusi sehingga memberikan perlindungan yang lebih baik dalam sistem hukum Hak Tanggungan dan demi menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait. Kemudian beberapa hal yang perlu dipertegas diperjelas mengenai pasal-pasal yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, agar dalam pelaksanaannya tidak salah tafsir

*Kata Kunci : Eksekusi Hak Tanggungan, penjualan di bawah tangan*

## **ABSTRACT**

### **LEGAL STUDY OF MORTGAGE EXECUTION PERFORMED BY PRIVATE SELLING (the Study at PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Purworejo Branch)**

Non-performing loan is the disturbing and threatening problem in Indonesian banking that must be anticipated by all parties. In fact, it is frequently found that banks receive collateral which is not belong to debtor, but it is owned by the third party. If the debtor is default, the execution will be performed by selling the mortgage object privately with the reason to obtain the selling value of mortgage object in accordance with market price.

This legal writing was aimed to identify all problems existing in Collateral Law on the Legal Study of Mortgage Execution performed by private selling (the Study at PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Purworejo Branch).

The research was conducted at PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Purworejo Branch. The research method applied was the research method of Empirical-Juridical; the method used to solve research problems by examining secondary data first, and then continued by examining primary data in the field. The data sources or juridical factors used in this legal writing were: the Act number 4 of 1996 on Mortgage to Land and the Objects related to land, and the interview results with some relevant parties in PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah, Purworejo Branch.

From the research results, it was found that the settlement of non performing loan untuk for the implementation of execution, which the collateral owner was the third party, was performed in several stages from persuasive approach, legal notice, until the credit saving through selling execution of mortgage objects privately. In the implementation, there were several obstructions, such as the house was still occupied by the debtor and the problem occurred when the third party as the owner of collateral refused the execution of his/her land.

In order not to have potential problem in the future and to provide protection, it is necessary to formulate the mortgage law of private execution regulating comprehensively the execution implementations so that it provides better protection in the mortgage law system and for the legal assurance of all relevant parties. Then, it needs to clarify the articles related to mortgage execution to prevent misinterpretation in the implementation.

*Keywords: Mortgage Execution, Selling in Private*



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMANJUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Kerangka Pemikiran .....	10
F. Metode Penelitian .....	22
G. Sistematika Penulisan .....	28
<b>BAB II     TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit .....	30
1. Pengertian Perjanjian .....	30
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	31
3. Wanprestasi.....	33
4. Pengertian Kredit .....	34

5. Fungsi Kredit .....	36
6. Kredit Macet .....	37
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan .....	41
1. Pengertian Hak Tanggungan .....	41
2. Ciri-ciri Hak Tanggungan .....	45
3. Objek dan Subyek Hak Tanggungan .....	55
4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	66
5. Hapusnya Hak Tanggungan .....	75
C. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi .....	79
1. Pengertian Eksekusi .....	79
2. Jenis- jenis Eksekusi .....	80
3. Eksekusi Hak Tanggungan.....	83
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>
A. Gambaran Umum PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Dan Sekilas Tentang PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo .....	88
B. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo Apabila Debitur Wanprestasi ..	92
1. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo Melakukan Pembinaan atau	

	Pendekatan Baik Melalui Surat Maupun Secara Langsung .....	96
	2. Somasi melalui Pengadilan Negeri.....	97
	3. Melakukan Penyelamatan Kredit .....	99
	C. Eksekusi Hak Tanggungan di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo banyak dilakukan dengan penjualan di bawah tangan .....	105
	D. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Dengan Penjualan Di Bawah Tangan .....	108
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan.....	114
	B. Saran .....	114
	DAFTAR PUSTAKA	
	LAMPIRAN – LAMPIRAN	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Pembangunan di sektor ekonomi akan dapat menghidupkan kembali pertumbuhan dunia usaha yang terganggu akibat krisis multidimensional. Pertumbuhan dunia usaha sebagai komponen dari Pembangunan Nasional tentu tidak lepas dari masalah investasi dan permodalan. Semakin besar investasi dan permodalan, maka semakin besar pertumbuhan dunia usaha.

Permodalan dapat diperoleh dari berbagai sumber. Sumber permodalan yang paling banyak digunakan dalam dunia usaha adalah berasal dari kredit (pinjaman) bank, disamping lembaga keuangan lainnya.

Dalam menyalurkan kredit kepada pengusaha bank akan menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan *The Five C's of Credit Analysis* atau lima prinsip analisis, yaitu :<sup>1)</sup>

1. *Character*, yaitu kepribadian, moral dan kejujuran calon debitur.
2. *Capacity*, yaitu kemampuan debitur dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya.

---

<sup>1)</sup> Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. (Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 246.

3. *Capital*, yaitu modal sendiri dari debitor yang telah tersedia sebelum mengambil kredit.
4. *Collateral*, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitor kepada Bank.
5. *Condition of Economy*, yaitu kondisi ekonomi pada saat pengembangan usaha dengan kredit yang bersangkutan.

Dengan prinsip kehati-hatian tersebut maka diharapkan kredit yang disalurkan kepada debitor dapat dikembalikan tepat pada waktunya, sehingga persoalan kredit macet dapat dicegah.

Di antara kelima prinsip analisis tersebut peranan jaminan (*collateral*) menjadi sangat penting karena apabila debitor tidak lagi mampu membayar kembali kredit (kredit macet) maka tersedia benda jaminan yang dapat dijual guna membayar kembali kredit yang bersangkutan.

Jaminan dalam praktik perbankan tujuannya untuk mengkompensasi risiko kredit macet karena kegagalan usaha debitor atau faktor lain di luar kesalahan debitor. Kredit macet merupakan persoalan perbankan yang apabila tidak dapat dicegah dan diatasi akan mengganggu kinerja bank yang bersangkutan.

Sejak berlakunya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah ditentukan hak jaminan, yang dapat dibebankan terhadap hak atas tanah yang disebut Hak Tanggungan yang harus diatur dengan Undang-undang. Sebelum Undang-undang tentang Hak Tanggungan terbentuk, menurut Pasal

57 UUPA, diberlakukan ketentuan-ketentuan tentang hipotik yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan juga ketentuan mengenai *Credietverband Staatblaad* 1908 No. 542 yang dirubah dengan Staatblaad No. 190.

Dalam perkembangan ekonomi diperlukan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga yang diperlukan untuk menjamin pemberian kredit oleh bank dan lembaga keuangan lainnya, maka sangat dibutuhkan adanya ketentuan perUndang-undangan yang dapat memberi kepastian hukum.

Menurut Sudargo Gautama sebenarnya bukan peraturan sistem hukum lama yang kurang memberikan perlindungan hukum tetapi pelaksanaannya dalam praktik seringkali membawa ketidakpastian.<sup>2)</sup>

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT)).

---

<sup>2)</sup> Sudargo Gautama. *Komentor Atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 49.

Dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan ditentukan bila debitor 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. Hak yang diberikan kepada pemegang hak tanggungan pertama dikuatkan lebih lanjut dalam bentuk janji (*beding van eigenmachtige verkoop*) termuat dalam akta pemberian hak tanggungan.

Janji menjual atas kekuasaan sendiri semula terdapat dalam hipotik pada Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor dalam hal debitor wanprestasi. Dengan janji ini kreditor pemegang hipotik pertama berhak menjual benda jaminan melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan utang pokok, bunga maupun biaya.

Berdasarkan janji tersebut kreditor dapat langsung menjual benda jaminan melalui proses pelelangan umum tanpa lebih dahulu penetapan eksekusi Pengadilan Negeri, seperti halnya kreditor menjual bendanya sendiri.

J. Satrio yang menyatakan bahwa :<sup>3)</sup>

Keistimewaan dari hak pemegang Pasal 1178 ayat (2) yang setiap waktu siap untuk digunakan dalam hal debitor wanprestasi. Dikatakan mempunyai sarana eksekusi yang siap ditangan aparat karena kalau debitor wanprestasi, maka justru kewenangan Pasal 1178 ayat (2) berlaku. Padahal kreditor pemegang hipotik baru mempunyai

---

<sup>3)</sup> J.Satrio. *Hukum Jaminan, Hal-Hal Jaminan Kebendaan*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 53

kepentingan untuk eksekusi, kalau debitor wanprestasi.

Dari hasil prasurvey penulis pada PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo tidak ada permohonan eksekusi kepada KPKLN yang dilakukan tanpa adanya fiat eksekusi, hal tersebut dikarenakan baik bank swasta maupun KPKLN tidak mau beresiko terhadap adanya kemungkinan gugatan dikemudian hari, karena selain dalam eksekusi kasus yang dihadapi adalah objek belum bersih, maksudnya masih ditinggali oleh pihak debitor disamping itu adanya asumsi bahwa lembaga peradilan satu-satunya yang dapat menyelesaikan sengketa dan dapat memberikan kepastian hukum.<sup>4)</sup>

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT). Sebagaimana pengaturan dalam UUHT, jaminan pelunasan utang menggunakan Hak Tanggungan memberikan suatu keistimewaan pada krediturnya sebagai kreditur preferen. Kreditur Preferen adalah kreditur yang diistimewakan/didahulukan dari kreditur lainnya atas pelunasan utang debitur apabila terjadi gagal tagih. Pemegang Hak Tanggungan yang juga merupakan kreditur separatis mempunyai kedudukan yang dipisahkan dari kreditur-kreditur lainnya dalam hal terjadinya suatu keadaan pailit yang dialami oleh debitur perorangan atau badan hukum sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

---

<sup>4)</sup> Pra Survey tanggal 20 Oktober 2011.



## Eksekusi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud dengan eksekusi adalah pelaksanaan putusan hakim; pelaksanaan hukuman badan peradilan atau penjualan harta orang karena berdasarkan penyitaan.

3 (tiga) macam Eksekusi Hak Tanggungan menurut UUHT adalah :

### 1. Titel Eksekutorial

Yaitu eksekusi berdasarkan irah-irah “Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dilakukan melalui tata cara dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata. Jenis eksekusi ini mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

### 2. Eksekusi atas Kekuasaan Sendiri

Eksekusi atas kekuasaan sendiri ini harus diperjanjikan dalam perjanjian sebelumnya. Menurut Pasal 20 ayat (1) huruf (a) jo. Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

### 3. Eksekusi Dibawah Tangan

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Inti dasar dari pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang akan menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan Pra Survey di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo eksekusi hak tanggungan sebagian besar dilakukan dengan penjualan bawah tangan dengan pertimbangan – pertimbangan sebagai berikut.

1. Biaya yang ditimbulkan lebih murah.
2. Waktu akan lebih cepat dan hasil penjualannya lebih maksimal.
3. Kedekatan emosional dengan nasabah akan lebih terjaga.
4. Menghindari hal – hal yang tidak diinginkan

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis tertarik untuk meneliti permasalahan tersebut dalam tesis dengan judul : "Kajian Hukum Terhadap Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Dengan

Penjualan di Bawah Tangan (Studi di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo). "

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo apabila debitor wanprestasi ?
2. Mengapa eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo banyak dilakukan dengan penjualan di bawah tangan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan beberapa permasalahan di atas ada beberapa tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini. Adapun tujuan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo apabila debitor wanprestasi.
2. Untuk mengetahui mengapa eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo banyak dilakukan dengan penjualan di bawah tangan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Pada dasarnya manfaat atau kegunaan dari penelitian yang dilakukan ini dapat diklasifikasikan ke dalam dua jenis, yaitu :

##### **1. Manfaat Teoretis**

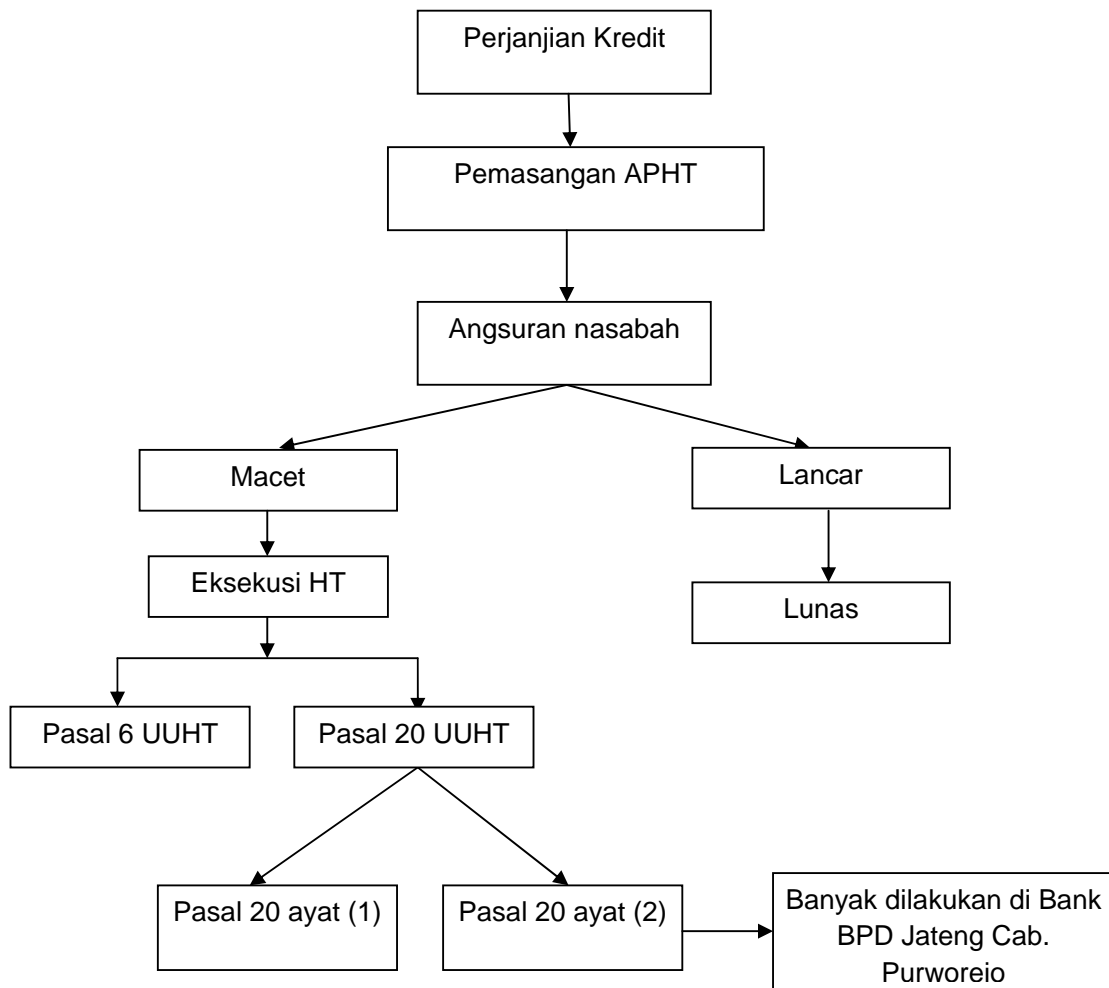
- a. Bagi pengembangan ilmu pengetahuan, penelitian ini diharapkan memberi manfaat teoritis yang berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang ilmu hukum agraria, khususnya mengenai hak tanggungan.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat melengkapi literatur yang telah ada dan menjadi bahan penelitian lebih lanjut.

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Bermanfaat baik bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum jaminan guna menunjang lembaga perkreditan.
- b. Bermanfaat bagi dunia praktik khususnya praktik perbankan untuk mencegah dan mengatasi kredit macet.

## E. Kerangka Pemikiran

### 1. Kerangka Konseptual



### 2. Kerangka Teoritik

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya

meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar.

Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Indonesia merupakan salah satu dari negara yang struktur ekonominya timpang (terjadi kesenjangan), karena basis ekonominya dikuasai oleh segelintir orang yang menerapkan prinsip ekonomi kapitalis. Mereka ini adalah :<sup>5)</sup>

1. Kalangan feodalisme-tradisional, yaitu mereka yang mencengkeramkan basis ekonominya di daerah pedesaan secara turun temurun, dengan menguasai sebagian besar tanah karet dan sawah. Pada dasarnya, tumbuhnya kelompok sosial ini berawal dari persaingan antara satu unit keluarga dengan keluarga yang lain. Siapa diantara mereka yang memiliki

---

<sup>5)</sup> *Perkembangan Pengelolaan Wakaf di Indonesia, Proyek Peningkatan Zakat dan Wakaf, Direktorat Jenderal Bimas Islam dan Penyelenggaraan Haji*, (Jakarta: Depag-RI, 2003), hlm.7

anggota keluarga yang lebih banyak, bekerja lebih giat, dan berwatak lebih nekat dengan sendirinya memiliki kesempatan mengatasi pihak dari keluarga lain dalam memperluas tanah pertaniannya dan sekaligus perolehan hasil-hasilnya. Sebaliknya keluarga yang mempunyai anggota keluarga yang lebih sedikit, kurang giat bekerja, dan cenderung menerima seadanya, maka akan memperoleh pendapatan yang sedikit, dan lambat laun unit keluarga yang kecil itu harus terus menerus mengalah dengan keadaan, karena hasil pertanian akan menurun, sehingga memaksanya untuk melepas apa yang dimilikinya dan bahkan dirinya sebagai pekerja atau penggarap tanah pertanian orang lain sekedar untuk memenuhi kebutuhan hidup. Pada tahap ini ketimpangan sosial mulai muncul dalam kenyataan, sebagian semakin membumbung keatas dengan kekayaannya, sementara sebagian yang lain justru melorot ke bawah dengan kemelaratan yang dideritanya; dan

2. Masyarakat modern kapitalis, yaitu mereka yang diuntungkan oleh sistem ekonomi uang di satu pihak dan lembaga perbankan dengan sistem ribawi di pihak lain. Dengan kelebihan modal dan manajemennya, mereka ini mampu melancarkan strategi-strategi agar usahanya bisa mendatangkan untung yang berlipat-lipat tanpa memperdulikan pihak lain yang dirugikan karenanya. Dari keuntungan itu, sebagian untuk dibayarkan

kembali ke bank bersama modal, dan sebagian yang lain dimanfaatkan untuk memperluas jaringan usahanya. Dalam hal ini, yang diuntungkan jelas adalah orang-orang yang kuat Sumber Daya Manusia (SDM) dan modalnya, sedangkan korbannya ialah mereka yang lemah dari segi SDM dan modal. Sistem ekonomi kapitalis bisa timpang sedemikian besar ini disebabkan karena :

- a. Mereka menerapkan ukuran manajemen bahwa jumlah tenaga kerja harus ditekan sedikit mungkin dengan selalu membangun kesetiaan dan meningkatkan keterampilan kerja yang setinggi mungkin. Tenaga kerja yang sedikit kurang ahli atau kurang setia, harus segera dicarikan penggantinya, bahkan kalau memungkinkan mereka ganti dengan mesin atau robot, akibatnya dalam ekonomi yang beralasan riba, secara politik posisi kaum buruh cenderung diperlemah; dan
- b. Akibat dari panasnya riba yang menyertai modal usahanya, para pengusaha bersiasat keras untuk, menekan harga bahan baku dari masyarakat dengan, harga yang serendah-rendahnya, di satu pihak dan di pihak lainnya harga komoditi yang mereka produksi dijualnya dengan harga yang setinggi-tingginya. Apalagi jika komoditi ini menyangkut kebutuhan masyarakat luas dalam memenuhi kebutuhan dasarnya seperti, pangan, sandang, papan, kesehatan, pendidikan,



dan informasi maka akan sangat besar dampaknya. Sementara itu, masyarakat yang terpepet dalam memenuhi kebutuhan dasarnya, adalah masyarakat yang lemah untuk tetap setia memenuhi keharusan - keharusan moral dan etikanya;

Dalam kondisi inilah, kaidah menurut Thomas Hobbes yaitu "yang kuat memakan yang lemah", mulai muncul sebagai tata kehidupan yang dominan, dan yang diuntungkan dari sistem ekonomi uang serta lembaga perbankan ini adalah :<sup>6)</sup>

1. Para bankir yang memiliki dan mengendalikan bank;
2. Kalangan pengusaha, kuat yang mampu memanfaatkan fasilitas modal dari bank dan sering juga diuntungkan oleh kebijakan penguasa yang korup dan tidak memikirkan nasib rakyat banyak;
3. Para nasabah kelas kakap yang sengaja menabungkan uangnya agar bisa hidup enak tanpa kerja; dan
4. Para nasabah sedang dan kecil yang sekedar untuk keamanan atau gengsi.

Krisis ekonomi diyakini berdampak pada kredit perbankan. Salah satu yang mungkin terjadi adalah kredit bermasalah. Semakin buruk kondisi perekonomian, semakin besar kemungkinan kredit perbankan mengalami permasalahan. Dampaknya malah

---

<sup>6)</sup> *Ibid*, hlm. 9

bisa lebih luas, yaitu penurunan nilai aset yang dijaminan debitor. Oleh karena itu, proses penyitaan terhadap aset tidaklah gampang.

Mahkamah Agung sendiri sudah berusaha mencoba mencari solusi atas masalah-masalah perbankan. Salah satunya melalui Surat Edaran (SEMA) No. 7 Tahun 2008 tentang Sita atas Rekening Giro Wajib Minimum Bank-Bank di Bank Indonesia. Namun ada persoalan lain yang timbul, yaitu eksekusi aset-aset debitor yang dibebani hak tanggungan. Kalangan perbankan akan kesulitan menghadapi prosedur eksekusi. "Eksekusinya tidak mudah,"<sup>7)</sup>

Salah satunya datang dari sikap pengadilan, dalam hal ini Mahkamah Agung (MA). Pengadilan tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditor melalui lelang tanpa ada fiat dari pengadilan negeri setempat. Putusan MA No. 3021 K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 akhirnya malah membuat rancu pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi dengan eksekusi berdasarkan grosse. Dalam putusan ini MA menyatakan berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah ketua pengadilan negeri.

Putusan ini merancukan makna penjualan berdasarkan parate eksekusi sesuai Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata dengan

---

<sup>7)</sup> [www.hukumonline.com](http://www.hukumonline.com), akses internet tanggal 10 Desember 2011

penjualan atas dasar grosse akte hipotik. Jika menjual berdasarkan parate eksekusi juga harus berdasarkan persetujuan Ketua Pengadilan Negeri, lantas apa bedanya dengan grosse akte? Hal inilah yang membuat ketidakpastian hukum.

Pemerintah menjawab pertanyaan dan kerisauan kalangan perbankan melalui pengesahan Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan aturan ini jika debitor wanprestasi, maka objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului kreditor lain. Jadi, melaksanakan eksekusi hak tanggungan bisa batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat.

Pertama, penjualan objek hak tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Kedua, penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak pemberitahuan oleh pemberi atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak berkepentingan. Pemberitahuan juga harus ditambahkan pengumuman minimal di dua media massa. Ketiga, tidak ada pihak yang keberatan.

Persoalannya, debitor tak selamanya menerima begitu saja eksekusi. Debitor melakukan perlawanan. Jika perlawanan ini diterima, pengadilan akan memprosesnya sebagai perkara biasa.

Hal ini akan menyita waktu, tenaga dan biaya bagi perbankan. Kalau UU Hak Tanggungan tetap tak menjawab kerisauan kalangan perbankan, perlu adanya pengajuan judicial review ke Mahkamah Konstitusi. Salah satu penyebabnya karena materi UU Hak Tanggungan sendiri terkesan saling bertentangan. Berdasarkan Pasal 20 UU Hak Tanggungan, pada prinsipnya ada tiga cara eksekusi hak tanggungan. Pertama, eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Ketiga, eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pembeli dan pemegang hak tanggungan. Dari ketiga cara eksekusi itu, cara pertama yang relatif menimbulkan masalah.

Berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, jika debitor cedera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut parate eksekusi. Rumusan ini berasal dari Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Merujuk rumusan Pasal 6, proses eksekusi dilakukan tanpa campur tangan atau melalui pengadilan. Dengan kata lain, tak perlu

meminta fiat eksekusi dari ketua pengadilan negeri. Mengapa? "Hak dari pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri adalah hak berdasarkan perundangan-undangan. Jadi, tanpa perjanjian pun, hak itu sudah lahir. Coba bandingkan dengan ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan. Berdasarkan aturan ini, akta pemberian hak tanggungan dapat dicantumkan janji-janji. Misalnya janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan jika debitur cedera janji. Suatu janji belum ada jika kedua belah pihak belum bersepakat.

Inilah yang dalam praktik bisa membingungkan. Memang, sebagian besar ketua pengadilan menganut prinsip eksekusi harus melalui fiat ketua pengadilan, yang berarti mengesampingkan rumusan Pasal 6. Tetapi, tetap saja sering timbul hambatan dan persoalan hukum di lapangan. Salah satu penyebab adalah putusan MA No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1984 yang menyatakan parate eksekusi yang dilakukan dengan meminta persetujuan ketua pengadilan negeri meskipun didasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan menjadi batal.

Apabila rasio pertimbangan MA dalam putusan tadi diikuti, maka fungsi dari janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri (yang

menyangkut hak tanggungan menurut Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan) menjadi kehilangan makna. Sebab, ciri pokok dari parate eksekusi berdasarkan janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri adalah eksekusi dilakukan tanpa fiat ketua pengadilan. Kalau tetap harus ada fiat, parate eksekusi sama saja dengan eksekusi pada grosse akte hipotik dan surat utang yang mempunyai titel eksekutorial.

Untuk menyiasati hal itu, sebaiknya ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf e UU Hak Tanggungan tidak ditujukan kepada pemegang hak tanggungan pertama karena dia sudah diberikan hak oleh Undang-undang, sebaiknya diberikan kepada pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya. Telah terjadi pergeseran pengertian parate eksekusi menurut doktrin. Namun pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang masih memerlukan fiat ketua pengadilan bukanlah merujuk pada putusan MA tadi, melainkan tersirat dari Pasal 26 UU Hak Tanggungan dan penjelasannya. Untuk memberikan kepastian hukum, pembuat Undang-undang tetap harus memperhatikan kepentingan semua pihak. Asas parate eksekusi yang praktis dan sederhana seperti yang diharapkan oleh kreditor perlu mendapat perhatian. Namun tidak mengabaikan perlindungan hukum terhadap debitor dan pihak-pihak terkait.

Proses Eksekusi Hak Tanggungan dan Penjualan Dibawah Tangan :

## 1. Pelelangan Umum

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan pemegang Hak Tanggungan kepada debitor. Dan apabila debitor cidera janji, maka hak atas tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Agar dalam pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), maka dalam UUHT mengharuskan agar dalam penjualan itu dilaksanakan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perUndang-undangan yang berlaku. Hal demikian ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Selain itu Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji, dan pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu dari pemberi Hak Tanggungan serta tidak perlu pula meminta penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Sehingga

cukuplah apabila pemegang Hak Tanggungan pertama itu mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang negara setempat untuk pelaksanaan pelelangan umum dalam rangka eksekusi objek Hak Tanggungan tersebut. Sebab kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang artinya kewenangan tersebut dipunyai demi hukum.<sup>8)</sup> Karena itu Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

## **2. Penjualan di Bawah Tangan**

Adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, apabila dengan cara ini akan mendapatkan harga tertinggi dan menguntungkan semua pihak. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT. Sebab penjualan dibawah tangan dari objek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu, jika debitor tidak menyetujuinya, selanjutnya apabila kredit sudah menjadi macet,

---

<sup>8)</sup> Sutan Sjahdeini, *Hak Tanggungan Azas-azas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung : Alumni 1999), hlm. 165.



maka bank sering menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. Sehingga dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan di jual di bawah tangan dari pada dijual di pelelangan umum.<sup>9)</sup>

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk menyelesaikan suatu masalah yang ada guna menentukan, menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta, menginterpretasikan kata-kata sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ilmiah ini mencakup :

### **1. Metode Pendekatan.**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yaitu pendekatan yang berdasarkan hukum yang berlaku dan berdasarkan kenyataan dalam praktik.<sup>10)</sup> Aspek yuridis dalam penelitian ini adalah peraturan-peraturan yang berhubungan dengan hak tanggungan serta perlindungan hukumnya terhadap kreditor.

---

<sup>9)</sup> Sutan Ramy Sjahdeini, *Ibid.*, hlm. 166.

<sup>10)</sup> Soerjono Sokanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 26.

Aspek empirisnya adalah Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dalam kaitannya dengan perlindungan (Hukum) bagi Kreditor (Bank) terhadap Debitor wanprestasi.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo apabila debitor wanprestasi.

Istilah analitis mengandung pengertian mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dari konsistensi pelaksanaan Pasal 6 UUHT terhadap perlindungan kreditor Bank Umum Swasta dari debitor wanprestasi.

## **3. Sumber dan Jenis Data Penelitian**

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan primer. Jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah

**a. Data primer**

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari informan dan responden melalui teknik wawancara langsung kepada obyek-obyek yang erat hubungannya dengan permasalahan dalam penelitian ini, dalam hal ini narasumber berasal dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo.

Adapun informan yang dimaksud adalah :

1. Riyanto, Kepala Seksi Akuntansi ( mantan Kepala Seksi Pengawasan ) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo
2. Denny Hermawan, Kepala Seksi Pengawasan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo.
3. Pejabat PPAT setempat.

**b. Data sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara mempelajari sumber-sumber bacaan yang erat hubungannya dengan permasalahan, baik berupa peraturan perUndang-undangan, definisi dari para ahli hukum yang berhubungan dengan obyek penelitian sebagai landasan dalam penulisan yang bersifat teoretis. Data sekunder diperlukan untuk melengkapi data primer.

Data sekunder ini diperoleh dari :

- a. Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan. :
  1. UU no. 5/1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria.
  2. UU no.7/1992 jo. UU No. 10/1998 tentang Perbankan.
  3. UU No. 4/1996 (LN 1996-42) Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah.
  4. Penjelasan UU No.4/1996 (TLN 3632) tentang Penjelasan Undang-undang Hak Tanggungan.
  5. Permeneg Agraria/Kepala BPN no. 4/1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.
  6. Surat Sesmeneg Agraria 29 Mei 1996 No. 130-016/Sesmen/96 tentang Penjelasan Mengenai UUHT dan Permeneg Agraria/Kepala BPN no. 4/1996.
  7. Surat Meneg Agraria/Kepala BPN 17 September 1998 No. 630.1-343 tentang Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan.
- b. Bahan hukum sekunder, meliputi buku, majalah, makalah yang berkaitan dengan penelitian yaitu kajian hukum terhadap eksekusi hak tanggungan yang dilakukan dengan

penjualan di bawah tangan.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

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

##### a. Data Primer

Data Primer, merupakan data yang diperoleh melalui studi lapangan. Data primer meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Data primer ini terkait dan dibenarkan Pasal 1339 KUHPerdara, walaupun demikian dengan data primer tidak berarti penelitiannya adalah hukum empiris, karena konteksnya penelitian hukum normatif empiris mengakui perilaku nyata yang hidup dalam masyarakat sebagai kebiasaan atau kepatutan berdasar Pasal 1339 KUHPerdara.<sup>11)</sup> Sehingga untuk memperoleh data primer atau data yang diperoleh dari subyek yang diteliti tersebut penulis menggunakan :

Wawancara / Interview, adalah cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang

---

<sup>11)</sup> Abdulkadir Muhammad, *Op.cit*, hlm. 151.

diwawancarai.<sup>12)</sup> Interview yang digunakan dalam penelitian ini adalah interview bebas terpimpin, yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, tetapi tidak menutup kemungkinan adanya variasi pertanyaan sesuai dengan situasi ketika wawancara berlangsung. Wawancara mana dilakukan dengan pihak yang berwenang dan terkait dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo serta wawancara dengan pihak lainnya yang mempunyai wawasan dengan hak tanggungan pada umumnya.

b. Data Sekunder

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

---

<sup>12)</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.cit*, hlm. 57.

## 5. Teknik Analisis Data

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul, akan dipergunakan metode analisis normatif kualitatif. Normatif, karena penelitian ini bertitik tolak dari peraturan-peraturan yang ada sebagai norma hukum positif. Sedangkan kualitatif dimaksudkan analisis data yang bertitik tolak pada usaha-usaha penemuan asas-asas dan informasi yang bersifat ungkapan monografis dari responden.<sup>13)</sup>

## G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis ini, penulis membaginya dalam beberapa bab yang dilengkapi dengan sub-sub bab, yaitu sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN. Di dalam Bab I ini digambarkan secara keseluruhan tentang hal-hal yang akan ditulis yang meliputi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian (uraian meliputi metode pendekatan, spesifikasi penelitian, subyek dan obyek penelitian, metode pengumpulan data, metode penyajian data, dan metode analisis data) dan sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA. Bab II ini akan menyajikan

---

<sup>13)</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990), hlm 98.

mengenai tinjauan pustaka yang memuat kerangka dan landasan teoritis untuk mendasari penganalisaan masalah yang akan dibahas yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan. Kerangka pemikiran atau teori-teori tersebut harus berhubungan dengan masalah yang akan diteliti yaitu eksekusi terhadap Hak tanggungan Yang Dilakukan dengan Penjualan Di Bawah Tangan, agar selanjutnya dapat digunakan untuk mengkaji dan menganalisa permasalahan dan data yang diperoleh dari penelitian yang selanjutnya akan dibahas dalam Bab III pada tesis ini.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN. Bab III ini akan disajikan mengenai penelitian dan pembahasan permasalahan yang menghubungkan fakta atau data primer yang diperoleh dari hasil penelitian dan analisa data primer yang diperoleh kemudian digabungkan dalam satu bab.

Bab IV : PENUTUP. Di dalam Bab IV ini akan disampaikan mengenai kesimpulan yang merupakan penerapan hasil penelitian dan pembahasan. Disamping itu yang berisikan mengenai beberapa saran yang berguna bagi ilmu pengetahuan dan ilmu hukum, khususnya bidang kenotariatan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting, karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan akan adanya kepastian hukum dapat tercapai.<sup>1)</sup> Perjanjian batasannya diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Mengenai batasan tersebut para sarjana hukum perdata umumnya berpendapat bahwa defisi atau batasan tersebut sebagai rumusan perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara kurang lengkap dan mengandung banyak kelemahan. Adapun kelemahan tersebut dapatlah diperinci :<sup>2)</sup>

a. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja.

Dapat diketahui dari rumusan “satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

---

<sup>1)</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, (Bandung : Alumni, 1992), hlm. 256

<sup>2)</sup> *Riduan Syahrani, Ibid*, hlm. 260

Kata “mengikat dirinya “ merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

Perjanjian dimaksudkan untuk mengikatkan diri kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya di mana setidaknya tidaknya perlu ada rumusan “saling mengikatkan diri”. Dalam hal ini, jelas nampak adanya konsensus/keepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

b. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa konsensus/keepakatan

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga tindakan :

- 1) Mengurus kepentingan orang lain,
- 2) Perbuatan melawan hukum

Dari kedua hal tersebut diatas merupakan perbuatan yang tidak mengandung adanya konsensus atau tanpa adanya kehendak untuk menimbulkan akibat hukum.

Perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdatta, untuk syarat sahnya suatu perjanjian adalah :<sup>3)</sup>

---

<sup>3)</sup> *Ibid.*, hlm. 214.

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap (*bekwaam*) merupakan syarat umum untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah yaitu harus sudah dewasa, sehat akal fikiran dan tidak dilarang oleh suatu peraturan perundangundangan untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu :

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Orang-orang yang ditaruh dibawah pengampuan

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian. Menurut Pasal 1333 KUHPerdara barang yang menjadi obyek suatu perjanjian ini harus tertentu, setidak-tidaknya harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat ditentukan atau diperhitungkan.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal merupakan syarat yang terakhir untuk sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat ini Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan.

### 3. Wanprestasi

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda, yang artinya prestasi buruk. Pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan wanprestasi.<sup>4)</sup>

Bentuk-bentuk wanprestasi antara lain :

a. Debitur sama sekali tidak berprestasi

Dalam hal ini, debitur sama sekali tidak memberikan prestasi. Hal itu disebabkan debitur memang tidak mau berprestasi atau dapat pula disebabkan kreditur objektif tidak mungkin berprestasi lagi.

b. Debitur keliru berprestasi

Debitur dalam pikirannya memang telah memberikan prestasinya, tetapi kenyataannya, yang diterima kreditur lain

---

<sup>4)</sup> Richard Eddy.2010. *Aspek Legal Properti*. (Yogyakarta : ANDI), hlm 116

daripada yang diperjanjikan.

c. Debitur terlambat berprestasi

Debitur berprestasi dan objek prestasinya benar, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan. Debitur digolongkan dalam kelompok “terlambat berprestasi” kalau objek prestasi masih berguna bagi kreditur.

Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan. Dalam hal bentuk prestasi debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu, akan mudah ditentukan sejak kapan debitur melakukan wanprestasi yaitu sejak pada saat debitur berbuat sesuatu yang tidak diperbolehkan dalam perjanjian. Sedangkan bentuk prestasi debitur yang berupa berbuat sesuatu yang memberikan sesuatu apabila batas waktunya ditentukan dalam perjanjian maka menurut Pasal 1238 KUH Perdata debitur dianggap melakukan wanprestasi dengan lewatnya batas waktu tersebut.

#### **4. Pengertian Kredit**

Secara etimologis perkataan kredit berasal dari bahasa Latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Jadi dasar dan pemberian kredit adalah kepercayaan. Pengertian kredit menurut Pasal (1)

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan :

“Kredit adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan pembagian hasil keuntungan”

Berdasarkan pada pengertian di atas, unsur-unsur kredit adalah :

- a. Kepercayaan, keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikannya akan diterima kembali dalam jangka waktu tertentu di kemudian hari;
- b. Adanya waktu antara pemberian kredit dengan pengembalian kredit tersebut;
- c. Adanya prestasi tertentu dalam hal ini adalah uang;
- d. Adanya resiko yang mungkin timbul dalam jangka waktu tertentu;
- e. Adanya suatu jaminan untuk menutup kemungkinan terjadinya wanprestasi.

Kredit dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama, karena penghasilan terbesar dari suatu usaha bank berasal dari pendapatan usaha kredit yaitu berupa bunga dan provisi. Usaha perkreditan merupakan suatu bidang usaha perbankan yang sangat luas cakupannya serta membutuhkan penanganan yang profesional dengan integritas moral yang cukup tinggi.

Namun, pada sisi lain, penyaluran dana dalam bentuk kredit kepada nasabah terdapat resiko tidak kembalinya dana atau kredit yang disalurkan tersebut sehingga ada adagium yang berbunyi “ Bisnis perbankan adalah bisnis resiko” dan dengan pertimbangan resiko inilah, bank-bank selalu harus melakukan analisis yang mendalam terhadap setiap permohonan kredit yang diterimanya.<sup>5)</sup>

## 5. Fungsi Kredit

Kredit dapat dikatakan telah mencapai fungsinya apabila secara sosial ekonomis baik bagi debitor, kreditor maupun masyarakat membawa pengaruh yang lebih baik, seperti peningkatan kesejahteraan masyarakat, kenaikan jumlah pajak Negara dan peningkatan ekonomi Negara yang bersifat mikro maupun makro.

Dari manfaat nyata dan manfaat yang diharapkan maka saat ini dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan kredit mempunyai fungsi sebagai berikut :

- a. Meningkatkan daya guna uang;
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang;
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran;
- d. Salah satu alat stabilitas ekonomi;
- e. Meningkatkan kegairahan usaha;

---

<sup>5)</sup> H.R Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 123

- f. Meningkatkan pemerataan pendapatan;
- g. Meningkatkan hubungan internasional.

## 6. Kredit Macet

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan asset bank. Kredit merupakan risk asset bagi bank karena asset bank itu dikuasai pihak luar bank yaitu para debitor. Setiap bank menginginkan dan berusaha keras agar kualitas risk asset ini sehat dalam arti produktif dan *collectable*. Namun kredit yang diberikan kepada debitor selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya yang dinamakan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL). Kredit bermasalah selalu ada dalam kegiatan perkreditan bank karena bank tidak mungkin menghindarkan adanya kredit bermasalah. Bank hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah agar tidak melebihi ketentuan Bank Indonesia sebagai pengawas perbankan.<sup>6)</sup>

Pengertian kredit macet adalah suatu fasilitas kredit yang pembayarannya membahayakan. Yang dimaksud membahayakan disini adalah debitor yang tidak dapat memenuhi kewajiban kepada kreditor secara rutin setiap bulan sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit, sehingga diperlukan pembinaan

---

<sup>6)</sup> Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, ( Bandung : Alfabeta, 2004), hlm. 263



agar debitor dapat lancar kembali dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditor.

Perlu dicermati bahwa dalam kategori kredit macet terdapat kredit yang kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet, dapat dinilai dari 3 (tiga) aspek yaitu : <sup>7)</sup>

- a. Prospek usaha;
- b. Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas;
- c. Kemampuan membayar.

Membicarakan kredit macet, sesungguhnya membicarakan resiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit, dengan demikian dapat disimpulkan, bahwa bank tidak mungkin terhindar dari kredit macet. Kemacetan kredit suatu hal yang akan merupakan penyebab kesulitan terhadap bank itu sendiri, yaitu berupa kesulitan terutama yang menyangkut tingkat kesehatan bank, karenanya bank wajib menghindarkan diri dari kredit macet.

Dalam praktek perbankan jelas terbukti bahwa penyebab kredit macet bukan saja dari debitor, tetapi dapat pula berasal dari pihak bank selaku kreditor atau bank yang tidak menjalankan *prudential banking* gabungan dari keduanya, peran para pejabat pemerintah lewat katabelece/referensi atau praktek Korupsi Kolusi dan Nepotisme (KKN) dalam menghancurkan sistem perbankan Indonesia. Dengan demikian terjadinya kredit macet dapat saja

---

<sup>7)</sup> Sutarno, *Ibid.*, hlm. 264

terjadi karena hal-hal dibawah ini :

- 1) Debitor yang berusaha untuk mengelak pengembalian kredit yang telah diterima atau dengan berusaha menghambat pengembalian kredit yang telah diterimanya melalui upaya hukum,
- 2) Kepala bagian kredit bank yang bersangkutan kurang cermat menilai harga obyek jaminan sehingga kredit pada waktunya tidak dapat ditagih,
- 3) Kredit sengaja diberikan menunggak banyak oleh pihak bank oleh karena harga tanah yang dijaminakan diprediksi akan naik dan pada waktunya nanti diperkirakan akan tertutup dan bunga akan masuk,
- 4) Surat perjanjian kredit tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian juga dalam suami/istri debitor tidak ikut menandatangani akad kredit atau akte pemberian jaminan kredit/surat kuasa,
- 5) Penyebab kredit macet intern dan ektern lainnya, perubahan kebijakan moneter dan pengaruh ekonomi luar negeri juga menambah kredit macet seperti devaluasi dan lain-lain.

Tindakan bank dalam menyelamatkan dan menyelesaikan kredit bermasalah akan beraneka ragam tergantung pada kondisi kredit bermasalah itu. Misalnya apakah debitor kooperatif dalam usaha menyelesaikan kredit bermasalah itu. Bila debitor kooperatif

dalam mencari solusi penyelesaian kredit bermasalah dan usaha debitor masih memiliki prospek maka dilakukan restrukturisasi kredit. Sebaliknya bagi debitor yang memiliki itikad tidak baik (tidak kooperatif) untuk penyelesaian kredit akan tergantung kuat tidaknya dari aspek perjanjian kredit, pengikatan barang jaminan, kondisi fisik jaminan dan nilai jaminan karena jaminan inilah satu-satunya sumber pengembalian kredit.<sup>8)</sup>

Untuk menyelesaikan kredit bermasalah (*non performing loan*) ada 2 (dua) strategi yang dapat ditempuh yaitu :

- 1) Penyelamatan kredit, yaitu suatu langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui perundingan kembali antara kreditor dan debitor dengan memperingan syarat-syarat pengembalian kredit tersebut diharapkan debitor memiliki kemampuan kembali untuk menyelesaikan kredit itu.
- 2) Penyelesaian kredit adalah langkah penyelesaian kredit bermasalah melalui lembaga hukum seperti Pengadilan atau Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara atau badan lainnya dikarenakan langkah penyelamatan sudah tidak dimungkinkan kembali.

---

<sup>8)</sup> Sutarno, *Ibid*, hlm 265

## B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan adanya Undang-undang tentang Hak Tanggungan, pada tanggal 9 April 1996 telah disahkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang telah lama ditunggu-tunggu lahirnya oleh masyarakat.

Sesungguhnya Hak Tanggungan ini dimaksudkan sebagai pengganti lembaga dan ketentuan *hypotheek* (hipotek) sebagaimana diatur dalam Buku Kedua KUHPerdara dan *Credietverband* dalam Staatsblad 1908 Nomor 542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937 Nomor 190, yang berdasarkan ketentuan Pasal 57 UUPA diberlakukan hanya untuk sementara waktu sampai menunggu terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) sebagaimana dijanjikan oleh Pasal 51 UUPA.

Hak Tanggungan di dalam UUHT tidaklah dibangun dari suatu yang belum ada. Hak Tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hipotek yang diatur oleh KUHPerdara. Bila kedua lembaga jaminan ini diperbandingkan, banyak asas-asas dan

ketentuan-ketentuan pokok dari Hipotek yang diambil alih atau ditiru dari Hipotek. Namun, adapula asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok Hak Tanggungan yang berbeda. Bahkan, ada asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hak Tanggungan yang baru, yang terdapat di dalam Hipotek.

Istilah Hak Tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum Adat istilah Hak Tanggungan dikenal di daerah Jawa Barat, juga di beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan dikenal juga dengan istilah jinggolan atau istilah ajeran merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang obyeknya biasanya tanah atau rumah.<sup>9)</sup>

Di dalam Hukum Adat hak Tanggungan merupakan perjanjian asesor terhadap perjanjian pinjam uang, dan didalam perjanjian tersebut biasanya dibuat pernyataan bahwa apabila si berutang tidak mengembalikan uang tersebut, si berpiutang dapat mengambil tanah atau rumah yang ditanggungkan tersebut. Tetapi di dalam Hukum Adat dengan pernyataan tersebut sama sekali tidak ada maksud untuk menuntut perjanjian itu dengan tegas apabila si berutang lalai. Apabila utang sudah dibayar sebagian, biasanya sisa bergantung kepada permufakatan antara pihak-pihak berdasarkan asas kerukunan.

Istilah Hak Tanggungan yang berasal dari Hukum Adat

---

<sup>9)</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm. 329

tersebut, melalui UUPA diangkat menjadi istilah lembaga hak jaminan dalam sistem hukum nasional kita dan Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan bagi tanah tersebut diharapkan menjadi pengganti hipotek dari KUHPerdata. Dengan kata lain, lembaga hipotek dan *Credietverband* akan dijadikan satu atau dileburkan menjadi Hak Tanggungan.

Secara resmi UUPA menamakan lembaga hak jaminan atas tanah dengan sebutan “ Hak Tanggungan”, yang kemudian menjadi judul dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Penyebutan Hak Tanggungan dalam UUPA ini dipersiapkan sebagai pengganti lembaga hak jaminan hipotek dan *Credietverband*.

Secara yuridis ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan perumusan pengertian Hak Tanggungan sebagai berikut :

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

Kemudian Angka 4 Penjelasan umum atas UUHT antara lain menyebutkan :

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

Dilihat dari penjabaran pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, unsur-unsur pokok itu ialah:

- a. Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan untuk pelunasan utang;
- b. Obyek Hak Tanggungan adalah Hak Atas Tanah sesuai UUPA;
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan Hak Atas Tanahnya (HAT) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu;
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu; dan
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor-kreditor lain.

Dengan lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang pengaturannya selama ini menggunakan ketentuan-ketentuan Hipotek dalam KUHPerdota.

## 2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Dalam penjelasan umum disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :<sup>10)</sup>

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahulu kepada pemegangnya (*droit de preference*)

Sama halnya dengan pemegang Hipotek, pemegang Hak Tanggungan juga mendapatkan kedudukan yang diutamakan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT yang menyatakan, bahwa "..., yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain". Hal ini menunjukkan bahwa pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditor yang *preferent* dan dengan sendirinya mempunyai hak preferensi terhadap kreditor-kreditor lain (*droit de preference*). Berlainan dengan pemegang jaminan umum, dimana kedudukan kreditor pemegang jaminan umum berkedudukan sebagai "kreditor yang konkuren", artinya kreditor (pemegang jaminan) umum tidak ada yang diutamakan antara satu kreditor dengan kreditor lainnya. Inilah yang di dalam KUHPerdato dinamakan dengan hak *privelege* atau *voorrang* sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1133 KUHPerdato.

---

<sup>10)</sup> Kashadi, *Hukum Jaminan Ringkasan* Kuliah, UNDIP Semarang, 2009, hlm 61



Kedudukan sebagai kreditor preferent berarti kreditor yang bersangkutan didahulukan di dalam pengambilan pelunasan atas hasil eksekusi benda pemberi jaminan tertentu yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan secara khusus diperikatkan untuk menjamin tagihan kreditor. Dengan demikian kedudukan sebagai kreditor preferent baru mempunyai peranannya dalam suatu eksekusi. Itu pun kalau harta benda debitor tidak cukup untuk memenuhi semua utangnya.<sup>11)</sup>

Bertalian dengan eksekusi Hak Tanggungan, pemegang Hak Tanggungan mempunyai “hak mendahulu” atau “hak didahulukan” dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UUHT menyatakan, bahwa “... untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor - kreditor lainnya”.

Ini berarti terdapat dua kata yang bertalian dengan kedudukan pemegang Hak Tanggungan, yaitu “kedudukan yang diutamakan” dan “hak mendahulu atau hak didahulukan”. Kata “hak mendahulu” kalau dihubungkan dengan peristiwa “eksekusi Hak Tanggungan” tentunya berarti “didahulukan” dalam mengambil pelunasan atas hasil eksekusi dari benda

---

<sup>11)</sup> Kashadi, *Ibid*, hlm 281

atau benda-benda yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan. Sedangkan kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan kita sebut sebagai “kreditor yang diutamakan”, sedangkan pelaksanaan haknya disebut “mendahului atau didahulukan”.

Pengertian “didahulukan” dari kreditor lainnya disini dimaksudkan tentunya kreditor (pemegang Hak Tanggungan) didahulukan dari kreditor konkuren dalam mengambil pelunasan piutangnya, dengan tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminkan dalam tangan siapa pun obyek itu berada (*droit de suite*)

Sesuai dengan ciri hak kebendaan, Hak Tanggungan juga mempunyai ciri dan sifat *droit de suite*, bahwa benda yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan walaupun beralih atau dialihkan, tetap mengikuti dalam tangan siapa pun benda yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut berada.

Ketentuan dalam Pasal 7 UUHT menegaskan mengenai sifat *droit de suite* Hak Tanggungan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditor (pemegang Hak Tanggungan), dimana piutang kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap terjamin pelunasannya, walaupun benda yang telah dijaminkan Hak Tanggungan telah berpindah tangan (beralih atau

dialihkan) dan menjadi milik pihak ketiga, namun kreditor (pemegang Hak Tanggungan) masih tetap mempunyai hak untuk melakukan eksekusi terhadap benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan dimaksud dan selanjutnya mengambil pelunasan terhadap piutangnya, bila debitor cidera janji. Pemberi Hak Tanggungan tidak akan kehilangan hak untuk mengalihkan benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga, karenanya sifat hak kebendaan dilekatkan pula kepada Hak Tanggungan.

Seorang debitor pada dasarnya, selama utang berjalan tidak kehilangan haknya untuk mengambil tindakan pemilikan atas harta benda miliknya termasuk yang sudah secara khusus dijamin, maka kalau hak kreditor tidak diberikan hak kebendaan, maka pemberi jaminan dengan mudah dapat membuat hak kreditornya mubazir, yaitu dengan mengalihkannya kepada pihak ketiga. Atas kerugian kreditor, yang timbul dari tidak dipenuhinya kewajiban dan janji-janji pemberi jaminan, memang bisa diminta ganti rugi dari pemberi jaminan, tetapi tagihannya merupakan tagihan konkuren dan tagihan yang semula dijamin dengan jaminan khusus sekarang juga, dengan beralihnya hak milik atas benda jaminan, menjadi tagihan konkuren. Kalau demikian halnya, maka jaminan Hak Tanggungan dan semua jaminan kebendaan khusus yang lain

tidak banya artinya bagi kreditor.

Dengan memberikan sifat hak kebendaan atas Hak Tanggungan, maka kreditor tidak perlu khawatir, bahwa benda jaminan oleh pemberi jaminan dioperkan kepada pihak ketiga, karena hak kreditor sebagai hak kebendaan mengikuti benda jaminan ke dalam tangan siapa pun benda tersebut dipindahkan. Dalam hal terjadi peralihan seperti itu, maka pihak ketiga yang mengoper benda jaminan, dengan sendirinya berkedudukan sebagai pihak ketiga pemberi jaminan terhadap kreditor.

- c. Memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan

Asas Spesialitas ini mengharuskan bahwa Hak Tanggungan hanya membebani hak atas tanah tertentu saja dan secara spesifik uraian mengenai obyek dari Hak Tanggungan itu dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Di samping itu pula, untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, secara spesifik uraian mengenai subyek maupun utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan serta nilai tanggungan harus dicantumkan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Dengan terpenuhinya asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, dapat diketahui secara

spesifik uraian yang berkaitan dengan subjek Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan maupun obyek Hak Tanggungan, sehingga dapat diketahui secara spesifik dan uraian yang jelas mengenai subjek Hak Tanggungan, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan obyek Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai asas spesialitas dari hak tanggungan diatur di dalam ketentuan Pasal 11 juncto pasal 8 UUHT. Menurut ketentuan dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT, bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, wajib dicantumkan uraian yang jelas mengenai hal-hal yang berhubungan dengan subyek Hak Tanggungan, yaitu nama dan identitas serta domisili pemegang dari pemberi Hak Tanggungan; penunjukkan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dan nilai tanggungan serta obyek Hak Tanggungan. Sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 8 UUHT, pemberi Hak Tanggungan harus mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan, yang ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan.

Asas spesialitas dari Hak Tanggungan hanya mungkin terpenuhi apabila obyek Hak Tanggungan telah ada dan telah tertentu pula tanah itu tanah yang mana. Tidaklah mungkin

untuk memberikan uraian yang jelas apabila obyek Hak Tanggungan belum ada dan belum diketahui ciri-cirinya. Kata-kata “uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan” tersebut menunjukkan, bahwa obyek Hak Tanggungan harus secara spesifik dapat ditunjukkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Walaupun demikian, sepanjang dibebankan atas “benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut” yang baru akan ada, sepanjang hal itu telah diperjanjikan secara tegas. Karena belum dapat diketahui apa wujud dari benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu, juga karena baru akan ada di kemudian hari, hal itu berarti asas spesialitas tidak berlaku sepanjang mengenai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

Disamping harus memenuhi asas spesialitas, pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi asas publisitas, yaitu pemberian Hak Tanggungan harus atau wajib diumumkan atau didaftarkan, sehingga dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu, pemberian Hak Tanggungan diwajibkan untuk diumumkan secara terbuka agar pihak ketiga mengetahui terjadinya pembebanan suatu hak atas

tanah tertentu dengan Hak Tanggungan.

Ketentuan Hak Tanggungan wajib didaftarkan ini dinyatakan dalam Pasal 13 UUHT, yang menentukan bahwa pemberian Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga. Dengan kata lain pendaftaran Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan dengan suatu hak atas tanah.

Tidak adil bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu Hak Tanggungan apabila pihak ketiga tidak dimungkinkan untuk mengetahui tentang pembebanan Hak Tanggungan itu. Hanya dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan Hak Tanggungan atas suatu hak atas tanah.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Salah satu ciri dan sifat lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti, bahwa pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui mekanisme yang sederhana tanpa melalui proses beracara di muka pengadilan.

Sebagai perwujudan dari kemudahan pelaksanaan

eksekusi Hak Tanggungan tersebut, ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT menyediakan 2 (dua) cara eksekusi benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu :

- 1) Berdasarkan kekuasaan sendiri menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT;
- 2) Berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT.

Dengan demikian, UUHT menyediakan 2 (dua) sarana untuk melakukan eksekusi benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yaitu pertama, menggunakan kuasa yang diberikan kepada pemberi Hak Tanggungan (pertama) untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan. Inilah yang diistilahkan dengan *beding van eigenmachtige verkoop*, parate eksekusi , atau eksekusi yang disederhanakan dan sarana kedua, memanfaatkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan.

Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak



Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dengan mendasarkan kepada parate eksekusi tersebut, pelaksanaan eksekusi dengan cara menjual benda yang menjadi obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum tersebut tidak memerlukan suatu proses acara gugat menggugat di muka pengadilan. Untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan kepada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor yang lain. Sisa

hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

### **3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan**

Jaminan berupa hak atas tanah dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditor, karena dapat memberikan keamanan bagi bank dari segi hukumnya maupun dari nilai ekonomisnya yang pada umumnya meningkat terus. Namun tidak semua hak atas tanah dapat menjadi jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, hanya hak atas tanah atau benda yang memenuhi persyaratan sebagaimana berikut :

- a. Hak atas tanah yang hendak dijaminkan dengan utang harus bernilai ekonomis, bahwa hak atas tanah yang dimaksud dapat dinilai dengan uang, sebab yang dijamin berupa uang;
- b. Harulah hak atas tanah yang menurut peraturan perundang-undangan termasuk hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- c. Menurut sifatnya hak-hak atas tanah tersebut dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- d. Hak atas tanah tersebut ditunjuk atau ditentukan oleh undang-undang.

Persyaratan bagi obyek Hak Tanggungan ini tersirat dan

tersurat dalam UUHT. Adapun obyek dari Hak Tanggungan meliputi :<sup>12)</sup>

1) Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT;

a) Hak Milik

Hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan sempurna, pemilikan hak milik adalah tidak terbatas dan turun temurun, dapat menjadi hak induk serta merupakan hak terkuat dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya dengan tetap mengingat pada asas fungsi sosial (Pasal 3 UUPA). Sebagai hak yang paling tinggi nilainya, hak milik ini jelas dapat menjadi obyek dalam perjaminan kebendaan dan merupakan hak yang paling disukai daripada hak-hak lain. Di dalam Pasal 25 UUPA disebutkan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Praktek menunjukkan bahwa hak atas tanah yang paling disukai pihak bank sebagai obyek jaminan adalah Hak Milik merupakan hak terkuat dan terpenuh, sebagai hak induk dan pemilikannya tidak terbatas serta lebih mudah untuk dijual.<sup>13)</sup>

---

<sup>12)</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT* (Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008), hlm 60

<sup>13)</sup> Perlindungan A.P, *Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA* (Bandung: Mandar Maju, 1989), hlm 5

b) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha terjadi karena penetapan pemerintah (Pasal 31 UUPA), HGU diberikan terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan merupakan hak atas tanah yang terbatas, yaitu terbatas dalam pemilikannya, karena untuk pemilikan hak itu hanya diberikan jangka waktu yang telah ditentukan. Hak Guna Usaha merupakan hak atas tanah yang khusus mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri, perusahaan tanah tersebut biasanya bergerak dalam bidang pertanian, peternakan maupun perikanan.

Untuk menjamin kepastian hukum maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 UUPA, HGU harus didaftarkan, dan sebagai hak atas tanah yang mempunyai nilai ekonomis. HGU juga dapat menjadi obyek dalam perjanjian jaminan, HGU dapat dijadikan jaminan utang dan dapat dibebani Hak Tanggungan (Pasal 33 UUPA).

UUPA mengatur jangka waktu pemilikan HGU hanya 25 tahun dan bagi perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama lagi dapat dalam jangka waktu 35 tahun, dengan kemungkinan perpanjangan waktu bagi keduanya, yaitu 25 tahun lagi. Sebenarnya menurut teori dapat dikatakan apabila pemilik HGU melakukan perpanjangan

waktu maka masing-masing kalau dijumlahkan akan menjadi selama 50 dan 60 tahun. Tetapi karena menurut peraturan yang berlaku HGU diberikan untuk jangka waktu 25 tahun atau 35 tahun dan belum tentu dilakukan perpanjangan waktu dan apabila diperpanjang ada kebiasaan setiap perpanjangan waktu tersebut memerlukan proses lagi sehingga banyak pihak yang menilai bahwa waktu yang diberikan untuk HGU oleh ketentuan UUPA terlalu singkat untuk suatu usaha dengan tujuan mencari keuntungan.

Menurut undang-undang HGU dapat dialihkan dan dapat dijadikan jaminan utang, akan tetapi umur HGU hanyalah maximum 60 tahun, sedang tanah tersebut digunakan untuk kepentingan suatu usaha perkebunan, sebagai perusahaan perseroan terbatas diharapkan umurnya kalau mungkin melebihi 75 tahun. Sehingga apabila HGU tersebut benar-benar dialihkan kepada pihak lain maka hal tersebut akan berakibat perusahaan perkebunan itu akan kehilangan modalnya yang paling penting.<sup>14)</sup>

Suatu perkembangan dalam kaitan jangka waktu HGU tersebut diberikan berdasarkan PERMEN

---

<sup>14)</sup> Sunaryati Hartono, *Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah* (Bandung : Alumni, 1978 ) , hlm 81

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993, bahwa terhadap HGU atas permohonan pemegang hak diberikan jaminan perpanjangan hak sepanjang tanahnya masih dipergunakan sesuai dengan peruntukannya. HGU dapat diperpanjang untuk paling lama 25 tahun dan pembaharuan HGU adalah 35 tahun.

Sehingga ini akan memberikan sedikit kelegaan bagi para investor karena jangka waktu pemilikan HGU dimungkinkan sesuai dengan program usaha mereka.

c) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) juga merupakan hak terbatas, yaitu hak yang terbatas jangka waktu pemilikannya, pemiliknya dapat mendirikan bangunan di atas tanah yang dikuasai negara dengan Penetapan Pemerintah berdasarkan Pasal 4 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 atau di atas tanah milik orang lain dengan membuat perjanjian dengan pemilik Hak Milik. HGB harus didaftarkan (lihat Pasal 38 jo Pasal 19 UUPA) dan juga HGB dapat menjadi obyek jaminan utang berdasarkan Pasal 39 UUPA dan dapat dibebani Hak Tanggungan.

UUPA memberikan batas waktu 30 tahun bagi HGB dan ini masih dapat diperpanjang lagi. Tetapi dalam praktek

ternyata biasanya HGB hanya diberikan untuk jangka waktu 20 tahun, sehingga apabila mungkin kreditor dapat menerima HGB sebagai obyek jaminan mengingat batas waktu yang begitu sempit. Dalam penjaminan HGB perlu sekali mendapat perhatian dan perhitungan mengenai batas waktunya karena mungkin saja HGB yang akan dijaminakan tersebut sudah hampir habis masa berlakunya apalagi mengingat dalam praktek batas waktu yang diberikan biasanya tidak seperti yang ditentukan dalam UUPA.

Di dalam PERMEN Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 dimungkinkan pemindahan hak dan HGU menjadi HGB dengan jangka waktu berakhirnya sama dengan sisa waktu HGU tersebut. Berdasarkan ketentuan tersebut pembaharuan HGB adalah 30 tahun sedangkan untuk mendapat perpanjangan bagi HGB adalah 20 tahun.

2) Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT;<sup>15)</sup>

Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau

---

<sup>15)</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Ibid.*, hlm 60

memungut hasil dan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewamenyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini.

Hak Pakai dapat timbul dari ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 atau dan perjanjian dengan pemilik hak milik atas tanah. Di dalam UUPA tidak ada ketentuan mengenai jangka waktu pemberian Hak Pakai disitu hanya tertera, sesuai dengan jangka waktu tertentu atau sampai dengan keperluan tertentu saja. Jangka waktu pemberian Hak Pakai dapat diketahui dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 6 Tahun 1972 yang pada Pasal 5 ayat 2 menyebut jangka waktu untuk Hak Pakai adalah 10 tahun (PER MENDAGRI Nomor 6 Tahun 1972 Jo PER MENDAGRI Nomor 1 Tahun 1977). Sedangkan untuk keperluan sosial, keagamaan dan juga untuk kedutaan asing, Hak Pakai dapat diberikan untuk jangka waktu selama masih diperlukan.

Dengan berpedoman kepada ketentuan PMA Nomor 1 Tahun 1966 jo Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 1 Tahun



1977, Hak Pakai tersebut harus didaftarkan. Berdasarkan ketentuan adanya pendaftaran atas Hak Pakai dan jangka waktu 10 tahun untuk penggunaannya maka Hak Pakai dapat menjadi obyek jaminan meskipun tidak ada ketentuan dalam UUPA yang mengatur hal tersebut.

Hak Pakai akhir-akhir ini mendapat sorotan sehubungan dengan kemungkinan pemilikan rumah oleh orang asing, sehingga muncul suatu gagasan agar jangka waktu Hak Pakai ini ditentukan lebih tinggi, yaitu 25 tahun. Suatu hal yang selalu menjadi masalah dalam hak atas tanah terbatas (HGU, HGB, Hak Pakai), adalah masalah perpanjangan waktu masa berlakunya hak, karena di dalam praktek ternyata prosedur perpanjangan waktu itu sama saja dengan permohonan hak yang baru. Hal tersebut yang sering menjadi kendala, dan karena itu selalu merupakan alasan mengapa masyarakat tidak tertarik dengan Hak Pakai yang batas waktunya hanya 10 tahun saja.

- 3) Seperti disebutkan dalam Pasal 27 UUHT;<sup>16)</sup>
  - a) Rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh negara;
  - b) Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan dan hak

---

<sup>16)</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hlm 60

pakai yang diberikan oleh negara.

Subyek Hak Tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan Hak Tanggungan yaitu pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.<sup>17)</sup>

a. Pemberi Hak Tanggungan

Ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT menyatakan :  
Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT di atas, dapat diketahui siapa yang menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratannya sebagai pemberi Hak Tanggungan. Sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut, bisa orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitor sendiri, bisa saja orang lain atau bersama-sama dengan debitor, dimana bersedia menjamin pelunasan utang debitor.<sup>18)</sup>

Jadi apabila Hak Tanggungan dibebankan kepada hak atas tanah berikut benda-benda lain (bangunan, tanaman dan atau hasil karya) milik orang perseorangan atau badan hukum

---

<sup>17)</sup> Sutarno, *Op Cit*, hlm 162

<sup>18)</sup> Rachmadi Usman, *Ibid.*, hlm 381

lain daripada pemegang hak atas tanah, maka pihak pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, yang hal ini wajib disebut dalam APHT yang bersangkutan.

Pada prinsip setiap orang perseorangan maupun badan hukum dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan, sepanjang mereka mempunyai “kewenangan hukum” untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah yang akan dijadikan sebagai jaminan bagi pelunasan utang dengan dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dipersyaratkan ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT dan demikian pula dinyatakan antara lain dalam Angka 7 Penjelasan Umum atas UUHT.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan didaftar.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, baik orang perseorangan maupun badan hukum,

yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Ketentuan dalam Pasal 9 UUHT menyatakan :

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Berbeda dengan pemberi Hak Tanggungan, terhadap pemegang Hak Tanggungan tidak terdapat persyaratan khusus. Pemegang Hak Tanggungan dapat orang perseorangan atau badan hukum, bukan orang asing atau badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan, asalkan kredit yang diberikan tersebut menurut Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia. Dengan demikian, yang menjadi pemegang Hak Tanggungan, bisa orang (persoon alamiah) dan badan hukum (rechtsperson). Pengertian badan hukum di sini hendaknya diartikan secara luas, tidak hanya perseroan terbatas, koperasi, yayasan, melainkan termasuk pula persekutuan lainnya, misalnya persekutuan komanditer (CV).

Kata “yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang” dalam Pasal 9 UUHT diatas, secara tidak langsung menegaskan, bahwa perjanjian pemberian jaminan merupakan perjanjian yang *accessoir* dengan perjanjian lain, dalam

perjanjian mana pemegang Hak Tanggungan berkedudukan sebagai kreditor. Kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan harus selalu dikaitkan dengan kedudukannya sebagai kreditor.<sup>19)</sup>

#### 4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan

UUHT menggunakan istilah Pemberian, sedangkan UUPA dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1961 Pasal 3 menggunakan istilah yaitu Pemberian dan Pemasangan. Pemberian Hak Tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari APHT sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat Hak Tanggungan dari Kantor Pertanahan.

Rangkaian perbuatan hukum Pembebanan Hak Tanggungan memerlukan beberapa tahapan sebagai berikut :

##### a. Tahap pemberian Hak Tanggungan

Tahap pertama ini didahului dengan dibuatnya perjanjian pokok berupa perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditor dengan debitor. Hal ini sesuai sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan yang pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian

---

<sup>19)</sup> J.Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku I* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997), hlm 268.

kredit atau perjanjian utang atau perjanjian lain yang menimbulkan utang.

Tahap pemberian Hak Tanggungan ini dilakukan di hadapan PPAT dengan dibuatnya APHT, yang bentuk dan isinya ditetapkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1996<sup>20</sup>. Ketentuan terdapat dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT mengatakan bahwa :

Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.

Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagaimana disebut dalam Pasal 11 ayat (2). Berbeda dengan apa yang disebut dalam ayat (1) yang merupakan muatan wajib, apa yang disebut dalam ayat (2) berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif. Dalam arti boleh dikurangi ataupun ditambah, asal tidak bertentangan dengan ketentuan UUHT.

Isi APHT yang wajib dicantumkan, tertuang dalam Pasal 11 ayat (1) UUHT antara lain :

---

<sup>20</sup>) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm 432

- 1) Nama dan Identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Bahwa nama dan identitas para pihak dalam perjanjian pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan suatu syarat yang logis. Tanpa identitas yang jelas, PPAT tidak tahu siapa yang menghadap kepadanya, dan karenanya tidak tahu siapa yang menandatangani aktanya, apakah penghadap cakap bertindak terhadap persil jaminan dan sebagainya.

- 2) Domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;

Pencantuman domisili para pihak dalam APHT sebagaimana dimaksud, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

- 3) Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor yang

bersangkutan;

Hal ini merupakan konsekuensi dari sifat *accessoir* perjanjian pemberian jaminan dari perjanjian pokoknya.

4) Nilai Tanggungan;

Nilai Tanggungan merupakan suatu jumlah yang dinyatakan dalam sejumlah uang tertentu yang menunjukkan besarnya beban yang disepakati antara kreditor dan pemberi Hak Tanggungan, yang menindih persil jaminan. Besarnya nilai tanggungan tersebut jumlah maksimum, sebesar mana kreditor preferen (didahulukan di dalam mengambil pelunasan atas hasil penjualan persil jaminan, kalau debitor wanprestasi). Jumlah tersebut tidak harus sama dengan jumlah utang, bahkan biasanya lebih besar daripada utang, demi untuk menjaga, kalau-kalau pada waktu pelaksanaan eksekusi atas persil jaminan, utang debitor telah membengkak, karena adanya denda, ganti rugi dan/atau tunggakan bunga. Dengan memperjanjikan dan memasang beban yang lebih besar dari utang pokok, diharapkan bahwa kreditor masih tetap bisa preferen untuk seluruh tagihannya (yang karena alasan itu, bisa menjadi lebih besar dari utang pokoknya). Namun, mengingat bahwa jumlah itu hanya merupakan jumlah maksimum, maka ada kemungkinan bahwa pada saat pelaksanaan eksekusi persil, jaminan



kreditor hanya preferen sampai jumlah yang kurang dari yang dipasang (nilai tanggungan), karena umpama saja pokok utangnya sudah dicicil oleh debitor, sehingga sisa utangnya sudah kurang dari beban Hak Tanggungan yang dipasang.

5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud meliputi rincian mengenai Sertifikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

Ketentuan mengenai isi APHT tersebut sifatnya wajib bagi sahnya pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kalau tidak dicantumkan secara lengkap APHT yang bersangkutan Batal Demi Hukum.<sup>21)</sup>

Selain itu, di dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji seperti yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT yaitu :

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah

---

<sup>21)</sup> Boedi Harsono, *Ibid.*, hlm. 438

jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk, menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang;
- e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;

- f) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- h) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan tidak akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- i) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- j) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan

diasuransikan;

- k) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- l) Janji kecuali apabila diperjanjikan lain, Sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian pemuatan janji-janji yang disebutkan dalam pasal 11 ayat (2) UUHT bersifat fakultatif, bukan suatu keharusan, karena tidak menentukan sah atau tidaknya APHT yang bersangkutan. Namun bila janji-janji yang disebutkan dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT tersebut sudah dimuat dalam APHT, kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat tidak hanya kepada para pihak, melainkan juga terhadap pihak ketiga.

Janji-janji yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi, khususnya pada waktu eksekusi.

#### **b. Tahap pendaftaran Hak Tanggungan**

Pada tahap ini ditandai dengan pendaftaran APHT ke

Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan. Lahirnya Hak Tanggungan, maka pemegang Hak Tanggungan memiliki kedudukan istimewa (*droit de preference*).

Pemberian Hak Tanggungan (APHT yang dibuat PPAT) wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuatkan tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya ke dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan cara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya. Hari tanggal Buku Tanah Hak Tanggungan merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan.

Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan (untuk selanjutnya dalam tulisan ini disingkat SHT) sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang memberi titel eksekutorial kepada SHT, sehingga

SHT mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan tetap, dan berlaku sebagai pengganti Grosse Akta Hipotek, yang dapat dimintakan eksekusi ke Pengadilan berdasarkan Pasal 258 RBg (Pasal 224 HIR).

## 5. Hapusnya Hak Tanggungan

Hapusnya Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT, dalam hal ini disebutkan bahwa;

- a. Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
  - 1) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
  - 2) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
  - 3) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
  - 4) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Piutang itu hapus, jika disebabkan oleh pelunasan atau benda-benda lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal mengenai hapusnya tanah Hak Milik,

HGU dan HGB atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>22)</sup>

- b. Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Tanpa adanya pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan mengenai pelepasan, maka selama itu pula Hak Tanggungan itu tetap berlaku. Hak Tanggungan baru akan hapus bila pemegang Hak Tanggungan membuat pernyataan secara tegas secara tertulis mengenai dilepaskan Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.

---

<sup>22)</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hlm. 78

Apabila terjadi hal yang demikian, maka kedudukan pemegang Hak Tanggungan sebagai kreditor preferen berubah menjadi kreditor konkuren.<sup>23)</sup> Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan.

Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat Pengadilan ini hanya akan terjadi bila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan. Pada dasarnya pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang semula membebaninya. Pembersihan Hak Tanggungan dilakukan atas permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

- c. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

---

<sup>23)</sup> Rachmadi Usman, *Op Cit*, hlm. 484



Piutang kreditor masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditor. Sebagai konsekuensinya, kreditor yang bersangkutan berubah kedudukannya dari kreditor yang preferen menjadi kreditor yang konkuren.<sup>24)</sup>

Dengan demikian jika Hak Tanggungan hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedangkan sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai "roya", dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.<sup>25)</sup>

---

<sup>24)</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I Hukum Tanah Nasional* (Jakarta : Djambatan, 1997), hlm 408

<sup>25)</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hlm. 80

## C. TINJAUAN UMUM TENTANG EKSEKUSI

### 1. Pengertian Eksekusi

Istilah eksekusi sering dipergunakan secara umum untuk menyelesaikan suatu masalah hukum. Masalah hukum itu dapat timbul dalam bidang hukum perdata, pidana dan tata usaha negara. Oleh karena itu pengertian eksekusi akan ditinjau dari ketiga bidang hukum tersebut yang masih merupakan paham lama dan perkembangan yang baru.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, istilah *executie* diterjemahkan dalam arti menjalankan putusan hakim<sup>26</sup>. Pendapat yang sama juga diikuti oleh M. Yahya Harahap yang mengutip pendapat yang dipergunakan oleh R. Subekti. Beliau mengalihkannya dengan istilah “pelaksanaan” putusan. Begitu pula Retnowulan Sutantio mengalihkannya ke dalam bahasa Indonesia dengan istilah “pelaksanaan” putusan. Pendapat kedua penulis tersebut, dapat dijadikan sebagai perbandingan. Bahkan, hampir semua penulis telah membakukan istilah “pelaksanaan” putusan sebagai kata ganti eksekusi (*executi*)<sup>27</sup>.

Berdasar pembakuan istilah tersebut, R. Subekti<sup>28</sup> memberikan definisi eksekusi sebagai berikut:

---

<sup>26</sup>) Wirdjono Prodjodikoro. 1961. *Hukum Atjara Perdata*. Bandung: Sumur. halaman 102

<sup>27</sup>) M. Yahya Harahap. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Edisi Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 6

<sup>28</sup>) R. Subekti. 1977. *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Binacipta. halaman 128

Eksekusi atau Pelaksanaan putusan sudah mengandung arti bahwa pihak yang dikalahkan tidak mau mentaati putusan itu secara sukarela, sehingga putusan itu harus dipaksakan kepadanya dengan bantuan “kekuatan umum”. Dengan “kekuatan umum.” ini dimaksudkan polisi, kalau perlu militer (angkatan bersenjata)

## 2. Jenis Eksekusi

a. Berdasarkan objeknya, eksekusi dibedakan menjadi<sup>29</sup>:

- 1) eksekusi putusan hakim;
- 2) eksekusi benda jaminan;
- 3) eksekusi grosse surat utang notariil;
- 4) eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak atau kepentingan;
- 5) eksekusi surat pernyataan bersama;
- 6) eksekusi surat paksa

Eksekusi putusan hakim dapat dilakukan terhadap putusan dalam perkara perdata, pidana maupun tata usaha negara yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Eksekusi benda jaminan, dapat diajukan oleh kreditor bila debitor wanprestasi seperti dalam hal gadai, hak tanggungan atau fidusia.

Eksekusi grosse surat utang notariil ini didasarkan pada ketentuan Pasal 224 HIR/258 RBg. dimana pada salinan akta ada irah-irah'Demi Keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang

---

<sup>29</sup>) RMJ. Koosmargono. *Opcit.* halaman 78

Maha Esa”, disamping itu ada syarat lain menurut MA yaitu ada pengakuan utang, bersifat murni dan eksepsional. Eksekusi terhadap sesuatu yang mengganggu hak ini di dasarkan pada Pasal 666 KUH Perdata.

Eksekusi pernyataan bersama dan surat paksa ini terkait adanya pengurusan piutang Negara yang diserahkan oleh kreditor/penyerah piutang yang dananya seluruh/sebagian berasal dari Negara kepada PUPN cabang. Pernyataan bersama dan surat paksa pada bagian atas memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Mahsa Esa”. hanya kesepakatan

- b. Eksekusi menurut prosedur<sup>30)</sup>:
  - 1) Eksekusi realisasi tidak langsung, terdiri dari :
    - a) Sanksi/hukuman membayar uang paksa;
    - b) Paksa badan.
    - c) Pencegahan bepergian ke luar negeri.
    - d) Penghentian/pencabutan langganan.
  - 2) Eksekusi realisasi langsung, terdiri dari :
    - a) Eksekusi membayar sejumlah uang.
    - b) Eksekusi riil
    - c) Eksekusi melakukan perbuatan Pasal 225 HIR.

---

<sup>30)</sup> Mochammad Dja'is. 2004. *Opcit.* halaman 19-26

- d) Eksekusi dengan pertolongan hakim.
- e) Eksekusi parate.
- f) Eksekusi penjualan di bawah tangan atas objek jaminan.
- g) Penjualan di pasar atau di bursa.

Mengenai eksekusi realisasi tidak langsung seperti sanksi/hukuman membayar uang paksa dapat timbul karena adanya perjanjian para pihak maupun karena putusan hakim.

Paksa badan dan pencegahan (cekal) bagi penanggung hutang Negara diatur kembali lagi dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor :

300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara dan Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor KEP-25/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara.

Eksekusi penghentian/pencabutan langganan, didasarkan pada perjanjian yang dibuat oleh pelanggan dengan pemberi jasa seperti telpon, air minum atau listrik.

Eksekusi realisasi langsung membayar sejumlah uang dilaksanakan terhadap adanya suatu putusan yang menghukum seseorang untuk membayar sejumlah uang maupun denda biaya yang timbul dari perkara juga putusan

(akta) damai.

Eksekusi riil merupakan suatu tindakan nyata seperti pembongkaran pagar atau gedung sesuai putusan hakim.

Eksekusi parat ini adalah eksekusi langsung dengan menjual barang jaminan ke pelelangan umum (baik melalui KP2LN maupun Balai Lelang) seperti diatur dalam Pasal 1178 ayat (2), UUHT dan UUJF.

Eksekusi penjualan di bawah tangan seperti diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT lebih merupakan kesepakatan untuk menjual sendiri secara sukarela, sehingga ada yang menafsirkannya tidak dikategorikan sebagai eksekusi Eksekusi penjualan di pasar bursa terkait barang jaminan adalah barang perdagangan atau efek seperti fidusia yang diatur dalam Pasal 31 UUJF dan gadai dalam Pasal 1155 ayat (2) KUH Perdata.

### **3. Eksekusi Hak Tanggungan**

Dalam hubungan utang piutang yang dijamin maupun tidak dijamin dengan Hak Tanggungan, jika debitor cidera janji eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata menurut Hukum Acara Perdata yang berlaku. Penyelesaian utang piutang yang bersangkutan melalui acara ini memerlukan waktu, karena pihak yang dikalahkan ditingkat Pengadilan Negeri dapat mengajukan banding, kasasi, bahkan masih terbuka kesempatan untuk meminta peninjauan

kembali.

Sehubungan dengan itu, bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan selain gugatan perdata, disediakan lembaga eksekusi khusus. Ciri khusus Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, adalah perwujudan ciri tersebut berupa dua kemudahan yang disediakan khusus oleh hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal debitor cidera janji.

Adapun yang disebut dengan eksekusi Hak Tanggungan adalah jika debitor cidera janji maka obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan pemegang Hak Tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain.<sup>31)</sup>

Ketentuan dalam Pasal Pasal 20 ayat (1) UUHT menyatakan :

Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-

---

<sup>31)</sup> Purwahid Patrik & Kashadi, *Op Cit*, hlm. 83.

undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu daripada kreditor-kreditor lainnya.

Dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT dapat diketahui, bahwa terdapat dua cara atau dasar eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

- a. Berdasarkan parate eksekusi (*parate executie*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT
- b. Berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan (Pasal 14 ayat (2) UUHT).

Penyebutan kedua cara tersebut secara berurutan memberikan dasar bagi kita untuk berpendapat, bahwa pembuat undang-undang menyadari, bahwa pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu berdasarkan titel eksekutorial dan karenanya, seperti suatu keputusan pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedang yang lain eksekusi diluar campur tangan pihak pengadilan.

Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, apabila debitor cidera janji. Pemegang Hak Tanggungan pertama tidak perlu meminta penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Cukuplah apabila pemegang Hak



Tanggungannya pertama itu mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang Negara setempat untuk melakukan eksekusi tersebut. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.<sup>32)</sup>

Selain itu, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan juga dapat didasarkan kepada titel eksekutorial sebagaimana tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan. Disamping berfungsi sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan juga berguna sebagai dasar pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan bila debitur cidera janji. Dengan menggunakan titel eksekutorial sebagaimana termuat dalam sertifikat Hak Tanggungan, bila debitur cidera janji, maka kreditor dapat melakukan penjualan obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan untuk mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat

---

<sup>32)</sup> Sutan Remmy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan suatu Kajian Mengenai UUHT*, Bandung : Alumni, 1999, hlm. 164-65

(2) UUHT menetapkan, bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan demikian, eksekusi melalui penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan bila hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Ditentukan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (2) UUHT, bahwa kemungkinan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan tersebut dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Gambaran Umum PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Dan Sekilas Tentang PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo.**

Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah adalah Bank milik Pemerintah Provinsi Jawa Tengah bersama-sama dengan Pemerintah Kota/Kabupaten Se-Jawa Tengah. Bank Jateng pada awal beroperasi pada tahun 1963 menempati Gedung Bapindo Jl. Pahlawan No.3 Semarang. Tujuan pendirian bank adalah untuk mengelola keuangan daerah yaitu sebagai pemegang kas daerah dan membantu meningkatkan ekonomi daerah dengan memberikan kredit kepada pengusaha kecil. Persiapan pendirian bank dilakukan oleh Drs. Harsono Sandjoyo yang kemudian menjadi Direktur Utama Pertama Bank Jateng, dibantu Drs. Mud Sukasan.

Rekrutmen karyawan pertama berjumlah 13 orang untuk *on the job training* di Kantor Bank Indonesia Semarang. Modal Disetor pada awal pendirian bank sebesar Rp 20 juta yang terdiri dari Daerah Swatantra Tk. I sebesar Rp 9,2 juta, 34 Daerah Swatantra Tk. II sebesar Rp 6,8 juta, dan Hadi Soejanto sebesar Rp 4 juta. Seiring dengan berjalannya waktu, Bank Jateng terus berkembang hingga memiliki kantor cabang di seluruh kabupaten/kota di Jawa Tengah.

Dan setelah berpindah-pindah lokasi, sejak tahun 1993 Kantor Pusat Bank Jateng menempati Gedung Grinatha Jl. Pemuda 142 Semarang.

Serangkaian peraturan dan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendirian dan status Bank antara lain terdiri dari :

- a. Peraturan Daerah Tingkat I Jawa Tengah No. 6 tahun 1963 sebagai landasan hukum pendirian bank.
- b. Surat Persetujuan Menteri Pemerintah Umum & Otonomi Daerah No. DU 57/1/35 tanggal 13 Maret 1963 dan ijin usaha dari Menteri Urusan Bank Sentral No. 4/Kep/MUBS/63 tanggal 14 Maret 1963 sebagai landasan operasional.
- c. Undang-undang No.14 tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan sebagai dasar penyempurnaan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 3 tahun 1969 yang menetapkan bahwa bank adalah milik Pemerintah Daerah (BUMD).
- d. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 25/34/DIR tanggal 1 Juli 1992 adalah penetapan status Bank sebagai Bank Devisa.
- e. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 1 tahun 1993 tentang perubahan bentuk hukum Bank menjadi Perusahaan Daerah dengan mengacu pada Undang-undang No.7 tahun 1992 sebagai pengganti Undang-undang No. 14 tahun 1967.
- f. Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah No. 6 tahun 1998 dan akte pendirian Perseroan Terbatas No. 1 tanggal 1 Mei 1999 serta pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri

Kehakiman Republik Indonesia No. C2.8223.HT.01.01 tahun 1999 tanggal 5 Mei 1999, bentuk hukum Bank Jateng berubah dari Perusahaan Daerah (Perusda) menjadi Perseroan Terbatas (PT).

Dengan telah ditandatanganinya perjanjian Rekapitalisasi tanggal 7 Mei 1999 maka Bank Jateng telah sah mengikuti Program Rekapitalisasi Perbankan, dengan modal disetor menjadi Rp 583.754 milyar. Pada tanggal 7 Mei 2005 Bank Jateng telah menyelesaikan program rekapitalisasi, disertai pembelian kembali kepemilikan saham yang dimiliki Pemerintah Pusat oleh Pemerintahan Provinsi Jawa Tengah dan Kabupaten / Kota se Jawa Tengah.

Seiring dengan terus berkembangnya perusahaan dan untuk lebih menampilkan citra positif perusahaan terutama setelah lepas dari program rekapitalisasi, maka manajemen Bank Jateng berkeinginan untuk mengubah logo dan call name perusahaan yang merepresentasikan wajah baru Bank Jateng. Berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar No.68 tanggal 7 Mei 2005 Notaris Prof. DR. Liliana Tedjosaputro dan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. C.17331 HT.01.04.TH.2005 tanggal 22 Juni 2005 maka nama sebutan (*call name*) PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berubah dari sebelumnya Bank BPD Jateng menjadi Bank Jateng.

PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah yang memiliki *call name* Bank Jateng adalah lembaga perbankan yang sahamnya

dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah dan Pemerintah Kabupaten/Kota se Jawa Tengah. Sebagai lembaga perbankan yang kantor pusatnya di Semarang Ibu Kota Propinsi Jawa Tengah memiliki kegiatannya menghimpun dana masyarakat berupa pinjaman dan menyalurkan dana dalam bentuk kredit serta berfungsi sebagai lalulintas pembayaran, didirikan sejak 6 April tahun 1963.

Didalam operasional memiliki jaringan operasional yang tersebar diseluruh kabupaten di Jawa Tengah yaitu memiliki 1 Kantor Pusat, 1 Kantor Cabang Utama, 6 Kantor Cabang Koordinator 27 Cabang di masing-masing Kabupaten di Jawa Tengah 86 unit Cabang Pembantu dan 81 Kantor kas. Sesuai struktur organisasi yang ada adalah RUPS, Dewan komisaris, Direksi, kepala biro, Pemimpin Cabang, Kepala seksi dan staf pegawai. Pada saat ini PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah memiliki pegawai sebanyak kurang lebih 2500 orang yang tersebar di seluruh Cabang di Jawa Tengah.<sup>1)</sup>

Pembukaan Bank Pembangunan Daerah Cabang Purworejo berdasar pada keputusan Menteri Keuangan RI nomor : Kep-065/KM II/1985 tanggal 30 Mei 1985 tentang “ Pemberian Ijin Usaha Kantor Cabang Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah di Kendal, Karanganyar dan Purworejo “ Keputusan Direksi Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Nomor : 210/DIR/KPTS/VII/85 tanggal 5 Juli 1985 tentang “ Pembukaan Kantor Cabang Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah di Kendal, Karanganyar

---

<sup>1)</sup> [www.BPDJATENG.Co.Id](http://www.BPDJATENG.Co.Id), Kamis, 2 Februari 2012.

dan Purworejo” dan Surat Menteri Keuangan RI Nomor : 385/MK/II/84 tanggal 20 Agustus 1984 tentang “Pemberian Ijin Prinsip”

Dengan dasar tersebut maka Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo beroperasi mulai tanggal 18 Juli 1985 dan menempati gedung yang berlokasi di Jalan Mayjend Sutoyo No.93 Purworejo. Kemudian karena keadaan gedung yang kurang mendukung dan demi peningkatan kinerja serta layanan kepada nasabah maka pada tahun 1993, Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo pindah lokasi kantor di Jalan Veteran No.64 Purworejo, dan karena tuntutan keadaan yang semakin mendesak, maka pada tahun 2005 pindah lokasi lagi di Jalan Ahmad Yani No.20 Purworejo sampai sekarang. Berdasarkan Perda No.6 tahun 1999, bentuk Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah berubah dari Perusahaan Daerah Menjadi PT ( Perseroan Terbatas )

Pada saat ini PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo memiliki 2 kantor Cabang pembantu yaitu di Cabang Pembantu Pasar Kutoarjo dan Cabang Pembantu pasar Baledono serta memiliki 3 Kantor Kas yaitu: Kantor Kas Pemda, Kantor Kas RSUD Saras Husada, dan Kantor Kas RS PKU Muhammadiyah. Jumlah Karyawan yang dimiliki sebanyak 61 orang pegawai termasuk organik dan non organik.<sup>2)</sup>

## **B. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo Apabila Debitur Wanprestasi**

Kegiatan perkreditan merupakan proses pembentukan aset

---

<sup>2)</sup> [www.BPDJATENG.Co.Id](http://www.BPDJATENG.Co.Id), Kamis, 2 Februari 2012.

suatu bank, tetapi kegiatan perkreditan juga merupakan suatu resiko aset bagi bank yang bersangkutan karena sebagian dari aset bank tersebut dikuasai pihak luar dalam hal ini adalah nasabah bank (debitor). PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo sebagai salah satu bank pemberi kredit melalui pemberian Kredit Pemilikan Rumah kepada debitornya selalu menginginkan dan berusaha keras agar resiko aset miliknya selalu sehat dalam arti produktif. Namun kredit yang diberikan oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo kepada debitornya selalu ada resiko berupa kredit tidak dapat dibayar tepat pada waktunya. Kredit bermasalah tersebut selalu ada dan timbul dalam kegiatan perkreditan termasuk yang dialami oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo dan tidak mungkin dapat menghindari adanya kredit bermasalah tersebut tetapi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo hanya berusaha menekan seminimal mungkin besarnya kredit bermasalah.

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo sebagai salah satu bank pemerintah di bawah pengawasan Bank Indonesia, dalam hal ini melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 memberikan kategori terhadap kualitas kredit, apakah kredit yang diberikan termasuk kredit tidak bermasalah (*performing loan*) atau kredit bermasalah (*non performing loan*), yaitu sebagai berikut :



1. Kredit lancar
2. Kredit dalam perhatian khusus
3. Kredit kurang lancar
4. Kredit diragukan
5. Kredit macet.<sup>3)</sup>

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

PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo menilai kemampuan membayar dari debitornya apabila suatu kredit dikatakan :

1. Kredit lancar, yaitu jika pembayaran yang dilakukan debitor dengan tepat waktu, perkembangan rekeningnya baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit;
2. Kredit dalam perhatian khusus, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari;
3. Kredit kurang lancar, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari;
4. Kredit diragukan, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270

---

<sup>3)</sup> Hasil wawancara Riyanto, SE, *Mantan Kepala Seksi Pengawasan PT. BPD Jateng Cabang Purworejo*, tanggal 19 Desember 2011.

hari;

5. Kredit macet, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

Untuk menghindari kredit bermasalah tersebut, sebenarnya PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa dan penilaian dengan melibatkan tim penilai (*appraisal*) yang mendalam terhadap calon debitur yang akan memperoleh kredit dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo mengenai usaha, penghasilan serta kemampuannya. Namun tidak jarang, banyak debitur yang tidak mampu untuk menyelesaikan utangnya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kreditnya sehingga menjadi kredit bermasalah.<sup>4)</sup>

Pada hakekatnya yang dijaminakan dari suatu perjanjian utang piutang adalah tanah (dan bangunannya) dan bukan sertifikatnya (biasanya sertifikat hak milik) melalui suatu lembaga penjaminan yang dikenal dengan nama Hak Tanggungan dikeluarkan oleh BPN maka Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan/debitur) dan kreditor (pemegang Hak Tanggungan / kreditor) akan menerima Sertifikat Hak Tanggungan namun pada prakteknya Sertifikat Hak Atas Tanah dan dokumen asli pemberian

---

<sup>4)</sup> Hasil wawancara Riyanto, SE, *Mantan Kepala Seksi Pengawasan PT. BPD Jateng Cabang Purworejo*, tanggal 19 Desember 2011.

jaminan ini akan disimpan dalam penguasaan kreditor, dan debitor hanya menyimpan salinannya saja demikian halnya dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo.

Apabila terjadi wanprestasi (debitor gagal memenuhi kewajiban membayar kepada debitor), menurut pertimbangan bank dinyatakan sebagai kredit yang bermasalah dan tidak mungkin terselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sehingga akhirnya kredit tersebut menjadi macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian terhadap kredit macet tersebut. Penyelesaian kredit bermasalah itu merupakan upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran kredit bank yang telah menjadi bermasalah.

Oleh karena itu penyelesaian kredit macet terhadap debitor wanprestasi, PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo mengambil langkah-langkah sebagai berikut : <sup>5)</sup>

**1. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo melakukan pembinaan atau pendekatan baik melalui surat maupun secara langsung.**

**a. Melalui Surat**

1. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo akan menerbitkan Surat Peringatan yang dikirim

---

<sup>5)</sup> Wawancara dengan Denny Hermawan, SE, *Kepala Seksi Pengawasan PT. BPD Jateng Cabang Purworejo*, Tanggal 20 Desember 2011.

kepada debitor yang dialamatkan ke rumah bersangkutan.

2. Surat dikirim ke alamat kantor/instansi, apabila alamat rumah kosong, dan bekerja pada sebuah instansi.
3. Surat Peringatan tersebut dapat berupa peringatan pertama, kedua, atau ketiga.

#### **b. Melalui kunjungan langsung**

Mengunjungi ke rumah debitor dan diusahakan dapat bertemu langsung dengan debitor yang bersangkutan, dengan pertemuan tersebut diharapkan mendapat suatu solusi atas tunggakan kewajiban angsuran yang telah terjadi. Bentuk solusi tersebut antara lain : membuat jadwal kapan angsuran tunggakan akan dibayar oleh debitor, dengan melakukan penjadwalan atas tunggakan kewajiban.

## **2. Somasi melalui Pengadilan Negeri**

Tetapi bila debitor lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditor/bank telah menegur debitor agar supaya secepatnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran tersebut disebut *sommatie* atau somasi. Kalau debitor telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur debitor tetap tidak mau membayar pinjamannya,

maka mulailah kreditor/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Perihal somasi ini, Bank Indonesia dengan SEBI Nomor 3/189/UPPB/PbB tanggal 11 Juni 1970 telah mengingatkan kepada semua bank di Indonesia agar menggunakan lembaga ini dalam menangani masalah debitornya yang menunjukkan tanda-tanda kemacetan, dengan jalan pada tahap awal menggunakan somasi tersebut sesuai dengan Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan :

“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”

Berdasarkan Pasal tersebut menyatakan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim, apabila gugatan tersebut didahului dengan suatu penagihan tertulis. Penagihan tertulis ini akan disampaikan oleh juru sita Pengadilan Negeri kepada debitor yang bersangkutan.

Adapun tujuan dari somasi melalui Pengadilan Negeri ini adalah hanya untuk shock terapi karena biasanya orang awam tidak mau berurusan dengan Pengadilan sehingga debitor sesegera mungkin melakukan kewajiban-kewajibannya terhadap PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo.

Namun demikian, apabila debitor telah 3 (tiga) kali diberi somasi oleh hakim tetapi tetap tidak kooperatif, atau tidak

didapatnya kesepakatan penyelesaian antara PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Purworejo dengan debitor, maka dengan adanya kuasa khusus untuk menjual jaminan seperti tercantum di dalam sertifikat Hak Tanggungan, kreditor dapat langsung mengeksekusi jaminan dengan meminta bantuan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa meminta penetapan lelang eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Akan tetapi secara praktek hal ini tidak dapat dilakukan, karena adanya ketentuan dalam Pasal 1211 KUH Perdata yaitu agar agar lelang dapat dilaksanakan perlu adanya surat penetapan Pengadilan Negeri yang berisi perintah eksekusi yang mana ketentuan ini didukung oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210k/pdr/1984 yang melarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan eksekusi tanpa adanya penetapan Pengadilan. Oleh karena itu, untuk melakukan pelelangan umum harus diperoleh penetapan pengadilan terlebih dahulu.

### **3. Melakukan penyelamatan kredit**

Untuk memperbaiki atau memperlancar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet, PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo melakukan tindakan penyelamatan kredit agar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet menjadi lancar kembali. Tindakan penyelamatan kredit

oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo dicantumkan atau dituangkan dalam perjanjian pokok yang ditegaskan lagi saat akad kredit dilakukan.

Tindakan penyelamatan kredit ini merupakan jalan terakhir yang diambil oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Purworejo apabila dalam melakukan pembinaan telah mengalami kesulitan dan tidak dapat diharapkan mengenai kepastian atas tunggakan dapat diselesaikan oleh debitor yang bersangkutan.

Bentuk penyelamatan kredit yang ditempuh oleh PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Purworejo ada 3 (tiga) cara yaitu :

- a. Dijual dengan persetujuan debitor,
- b. Penyelamatan kredit melalui KPKNL
- c. Penyelamatan kredit melalui Pengadilan Negeri Purworejo atau gugatan melalui Pengadilan Negeri Purworejo.

Pada prakteknya PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Purworejo sebagai kreditor dalam upaya pelunasan kredit yang diberikan kepada debitor dengan jaminan Hak Tanggungan seharusnya lebih banyak melalui Pengadilan Negeri atau KPKNL. Namun karena karena prosedur yang memakan waktu dan biaya yang dapat menghambat kelancaran kinerja PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo maka dalam mengeksekusi hak tanggungan lebih banyak melakukan penjualan di bawah tangan daripada melalui pelelangan umum.

Ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi obyek Hak Tanggungan dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) UUHT menyatakan :

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

Eksekusi obyek hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat sebagai berikut :

- a. Adanya kesepakatan antara debitor dan kreditor;
- b. Karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara kreditor dan debitor, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya. Apabila kredit sudah menjadi macet, bank sering menghadapi kesulitan untuk dapat memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. Dalam keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual di bawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut dapat terjadi misalnya karena debitor yang tidak lagi beritikad baik tidak bersedia ditemui oleh



bank atau tidak diketahui lagi dimana keberadaannya. Agar setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan yang demikian, pada waktu kredit diberikan, bank mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta kepada debitor untuk memberikan surat kuasa khusus yang memberikan kekuasaan kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.

- c. Dilaksanakan dalam rangka memperoleh harga tertinggi dan demi menguntungkan semua pihak;

Penjualan obyek Hak Tanggungan oleh perbankan berdasarkan surat kuasa untuk menjual di bawah tangan dari kreditor sah saja. Tetapi bila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh di bawah harga wajar, pemberi Hak Tanggungan dan debitor itu sendiri (dalam hal debitor bukan pemilik obyek Hak Tanggungan) dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri bukan diajukan terhadap pelaksanaan penjualannya berdasarkan dalih bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, tetapi terhadap harga penjualan itu yang dinilai tidak wajar. Dalih yang dapat diajukan oleh penggugat bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan

dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas itikad baik. Sesuai dengan asas kepatutan dan itikad baik, seyogianya bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitur. Penaksiran harga seyogianya dilakukan oleh suatu perusahaan penilai (*appraisal company*) yang independen dan telah mempunyai reputasi baik.

d. Memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3).

Mengenai pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT yang menetapkan :

Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat 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 ketentuan dalam Pasal 20 ayat (3) UUHT tersebut pelaksanaan eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan baru dapat dilakukan bila sebelumnya rencana penjualan di bawah tangan itu diberitahukan atau disampaikan secara tertulis kepada pihak-pihak yang berkepentingan oleh pemberi dan/atau pemegang

Hak Tanggungan. Dinyatakan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (3) UUHT, bahwa pemberitahuan dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pada umumnya rencana penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum lewat surat kabar. Ketentuan dalam pasal 20 ayat (3) memberikan kemungkinan untuk mengumumkan rencana penjualan obyek Hak Tanggungan, selain lewat surat kabar, juga dapat lewat media massa lainnya. Ditentukan dalam penjelasan atas Pasal 20 ayat (3) UUHT, bahwa media massa lainnya tersebut, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut dengan syarat, bahwa jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan tersebut haruslah surat kabar atau media massa yang letak dan peredarannya meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Kapan perhitungan jangka waktu 1(satu) bulan itu dilakukan. Sesuai dengan Penjelasan atas Pasal 20 ayat (3) UUHT, bahwa perhitungan jangka waktu satu bulan dimaksud dimulai atau dihitung sejak tanggal pengiriman surat tercatat, tanggal penerimaan, jangka waktu satu bulan tersebut dihitung sejak tanggal paling akhir di antara kedua tanggal tersebut.

Dalam praktek terhadap penjualan obyek Hak Tanggungan di bawah tangan kreditor, biasanya mengadakan pendekatan kepada debitor dan/atau pemberi jaminan, agar mencari sendiri pembeli dan merundingkan harganya dengan pembeli yang bersangkutan, asal memenuhi minimum harga yang disyaratkan oleh kreditor.

**C. Eksekusi Hak Tanggungan di PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo banyak dilakukan dengan penjualan di bawah tangan**

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilakukan melalui pelelangan umum, karena dengan cara demikian diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan yang dijual. Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan dipenuhinya syarat-syarat tertentu, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan obyek Hak Tanggungan oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan di bawah tangan, jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini ditentukan dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT.

Penjualan obyek Hak Tanggungan “di bawah tangan” artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum. Namun penjualan

tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah. Yaitu dilakukan di hadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di kantor Pertanahan.

Dengan ketentuan seperti ini berarti Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya karena penjualan di bawah tangan seperti ini hanya dapat dilakukan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Dikuatirkan jual beli di bawah tangan dianggap merupakan transaksi yang melanggar hukum sehingga dapat terancam batal demi hukum atau dapat dibatalkan oleh hakim.

Berdasarkan surat kuasa untuk menjual dibawah tangan dari pemberi Hak Tanggungan sebenarnya jual-beli itu sah saja akan tetapi apabila ternyata penjualan itu terjadi dengan harga yang jauh di bawah harga wajar, pemberi hak tanggungan dan debitor itu sendiri (dalam hal debitor bukan pemilik objek Hak Tanggungan) dapat mengajukan gugatan terhadap bank. Gugatan itu sendiri bukan diajukan terhadap pelaksanaan penjualannya, tetapi berdasarkan dalih bahwa penjualan objek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum. Harga penjualan itu yang dinilai tidak wajar, dan dalih dapat diajukan oleh penggugat adalah bahwa bank telah melakukan perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan kepatutan atau bertentangan dengan keadilan atau bertentangan dengan asas i'tikad

baik.

Sesuai dengan asas kepatutan dan l'tikad baik, bank tidak menentukan sendiri harga jual atas barang-barang agunan dalam rangka penyelesaian kredit macet nasabah debitur. Penaksiran harga dilakukan oleh suatu perusahaan penilai yang independen dan telah mempunyai reputasi baik. Dalam hal penjualan dilakukan dibawah tangan, dan harga tidak ditetapkan sendiri oleh bank, tetapi berdasarkan kesepakatan antara pemegang dan pemberi Hak Tanggungan atau berdasarkan penilaian harga oleh suatu perusahaan penilai yang independent.

Menurut Pasal 20 ayat (3) UUHT, pelaksanaan penjualan di bawah tangan 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 atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Maksud dari ketentuan pasal tersebut adalah untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan. Pengumuman melalui media massa selain surat kabar, dapat dilakukan misalnya melalui radio atau televisi.

#### **D. Hambatan-Hambatan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Yang Dilakukan Dengan Penjualan Di Bawah Tangan**

Adanya kredit macet yang ada di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo akan menjadi beban, karena kredit macet menjadi salah satu faktor dan indikator penentu kinerja bagi kelangsungan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo.

Upaya penyelesaian kredit bermasalah dengan menggunakan pendekatan hukum yang dikenal dalam praktek perbankan, yaitu ditempuh dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Hanya saja proses penyelesaian perkara perdata di Pengadilan Negeri sampai adanya putusan pengadilan yang tetap dan pasti (*in kracht van gewisjde*) biasanya melalui 3 (tiga) tingkatan peradilan yaitu :

1. Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama;
2. Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding; dan
3. Mahkamah Agung.

Pertama-tama perlu diketahui, kapan eksekusi jaminan kredit dilaksanakan/diperlukan. Bahwa perjanjian jaminan merupakan suatu perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya, yaitu perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit tersebut telah dipenuhi seluruhnya dengan sebaik - baiknya atau dengan kata lain debitor telah melunasi pinjaman pokok beserta bunga, provisi dan ongkos-

ongkos lainnya maka perjanjian jaminan tersebut dengan sendirinya menjadi tidak berlaku lagi.

Bila debitor lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditor/bank telah menegur debitor agar supaya secepatnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran tersebut disebut *sommatie* atau somasi. Kalau debitor telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur debitor tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditor/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dapat disimpangi berdasarkan Pasal 20 ayat (2) UUHT, yang menyatakan apabila ada kesepakatan antara pembeli dan pemegang Hak Tanggungan maka penjualan dapat dilaksanakan di bawah tangan seperti penulis jelaskan sebelumnya.

Namun dalam praktek tetap saja PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo, mengalami hambatan-hambatan dalam pelaksanaan eksekusi penjualan secara di bawah tangan, yaitu :<sup>6)</sup>

1. Masih ditempatinya rumah tersebut oleh debitor yang bersangkutan.

---

<sup>6)</sup> Wawancara dengan Denny Hermawan, SE, Kepala Seksi Pengawasan PT. BPD Jateng Cabang Purworejo, Tanggal 20 Desember 2011.



Sehingga PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo mengalami suatu hambatan dalam proses pengosongan rumah yang bersangkutan. Biasanya dalam proses eksekusi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo memastikan terlebih dahulu apakah rumah dalam keadaan kosong atau masih ditempati oleh debitor yang bersangkutan. Dalam hal mengeksekusi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo memprioritaskan terlebih dahulu terhadap rumah-rumah yang telah dalam keadaan kosong.

Dalam hal pengosongan rumah rumah harus diperjanjikan dengan tegas dinyatakan dalam klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), kapan atau berapa hari debitor diberi kesempatan serta denda keterlambatan untuk pengosongan. Sehingga tidak menimbulkan kesulitan pada saat eksekusi dan sebaiknya kreditor meminta saran kepada PPAT apa yang baik dibuat dalam klausula APHT untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan apabila terjadi debitor wanprestasi.

Mengatasi hal ini PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo melakukan langkah-langkah pendekatan secara persuasif terhadap debitor berupa memberi pengertian-pengertian yang sekiranya debitor mau mengerti antara lain :<sup>7)</sup>

---

<sup>7)</sup> Hasil wawancara Riyanto, SE, *Mantan Kepala Seksi Pengawasan PT. BPD Jateng*

- a. Dimohon untuk mencari pembeli baru karena dengan dijual sendiri kemungkinan dari pihak debitor masih dapat diharapkan mendapatkan sisa atas penjualan rumah tersebut;
- b. Melakukan pengosongan dengan memberi sekedar uang pindah atau uang kontrak secara sukarela kepada debitor / penghuni.

Penulis sependapat terhadap hal ini karena, dengan tindakan tersebut prosesnya lebih cepat dan menguntungkan kedua belah pihak dimana dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Inilah alasan dilakukannya eksekusi penjualan secara di bawah tangan, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi. Sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3).

Kemudian penulis menilai bahwa proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan selain yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3) adalah “batal demi hukum”. Sehingga dapat saja pemberi dan pemegang Hak Tanggungan menyepakati eksekusi lain, asal tidak bertentangan atau menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1), (2) dan (3).

Ketentuan ini mengacu kepada Pasal 20 ayat (4) UUHT yang menyatakan bahwa :

Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.

Kemudian perihal pengosongan ini harus diperjanjikan tegas dinyatakan dalam klausula Akta Pemberian Hak Tanggungan, karena meskipun bersifat fakultatif, janji-janji yang terdapat dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT ini setelah didaftarkan pada Kantor Pertanahan mempunyai kekuatan mengikat dan merupakan upaya kreditor untuk sedapat mungkin menjaga agar obyek jaminan tetap mempunyai nilai yang tinggi.

2. Pihak ketiga sebagai pemilik tanah (jaminan) menolak tanahnya untuk dieksekusi.

Dalam hal ini PT. Bank Pembangunan Daerah Cabang Purworejo, berhak memberikan pernyataan bahwa pihak ketiga tidak dapat melawan sertifikat Hak Milik atas tanahnya yang dijadikan jaminan untuk dilakukan penjualan secara di bawah tangan dalam pelunasan utang debitor karena pihak ketiga telah bersedia mengikatkan diri sebelumnya di dalam perjanjian kredit debitor selaku penjamin dan hal ini merupakan konsekuensi/resiko yang harus dialami oleh pihak ketiga sebagai penjamin.

Penulis sependapat, karena obyek Hak Tanggungan yang dijadikan sebagai jaminan yang diberikan pihak ketiga sama halnya dengan jaminan yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan seperti tersirat dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1)

yaitu :

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Namun demikian tanggung jawab pihak ketiga hanya terbatas pada obyek Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan untuk diserahkan/diikat pada pihak bank. Sesudah dilakukan pelaksanaan dieksekusi seperti dijelaskan diatas maka pihak ketiga tidak lagi bertanggung jawab atas pelunasan utang debitur.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil pembahasan dalam Bab III, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo lebih banyak dilakukan dengan penjualan di bawah tangan dibandingkan dengan menggunakan lembaga *parate executie* ( titel eksekutorial ) maupun melalui pelelangan umum ( eksekusi atas kekuasaan sendiri.
2. Pelaksanaan eksekusi Hak tanggungan di PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Purworejo banyak dilakukan dengan penjualan dibawah tangan karena :
  - a. Biaya yang ditimbulkan lebih murah.
  - b. Waktu akan lebih cepat dan hasil penjualannya lebih maksimal.
  - c. Kedekatan emosional dengan nasabah akan lebih terjaga.
  - d. Mengindari hal-hal yang tidak diinginkan yang mungkin timbul.

#### **B. Saran**

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

1. Perlu segera dirumuskan undang-undang Hak Tanggungan tentang

eksekusi secara di bawah tangan yang mengatur secara komprehensif pelaksanaan eksekusi sehingga memberikan perlindungan yang lebih baik dalam sistem hukum Hak Tanggungan dan demi menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terkait.

2. Perlu dipertegas dan diperjelas mengenai pasal-pasal yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan, agar dalam pelaksanaannya tidak salah tafsir bagi pihak - pihak yang berkaitan dalam proses eksekusi tersebut sehingga eksekusi dapat dilaksanakan dengan mudah dan pasti dan diharapkan dengan biaya yang rendah dan waktu yang singkat.
3. Dalam hal pemberian kredit bank selalu memperhatikan prinsip kehati-hatian, sehingga apa bila kredit lancar bank tidak perlu melakukan eksekusi terhadap jaminan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku - Buku

- A Qiram Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.
- Ali Achmad Chomzah, 2002. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta.
- Aulia Pohan, 2008, *Potret Kebijakan Moneter Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta .
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Effendi Perangin, 1991, *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta .
- H.R. Daeng Naja, 2005, *Hukum Kredit dan Bank Garansi The Bankers Hand Book*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Habib Adjie, 2000, *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan atas Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Herowati Poesoko, 2006, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik, Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta.
- J. Satrio, 1994, *Hukum Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Buku I, Citra Aditya Bakti.
- J. Satrio, 2003, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Pribadi Penanggungan (Borgtocht)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kashadi, 2009. *Hukum Jaminan Ringkasan Kuliah*, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Koosmargono, RMJ. dan Mochammad Djai's. 2005. *Membaca dan Mengerti HIR*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

- M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Edisi Kedua. Sinar Grafika, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2004. *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Jakarta.
- Mochammad Dja'is, *Peran Sifat Accesoir Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Masalah-Masalah Hukum, Majalah Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Edisi Khusus, Semarang, Tahun XXV – 1997
- Muchdarsyah Sinungan, 1990, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Tograf, Yogyakarta.
- Muhamad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bandung, Bandung.
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 2008, *Hukum Jaminan Edisi Revisi dengan UUHT*, Fakultas Universitas Diponegoro, Semarang.
- R. Subekti, 1977. *Hukum Acara Perdata*. Binacipta, Bandung.
- Rachamadi Usman, 2008, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Remmy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan; Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan suatu Kajian Mengenai UUHT*, Alumni, Bandung.
- Richard Eddy, 2010, *Aspek Legal Properti*. Yogyakarta : ANDI
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salim, 2008, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Soetrisno Hadi, 1985, *Metodolog Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta.
- Suardi, 2005, *Hukum Agraria*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta.
- Subekti dan Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Bandung.



- R. Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Internusa, Jakarta.
- S. Suryono, 2005, *Himpunan Yurisprudensi Hukum Pertanahan*, BP. Cipta Jaya, Jakarta.
- Sutarno, 2003, *Aspek - aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba serbi Praktek Notaris, Buku I*, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Wirdjono Prodjodikoro. 1961. *Hukum Atjara Perdata*. Sumur, Bandung.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)