

EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BPR KABUPATEN SIJUNJUNG

Tesis

Untuk Memenuhi Sebahagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana Strata - 2
Program Studi Magister Kenotariatan



Diajukan Oleh :

ZARFITSON, SH
BP : 1420123051

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2017**

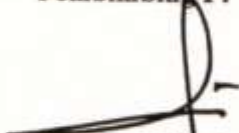
LEMBARAN PENGESAHAN

Judul : Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit
Di BPR Kabupaten Sijunjung.
Nama : ZARFITSON ZANUAR,SH.Mkn.
NIM : 1420123051.
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unifersitas Andalas.

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di depan Sidang Panitia Ujian Akhir Semester
Kenotariatan Fakultas Hukum Unifersitas Andalas dan dinyatakan LULUS pada hari
Jum'at , Tanggal 21 April 2017.

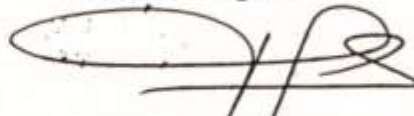
Mengesahkan
Komisi Pembimbing

Pembimbing I :



Prof. Dr. Zainul Daulay, SH, MH.
Nip.195911221986031002

Pembimbing II :

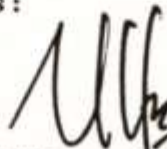


Dr. Dahnil Marjon, SH, MH.
Nip.195904201986031002

Penguji Tesis :



Dr. Azmi Fendri, SH, Mkn.
Nip.197505102005011003



Hj. Ulfanora, SH, MH.
Nip.196111161986032001

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Zainul Daulay, SH, MH.
Nip.195911221986031002

Ketua Program Magister Kenotariatan



Dr. Azmi Fendri, SH, Mkn.
Nip.197505102005011003

LEMBARAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ZARFITSON, SH

Nomor Induk Mahasiswa : 1420123051

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 / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana yang tercantum di dalam daftar kepustakaan.
2. *Tidak keberatan untuk dipublikasikan* oleh Universitas Andalas dengan sarana apapun, baik seluruhnya maupun sebahagian, untuk kepentingan akademik/ ilmiah yang non komersial sifatnya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya. Semoga dapat dipergunakan sebagai mana mestinya.

Padang, Januari 2017

Yang menyatakan,



PT TERAI
MEPEL
44AEF399142665
000
RUPAH

ZARFITSON, SH
NIM : 1420123051

EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BPR KABUPATEN SIJUNJUNG

(Zarfitson, 1420123051, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, 93 halaman, tahun 2017).

ABSTRAK

Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa : "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan 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 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.". Eksekusi merupakan suatu tindakan paksa yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dan eksekusi ini merupakan tindakan lanjutan dari pemeriksaan yang lebih dulu. Adapun yang di bahas : bagaimana pelaksanaan kekuatan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung, Faktor – faktor apakah yang mempengaruhi pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung, Sifat penelitian bersifat deskriptif, dengan pendekatan masalah secara yuridis empiris, dimana menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen dan melakukan wawancara secara semi terstruktur. Data yang diperoleh diolah dengan menggunakan teknik editing, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif. Pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dalam penyelesaian dari pembiayaan bermasalah, bank melakukan *Parate eksekusi* Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) dengan cara mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Kendala yang dialami pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah perlawanan yang dilakukan oleh debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh Bank. Cara mengatasi kendala yang dialami pada awal pelaksanaan eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah perlawanan yang dilakukan oleh debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh Bank. Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank.

Kata Kunci : Eksekusi, Hak Tanggungan, Jaminan Kredit

KATA PENGANTAR

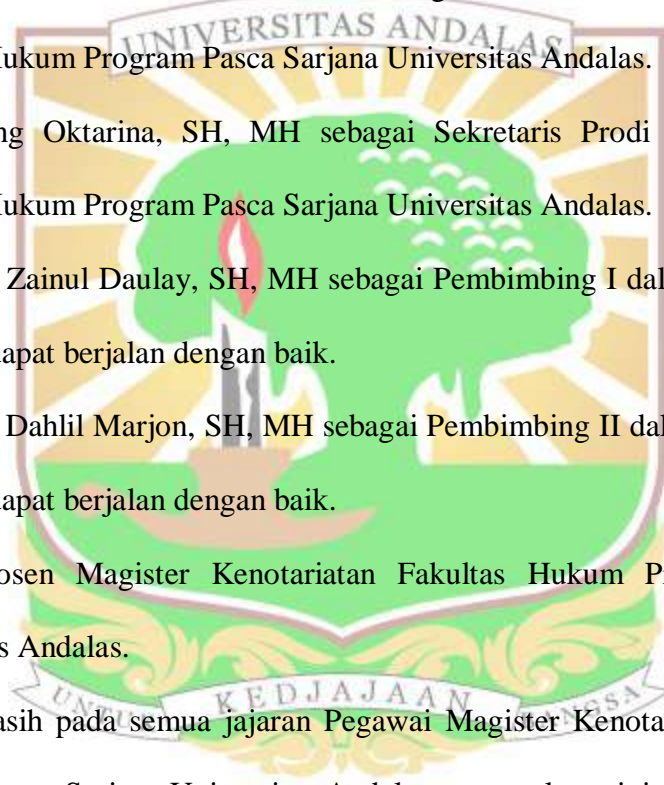
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bismillahirrahmannirahim, segala puji hanyalah milik Allah SWT tiada Tuhan selain Allah penggemam setiap kejadian, pengangkat setiap kemuliaan dan penyempurna setiap kebahagiaan. Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT atas curahan nikmat dan karunia-Mu ya Illahi, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul : **“EKSEKUSI OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BPR KABUPATEN SIJUNJUNG ”**. Salawat beriring salam tercurah kepada pemimpin umat Nabi Muhammad SAW (Allahumashali’ala Muhammad Waala alihi Muhammad).

Pada kesempatan ini perkenankanlah penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

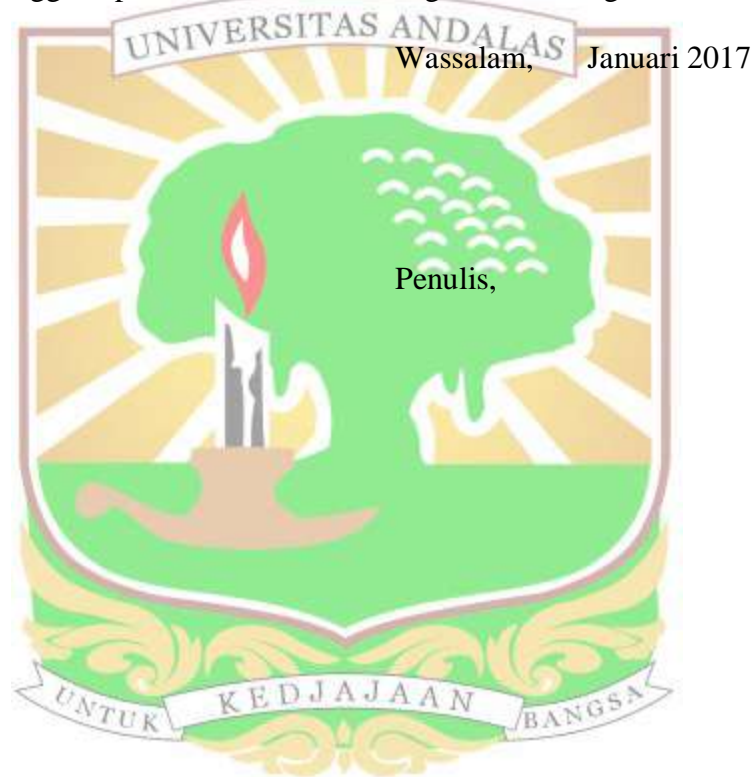
1. Terima kasih yang tak terhingga penulis kepada orang tua penulis yang telah banyak memberikan kasih sayang, pengorbanan, do’a serta nasehat – nasehat kepada penulis dalam proses pembuatan tesis ini. Tiada kata satupun yang berharga yang dapat penulis persembahkan kepada semua kepada semuanya kecuali do’a dan harapan – harapan semoga amal dan budi baik mereka dibalas oleh Allah SWT, serta beliau selalu diberikan karunia kebahagiaan dan kesehatan dalam nilai yang sangat amat baik, Amiin
2. Bapak Prof. Dr. Zainul Daulay, SH, MH sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas.

3. Bapak Dr. Kurnia Warman, SH, MH sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Andalas.
4. Bapak Dr. Busyra Azheri, SH, MH sebagai Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Andalas.
5. Bapak Charles Simamora, SH, MH sebagai Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas.
6. Bapak Dr. Azmi Fendri, SH, MKn sebagai Ketua Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.
7. Ibu Neneng Oktarina, SH, MH sebagai Sekretaris Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.
8. Bapak Dr. Zainul Daulay, SH, MH sebagai Pembimbing I dalam Penulisan Tesis ini, sehingga dapat berjalan dengan baik.
9. Bapak Dr. Dahlil Marjon, SH, MH sebagai Pembimbing II dalam Penulisan Tesis ini, sehingga dapat berjalan dengan baik.
10. Semua Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.
11. Terima Kasih pada semua jajaran Pegawai Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas, yang selama ini telah membantu penulis dalam urusan perkuliahan hingga selesai.
12. Semua teman – teman penulis di Kampus Kenotariatan Universitas Andalas untuk berjuang meraih mimpi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Pasca Sarjana Universitas Andalas.



13. Terima kasih juga semua pihak yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung dalam proses dalam proses penulisan tesis ini dan selama mengikuti perkuliahan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Andalas.

Akhir kata, penulis mohon maaf jika dalam penulisan tesis ini di temukan banyak kesalahan yang tidak pernah penulis sengaja. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan bagi perbaikan tesis ini sehingga dapat memberi manfaat bagi semua orang.



DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	
SURAT PERNYATAAN	
KATA PENGANTAR	
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Keaslian Penelitian	10
F. Kerangka Teoritis	11
G. Kerangka Konseptual	20
H. Metode Penelitian	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN PARATE EKSEKUSI	
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan	26
1. Pengertian Hak Tanggungan	26
2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan	28
3. Asas – Asas Hak Tanggungan	31
4. Syarat Sahnya Pembebanan Hak Tanggungan	36
5. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan	38
6. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank	41
B. Tinjauan Umum Tentang Parate Eksekusi	48
1. Pengertian Parate Eksekusi	48

2. Dasar Hukum Parate Eksekusi	51
3. Materi Isi Parate Eksekusi	53
4. Perbedaan Antara Parete Eksekusi, Akta Kuasa Menjual Dan Penjualan Dibawah Tanggan	54
5. Parate Eksekusi Dalam Hak Tanggungan	63
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung	68
B. Faktor – faktor apakah yang mempengaruhi pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung	75
BAB IV PENUTUP	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran	93
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN – LAMPIRAN	



BAB I

PENDAHULUAN

I. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya setiap orang yang hidup di dunia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tidak dapat dilakukan secara sendiri tanpa orang lain. Setiap orang harus mempunyai hubungan dengan orang lain untuk memenuhi segala kebutuhannya. Ada hubungan yang mempunyai akibat hukum dan ada hubungan yang tidak mempunyai akibat hukum. Hubungan yang mempunyai akibat hukum menimbulkan hak dan kewajiban. Hal ini membuat hukum berkembang pesat begitu pula dengan hukum perjanjian. Dalam perkembangannya, hukum yang ada tidak dibarengi dengan kemajuan pembaharuan dibidang hukum dan perundangan.¹

Interaksi dari masyarakat yang semakin universal (*global*) seringkali membawa benturan hukum dalam teori dan praktek pelaksanaannya. Akibat lain dari interaksi ini adalah munculnya berbagai ragam bentuk perjanjian. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang². Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

“ Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang”

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan mengatur mengenai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum memuat tentang peraturan-peraturan

¹ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 25

² Ibid, hlm 30

yang berlaku bagi perikatan pada umumnya, ketentuan umum mengatur tentang ketentuan yang dapat diberlakukan baik terhadap perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata maupun diluar KUH Perdata misalnya tentang bagaimana lahirnya perikatan, macam perikatan dan hapusnya perikatan. Ketentuan khusus memuat tentang peraturan-peraturan yang banyak dipakai dalam masyarakat dan yang mempunyai nama tertentu misal : jual beli, sewa menyewa, persekutuan perdata. Ketentuan khusus disebut juga Perjanjian Bernama.³

Pasal 1338 KUHPerdata yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Buku III menganut asas kebebasan berkontrak dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*)⁴.

Ketentuan ini juga menunjukkan bahwa setiap orang leluasa untuk membuat perjanjian dengan bentuk perjanjian yang apa saja asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Oleh karena itu Buku III dinamakan menganut sistem yang terbuka artinya seseorang dapat membuat perjanjian diluar ketentuan yang terdapat dalam buku III, jadi buku III hanyalah merupakan pelengkap (*aanvullend recht*). Jadi jelaslah bahwa buku III mengatur perihal hubungan hukum antara orang dengan seseorang. Adapun obyek perikatan adalah prestasi.⁵

Adapun sesuatu yang dapat dituntut dalam perikatan dinamakan prestasi. Prestasi menurut Undang-Undang dapat berupa :

- 1) Menyerahkan sesuatu barang (misal jual-beli, tukar menukar, penghibahan, sewa menyewa)
- 2) Melakukan suatu perbuatan (misal : perburuhan)

³ Ibid, hlm 40

⁴ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (PT. Intermasa, Bandung 1982). Hlm 127

⁵ Ibid, hlm 128

3) Tidak melakukan suatu perbuatan.⁶

Oleh karena itu dalam suatu perjanjian haruslah dianggap lahir pada waktu terjadi kesepakatan antara para pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan diri dan bersepakat. Jadi jelas bahwa perjanjian melahirkan hak dan kewajiban terhadap barang atau harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian dan mengikat diri dalam suatu perjanjian, menyatakan kehendak dan kesediaan, di sini menunjukkan adanya sifat sukarela para pihak.⁷

Salah satu contoh perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian hutang piutang, dalam praktek perjanjian ini banyak terjadi di masyarakat, di mana pada awalnya para pihak telah sepakat untuk melakukan hak dan kewajiban. Dalam hal perjanjian hutang piutang pihak yang berhak menuntut dinamakan pihak berpiutang atau kreditor, sedangkan pihak yang berwajib memenuhi tuntutan itu dinamakan pihak berhutang atau debitur.⁸

Apabila orang yang berhutang tidak memenuhi kewajibannya akan disebut Wanprestasi. Seseorang dalam keadaan wanprestasi inilah maka dapat diajukan di muka pengadilan agar dapat membayar/melunasi hutangnya. Dalam KUH Perdata, perjanjian hutang piutang tersebut digolongkan sebagai perjanjian khusus dan disebut juga sebagai perjanjian bernama. Namun demikian dalam hal pemenuhannya tidak selamanya sesuai dengan apa yang telah disepakati dan diperjanjikan. Ketidak mampuan melakukan suatu prestasi atau disebut wanprestasi seringkali menimbulkan masalah, walaupun perjanjian hutang piutang dinyatakan secara jelas dan tegas dalam suatu perjanjian.

Keadaan kreditor dimana dimungkinkan akan terjadi wanprestasi dalam perjanjian hutang

⁶ Ibid, hlm 130

⁷ Ibid, hlm 131

⁸ Munir Faudy, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm 25

piutang maka dalam perjanjian hutang piutang tersebut dapat minimalkan melalui pemberian atau penyerahan jaminan, pihak yang berhutang (*debitur*) memberikan atau menyerahkan suatu barang (benda) atau tanggungan atas miliknya sebagai jaminan terhadap pelunasan hutangnya kepada pihak yang berpiutang (*kreditor*). Kewajiban menyerahkan jaminan pihak debitur dalam rangka perjanjian hutang piutang sebenarnya tidak terlepas dari kesepakatan diantara para pihak. Penerimaan jaminan oleh seorang kreditor juga memperhatikan kelayakan jaminan sesuai tidak dengan jumlah utang yang dimohonkan pada kreditor. Oleh karena itu pada umumnya pihak kreditor mensyaratkan adanya penyerahan jaminan tersebut sebelum memberikan pinjaman pada debitur.⁹

Jaminan yang diserahkan dari debitur kepada kreditor tujuannya adalah untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang. Penyerahan jaminan akan memberikan kewenangan pada kreditor untuk mendapatkan terlebih dahulu pelunasan hutangnya dari jaminan yang telah diserahkan.

Dalam perjanjian hutang piutang penyerahan barang jaminan yang sering terjadi berupa tanah, ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang lembaga jaminan yang disebut Hak Tanggungan apabila objek jaminan hutang berupa tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 UU No 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

”Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah selanjutnya disebut dengan 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 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.”¹⁰

Oleh karena itu kedudukan kreditor pemegang Hak Tanggungan memperoleh kedudukan

⁹ Ibid, hlm 40

¹⁰ Pasal 1 ayat 1 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

yang didahulukan pelunasannya dibandingkan dengan kreditur lain (*droit de preference*), begitu pula jika terjadi wanprestasi, kreditor mudah dalam melakukan eksekusi.

Perjanjian hutang piutang yang terjadi dalam masyarakat, penyerahan jaminan tersebut tidak menggunakan lembaga Hak Tanggungan namun berupa gadai, Gadai menurut ketentuan Pasal 1150 KUHPerdara menyatakan :

”Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berhutang atau oleh seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan”

Ketentuan ini menunjukkan bahwa dalam hal gadai, jaminan yang diserahkan kepada kreditor berupa (barang) bergerak dan bukan barang tidak bergerak (tanah). Di dalam masyarakat apabila terjadi hutang piutang jaminan yang diserahkan berupa barang tidak bergerak (tanah).

Perjanjian hutang piutang yang dibahas dalam penulisan ini menggunakan jaminan yang berupa tanah, dimana penyerahannya dilakukan dengan cara penyerahan bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) milik debitur pada kreditor pada saat terjadi perjanjian hutang piutang. Penyerahan jaminan dilakukan secara sepakat dengan tujuan bahwa untuk menjamin pelunasan hutang debitur maka diperlukan penyerahan jaminan berupa sertifikat debitur kepada kreditor. Perjanjian hutang piutang yang dilakukan secara tidak tertulis atau lisan bisa saja terjadi karena adanya hubungan kekerabatan yang baik antara kreditor dan debitur akibatnya apabila debitur wanprestasi, kreditor mengalami kesulitan untuk menagih hutangnya.¹¹

Perjanjian hutang piutang dalam bentuk tertulis yang diikuti dengan penyerahan jaminan seharusnya dapat memudahkan kreditor dalam mengambil pelunasan, apabila menggunakan

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm 35

lembaga jaminan yaitu hak tanggungan. Berikut ini pengertian hutang piutang yang disampaikan oleh Prof. R. Subekti, S.H.¹² Perjanjian hutang piutang identik dengan perjanjian pinjam meminjam, Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan :

“Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula.”

Sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula, ketentuan ini memberikan pengertian bahwa pihak yang menerima pinjaman memikul resiko atas barang pinjaman tersebut begitu pula dalam hal kenaikan maupun kemerosotan barang. Dalam hal pinjaman uang apa yang tertera dalam perjanjian hanyalah terdiri atas jumlah uang dalam jangka waktu tertentu oleh karena itu orang yang meminjamkan tidak boleh meminta kembali apa yang telah dipinjamkan sebelum lewat waktu yang diperjanjikan (Pasal 1759 KUH Perdata).

Namun dalam prakteknya walaupun jangka waktu telah dinyatakan secara pasti dalam suatu perjanjian tidak jarang jangka waktu yang diperjanjikan tersebut tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati para pihak. Dari sinilah timbul kekhawatiran orang yang berpiutang (kreditor) kepada orang yang berhutang (debitur) apabila dalam waktu yang diperjanjikan debitur ternyata tidak melunasi pinjamannya. Untuk menjamin adanya kepastian hutang piutang dan untuk memudahkan eksekusi jika debitur wanprestasi maka diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini Notaris. Adapun akta yang dibuat sebagai bentuk perlindungan bagi kreditor adalah akta pengakuan hutang.

Terhadap akta pengakuan hutang sebenarnya merupakan aksesoir bagi perjanjian pokok yang telah diperjanjikan lebih dulu, akta pengakuan hutang tidak akan muncul sebelum perjanjian pokok hutang piutang ada terlebih dahulu. Akta pengakuan hutang dibuat dihadapan

¹² R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1995) Hlm 126

Notaris dan menjadi kekuatan pembuktian. Oleh karena akta pengakuan hutang sering digunakan dalam pemberian kredit pada lembaga perbankan, lembaga non bank maupun perorangan, akta pengakuan hutang ini tumbuh dalam masyarakat.

Pada pengadilan, eksekusi merupakan suatu tindakan paksa yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dan eksekusi ini merupakan tindakan lanjutan dari pemeriksaan yang lebih dulu. Dalam akta pengakuan hutang, eksekusi dilakukan karena orang yang meminjam (debitur) wanprestasi.

Akta pengakuan hutang yang dibuat oleh Notaris bukan hanya digunakan bagi lembaga perbankan namun juga digunakan bagi perorangan dimana akta pengakuan hutang merupakan aksesoir bagi perjanjian pokok hutang piutang yang telah dibuat lebih dahulu. Kendala yang terjadi adalah dalam hal eksekusi, eksekusi atas jaminan tidak semudah dengan kekuatan eksekutorial yang melekat pada akta pengakuan hutang, kedudukan kreditor secara hukum dapat melaksanakan eksekusi saat debitur wanprestasi.

Berdasarkan latar belakang ini maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut atas praktek akta pengakuan hutang. Oleh karena itu judul yang penulis ambil adalah “ **Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di BPR Kabupaten Sijunjung** ”

J. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah sebagaimana dipaparkan diatas maka dirumuskan dua permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung?
2. Faktor – faktor apakah yang mempengaruhi pelaksanaan eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung ?

K. Tujuan Penelitian

1. Untuk dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung.
2. Untuk dapat mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung.

L. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun secara praktis. Manfaat penelitian secara teoritis diharapkan dapat memberikan masukan bagi para pihak sebagai upaya dalam menyempurnakan kebijakan politik hukum, peraturan perundang-undangan maupun yurisprudensi. Melalui penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat juga bagi dunia akademis terutama sumbangan pemikiran bagi mahasiswa hukum, program pasca sarjana bidang hukum serta notaris mengenai perjanjian hutang piutang pada umumnya dan akta pengakuan hutang pada khususnya.

Manfaat secara praktis bahwa melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang membuat suatu perjanjian dan dapat bermanfaat bagi pengembangan penelitian dimasa mendatang.

E. Keaslian Penelitian

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana pelaksanaan **Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Di BPR Kabupaten Sijunjung**. Sehingga penelitian ini merupakan satu – satunya dan karya asli dan pemikiran

yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat di pertanggung jawabkan.

Adapun penelitian yang hampir sama berkaitan dengan eksekusi objek jaminan hak tanggungan sebagai jaminan kredit yang tidak dibacakan yang pernah dilakukan peneliti terdahulu sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Gede Ray Ardian Machini Yasa, Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, dengan Judul penelitian : “Eksekusi Objek Jaminan Kendaraan Bermotor Dalam Perjanjian Pembiayaan Non Bank Yang Tidak Didaftarkan Jaminan Fidusia”. Bahwa penelitian ini yang dibahas adalah Eksekusi Objek Jaminan Kendaraan, sedangkan pada penelitian ini yang akan dibahas adalah untuk penelitian jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh BPR di Kabupaten Sijunjung.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Supriyanto, Universitas Muhammadiyah Surakarta dengan Judul penelitian : “ Jaminan dan Eksekusi studi terhadap dan Pelaksanaan Eksekusi Barang Jaminan dalam Perjanjian Kredit di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salah Tiga’. Bahwa penelitian ini yang akan dibahas adalah Pelaksanaan Eksekusi Barang Jaminan dalam Perjanjian Kredit , sedangkan dalam peneleitian ini yang dibahas adalah untuk penelitian jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh BPR di Kabupaten Sijunjung

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

Landasan teoritis adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum atau teori khusus, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, aturan hukum, norma- norma dan lain-lain yang akan dipakai sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian.

Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran- pemikiran teoritis, oleh karena ada hubungan timbal baik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data, analisa, serta kontruksi, data.

1. Kerangka Teoritis

A. Teori Kepastian Hukum

Kepastian Hukum berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*rechtsorde*).

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari

hukum.

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan "*rechtswerkelijkheid*" (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹³

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).¹⁴

¹³ Hans Kelsen dalam Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158

¹⁴ Gustav Radbruch dalam Dwika, "*Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diak ses pada 24 Januari 2016

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. **Kaum Positivisme** lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan **Kaum Fungsionalis** mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁵

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁶

Ajaran **kepastian hukum** ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan

¹⁵ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm 59

¹⁶ Utrecht dalam Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm.23.

keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁷

B. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil yang artinya menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah tidak memihak atau tidak berat sebelah. Sehingga keadilan dapat diartikan sebagai suatu perbuatan yang bersifat adil atau perbuatan yang tidak memihak. Keadilan adalah salah satu dari tujuan hukum selain kemanfaatan dan kepastian hukum. Perwujudan keadilan dapat dilihat dalam ruang lingkup kehidupan sehari-hari dalam bermasyarakat dan bernegara.

Berbagai macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak dan kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan dan kemakmuran. Teori keadilan Aristoteles, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan "*distributief*" dan keadilan "*commutatief*". Keadilan *distributief* ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.

Teori keadilan merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan etis dan utility yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan kepastian. Teori keadilan John Rawls, berpendapat bahwa keadilan adalah kebajikan utama dari hadirnya institusi-institusi sosial (*social institutions*). Akan tetapi, kebajikan bagi seluruh masyarakat tidak dapat mengesampingkan atau menggugat rasa keadilan dari setiap orang yang telah memperoleh rasa keadilan, khususnya masyarakat lemah pencari keadilan. Teori Keadilan Hans Kelsen,

¹⁷ Achmad Ali, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm.82-83

dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.

Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar- besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan. Hal ini apa dijawab dengan menggunakan pengetahuan rasional, yang merupakan sebuah pertimbangan nilai, ditentukan oleh faktor-faktor emosional dan oleh sebab itu bersifat subjektif.

Menurut Kahar Masyhur dalam bukunya mengemukakan pendapat- pendapat tentang apakah yang dinamakan adil, terdapat tiga hal tentang pengertian adil. Adil ialah meletakkan sesuatu pada tempatnya, menerima hak tanpa lebih dan memberikan orang lain tanpa kurang dan memberikan hak setiap yang berhak secara lengkap tanpa lebih tanpa kurang antara sesama yang berhak dalam keadaan yang sama, dan penghukuman orang jahat atau yang melanggar hukum, sesuai dengan kesalahan dan pelanggaran.

Teori ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah satu yaitu untuk mencari keadilan yang seadil-adilnya terhadap pertanggungjawaban yang dibebankan kepada seseorang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta autentik khususnya perbuatan Notaris yang telah dijatuhi putusan pidana yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Diharapkan teori ini dapat memberikan rasa adil dalam hal pertanggungjawaban terhadap perbuatannya yang melawan hukum khususnya

bagi para pihak yang dirugikan oleh Notaris/ PPAT atau bagi Notaris/PPAT itu sendiri dan pada umumnya bagi masyarakat yang akan menggunakan jasa Notaris. Sehingga kepercayaan masyarakat terhadap seorang akan semakin besar dan membuat masyarakat merasa aman apabila menggunakan jasa seorang.

C. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepastiaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers.*” Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni “*rechtbescherming.*”¹⁸ Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

1. Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
2. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah berikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya

¹⁸ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 1

peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.¹⁹

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.²⁰

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).²¹ Menurut Satjipto Raharjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang."²²

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Adapula menurut

¹⁹ Soerjono Soekanto, 1999, *Penegakkan Hukum*, Binacipta, Bandung hlm 15

²⁰ Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, 2003, *Hukum Sebagai Suatu Sistem Remaja* Rosdakarya, Bandung, hlm. 79

²¹ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, hlm. 85

²² Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53

Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban telah dilindungi oleh hukum.

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pembeli lelang tersebut.

G. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga di dukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan defenisi – defenisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut :

- a. **Parate eksekusi** (*parate executie*) adalah pelaksanaan dari suatu perikatan dengan langsung tanpa melalui suatu vonis pengadilan.

- b. Grosse Akta Pengakuan Hutang** adalah pernyataan sepihak (debitur) sebagai dokumen aksesori dengan perjanjian pokok pinjaman/kredit sebagai pokok hutang.
- c. Hak Tanggungan** adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya.
- d. Sertifikat Hak Tanggungan**, sebagai mana dimaksud dalam ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa* “,
- e. Sertifikat Hak Tanggungan**, sebagai mana dimaksud dalam ayat 2 mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai mana pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah.

I. Metode Penelitian

Metode merupakan cara yang tepat untuk melakukan sesuatu sedangkan *logi mogos* adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi diartikan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan.

Dengan metode diharapkan mampu mengungkapkan kebenaran penelitian.

1) Metode Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang dilakukan adalah metode pendekatan Yuridis Empiris, Pendekatan Yuridis Empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh mana suatu peraturan perundangan hukum berlaku efektif sehingga lingkup penelitian adalah inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan, di sini peneliti tidak hanya mengungkapkan segi negatif dari suatu permasalahan namun juga segi positif sehingga dapat diberikan suatu solusi.

Dalam pendekatan ini sebenarnya bagaimana menemukan *law in action* dari suatu peraturan sehingga perilaku yang nyata dapat di observasi sebagai akibat diberlakukannya hukum positif dan merupakan bukti apakah telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau Undang-Undang).²³

Oleh karena itu selain menggunakan pendekatan yuridis dilakukan pula pendekatan empiris yang berbasis pada analisa data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan melalui metode wawancara, sehingga diperoleh keterangan yang lebih mendalam tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong yang berkenaan dengan pelaksanaan dari suatu peraturan. Dalam pendekatan yuridis penelitian ini berbasis pada analisa data primer yang diperoleh dari penelitian dengan metode wawancara. Khususnya pada notaris dan para pihak yang terkait dalam pembuatan Akta Pengakuan Hutang.

2) Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini bersifat Deskriptif Analistis. Penelitian deskriptif analistis menggambarkan suatu perundang-undangan yang berlaku yang kemudian

²³ Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (PT Citra Aditya, Bandung, 2004), hlm 132

mengkaitkan dengan teori hukum serta praktik pelaksanaan hukum positif yang berkenaan dengan permasalahan yang dibahas.

Penelitian hukum diskriptif bersifat pemaparan yang bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang keadaan hukum ataupun perilaku nyata yang berlaku ditempat tertentu dan pada saat tertentu untuk kemudian dilakukan analisa atas keadaan tersebut, dalam hal ini adalah notaris maupun pihak terkait yang pernah membuat akta pengakuan hutang secara pribadi.

3) Sumber dan Jenis Data

Data yang diperoleh dalam penelitian :

a) Data primer yang diperoleh melalui :

Untuk memperoleh data primer secara akurat maka penulis menggunakan metode pengumpulan data berupa :

(1) Wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan cara bertanya pada pihak yang diwawancarai terkait dengan pembuatan akta pengakuan hutang. Tujuan dilakukan wawancara agar memperoleh data yang akurat, terarah melalui pokok - pokok bahasan yang terdapat dalam daftar pertanyaan sehingga permasalahan yang ada dapat memperoleh jawaban.

(2) Daftar pertanyaan yaitu melalui daftar pertanyaan yang diajukan kepada para pihak yang terkait di dalam penulisan ini, pertanyaan yang diajukan bukan hanya pada pihak Bank BPR Kabupaten Sijunjung namun juga pada para pihak yang berkehendak dalam pembuatan akta pengakuan hutang (yaitu kreditor dan debitur).

b) Data Sekunder



Data yang mendukung kelengkapan dan diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan melalui hasil membaca dari berbagai literatur. Data sekunder terdiri dari :

- (1) Bahan hukum primer seperti Peraturan Dasar (UUD 1945), KUHPPerdata, Perundang - undangan dan Yurisprudensi.
- (2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang erat berhubungan dengan bahan hukum primer sehingga dapat membantu dalam menganalisa permasalahan seperti bahan kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang, akta pengakuan hutang, hasil - hasil penulisan maupun hasil tanya jawab mengenai grosse akta pengakuan hutang dan eksekusinya
- (3) Bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan yang mendukung bahan hukum primer dan hukum sekunder seperti kamus hukum dan kamus bahasa Indonesia.

4) Tehnik Pengumpulan data.

Data-data yang telah penulis kumpulkan baik secara primer dan sekunder akan dianalisa dan diteliti terhadap suatu populasi. Populasi adalah seluruh objek atau individu atau seluruh kejadian yang akan diteliti. Populasi dalam penulisan ini adalah Notaris dan para pihak pihak debitur pada BPR Kabupaten Sijunjung yang terkait dalam penulisan ini sehingga data diperoleh dapat akurat.

Penarikan sampling merupakan proses dalam memilih suatu bagian populasi dan populasi yang ditunjuk adalah subjek yang ditunjuk sesuai dengan penelitian. Untuk menentukan sample yang representative diperlukan teknik sampling. Teknik yang digunakan adalah teknik purpose sampling. yang dimaksud dengan purposive bahwa pengambilan sample tersebut disesuaikan dengan tujuan penelitian, penelitian tentang akta pengakuan hutang mengambil sampel pada notaris yang pernah membuat akta pengakuan

hutang pribadi maupun terhadap para pihak terkait dalam akta tersebut.

5) Teknik Analisis Data

Data primer yang telah berhasil dikumpulkan dari para nara sumber baik secara wawancara maupun daftar pertanyaan akan dianalisa secara kualitatif berdasarkan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari data kepustakaan. Selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan, metode penarikan yang dilakukan adalah induktif. Data-data yang telah penulis kumpulkan baik secara primer dan sekunder akan dianalisa dan diteliti serta menjelaskan uraian secara logis.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN DAN *PARATE EKSEKUSI*

A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Setelah menunggu beberapa tahun lamanya, akhirnya pada tanggal 9 April 1996 diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang ini merupakan Undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian kredit.

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut:

“ 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 hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (debitur) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih Preferent terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6UUHT, yang mengatakan “apabila debitur cidera janji (wanprestasi), pemegang hak

tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya.”

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 selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan - ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdota). Hak tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah.

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Pada Prinsip Hukum Perdata BW menganut Asas Perlekatan Vertikal, yang mana hak milik atas sebidang tanah yang di dalamnya mengandung pemilikan dari segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah (Pasal 571 BW). Oleh karena itu, untuk menghindari keraguan mengenai hal ini, maka pada Pasal 4 ayat (4) UUHT mengisyaratkan perlunya dengan tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas tanah tersebut, apakah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah berikut atau tidak berikut dengan bangunan tanam-tanaman yang ada di atasnya.

2. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

a. Objek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa Hak atas Tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah: ²⁴

- a.Hak Milik;
- b.Hak Guna Usaha;
- c.Hak Guna Bangunan.

Hak-hak atas Tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak - hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- a. Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtangankan dan dibebani dengan hak tanggungan;
- b. Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan

²⁴ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hal.146

dibebani hak tanggungan. UUHT tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

b. Subjek Hak Tanggungan

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:²⁵

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitur);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya.

Dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT memuat ketentuan mengenai subjek Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut :

²⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 54

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan itu dilakukan;
- b. Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang mendapatkan pelunasan atas pihtutang yang diberikan.

Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT).

Apabila salah satu pihak, pemberi hak tanggungan atau pemegang tak tanggungan, berdomisili di luar Indonesia baginya harus pula mencantumkan domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih. Bagi mereka yang akan menerima hak tanggungan, haruslah memperhatikan ketentuan dari Pasal 8 ayat (2) UUHT yang menentukan, bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) UUHT tersebut di atas harus ada (harus telah ada dan masih ada) pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak

tanggungan dilakukan.

3. Beberapa Asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan (Preferent) kepada kreditornya.

Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas utangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;

2. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.²⁶

3. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim

²⁶ Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung:Alumni, Bandung, 1999), hal. 383

yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.²⁷

Disamping itu, hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan di dalam APHT. Hal ini berarti suatu hak tanggungan membebani secara utuh benda yang menjadi objeknya dan setiap bagian daripadanya. Oleh karena itu, apabila sebagian dari hutang dibayar, pembayaran itu tidak membebaskan sebagian dari benda yang dibebani hak tanggungan. Penyimpangan terhadap asas ini hanya dapat dilakukan apabila hal tersebut diperjanjikan secara tegas di dalam APHT yang bersangkutan.

Jadi, dalam hal ini pemilik bangunan berbeda dari pemilik hak atas tanah dimana bangunan tersebut berdiri. Dengan kata lain pemegang Hak Guna Bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan²⁸. Maria S.W. Sumardjono mendefinisikan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan atas permintaan pemegang hak dapat diperpanjang dengan dua puluh tahun. Hak Guna Bangunan dapat diperoleh dari tanah negara ataupun tanah (hak) milik orang lain.²⁹

Berbeda dengan pendapat para ahli hukum sebelumnya, Maria S.W.Sumardjono berpendapat bahwa pemegang Hak Guna Bangunan adalah sekaligus pemegang hak atas tanah dan bangunannya. Dengan perkataan lain hak atas tanah dan bangunan berada disatu tangan atau tidak terpisah. Apabila Hak Guna Bangunan itu (dalam pengertian pemegang hak guna bangunan bukanlah pemegang hak atas tanah dimana bangunan tersebut didirikan) akan dibebani dengan hak lain, maka satu-satunya kemungkinan yang terbuka adalah pembebanannya dengan hak sewa atas bangunan, yang berarti yang menjadi objek sewa menyewa adalah bangunan dan bukan

²⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta: Djambatan, 1997), hal. 15, 38

²⁸ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Prenada Media, 2004), hal. 190

²⁹ Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implemmtasi*, (Jakarta: Buku, 2001), hal. 145

(hak atas) tanahnya. Konstruksi yuridis Hak Guna Bangunan tidak memungkinkan bahwa seseorang mempunyai bangunannya saja tanpa menjadi pemegang hak atas tanahnya.³⁰

Menurutnya apabila konsep tersebut diterapkan dalam pemilikan satuan rumah susun (apartemen), maka jelas pemegang Hak Guna Bangunan semula adalah developer/perusahaan pembangunan rumah susun. Bila kemudian seseorang membeli satuan rumah susun (apartemen) untuk dirinya, maka disamping pemilikan satuan rumah susun tersebut yang bersifat individual dan terpisah, juga meliputi pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) tersebut. Konsekwensinya adalah bahwa pemilik satuan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah (Pasal 8 UU HMSRS). Bagi warga negara asing yang tidak merupakan subjek Hak Guna Bangunan, pemilikan apartemen diperbolehkan apabila rumah susun tersebut dibangun di atas tanah hak pakai.³¹

Alasan pemilikan apartemen/bangunan tersebut terpisah dari status penguasaan hak atas tanahnya, karena berlakunya asas pemisahan horizontal dalam Hukum Tanah Nasional, menurut Maria S.W. Sumardjono menunjukkan kesalahan dalam penerapannya (miskonsepsi dan misaplikasi). Asas itu menurutnya mengandung pengertian, bahwa pada prinsipnya pemilikan bangunan terpisah dengan penguasaan tanahnya, kecuali jika menurut kenyataan pemilikan bangunan dan penguasaan hak atas tanahnya berada pada satu tangan. Terhadap pengertian Hak Guna Bangunan sudah jelas bahwa asas pemisahan horizontal tidak berlaku.³²

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 14 Tahun 1960 *jo* Peraturan Ditektur Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1968 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 59/DDA/1970 ditegaskan bahwa dalam hal peralihan Hak Guna Bangunan diperlukan izin yang

³⁰ Ibid, Hal 145

³¹ Ibid, Hal 146

³² Ibid, Hal 145

pada intinya mewajibkan pemohon untuk memberikan keterangan tentang jumlah tanah atau rumah yang sudah dipunyainya beserta isteri dan anak-anak yang masih menjadi tanggungannya untuk menentukan apakah permohonan tersebut dikabulkan atau tidak. Peraturan-peraturan tersebut pada prinsipnya dimaksudkan mengadakan pengawasan terhadap pemindahan hak atas tanah agar tidak terjadi pelanggaran terhadap ketentuan UUPA, misalnya berkaitan dengan persyaratan subjek hak atas tanah.³³

Berkaitan dengan penerapan asas pemisahan horizontal tersebut, Bachtiar Effendie mengatakan bahwa tidak ada satu pasal pun dalam Undang-Undang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria yang secara tegas telah menjabarkan asas pemisahan horizontal tersebut. Penerapan asas pemisahan horizontal tersebut tidak selalu mutlak diterapkan kendatipun Undang-Undang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria telah mencabut Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (termasuk mencabut Pasal 500 jo Pasal 571 ayat 1 jo Pasal 601 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Penerapan asas pemisahan horizontal haruslah secara kasuistik/perkasus sehingga dengan demikian penyelesaian kasus tersebut akan dapat memenuhi rasa keadilan dalam masyarakat.³⁴

Pendapat diatas didukung oleh Boedi Harsono. Menurutnya asas pemisahan horizontal di kota-kota tidak dapat dipertahankan secara mutlak, sebab di kota-kota, bangunan-bangunan pada umumnya permanen dan sulit bagi orang untuk mengetahui siapa pemilik bangunan, sehingga untuk kelancaran lalu lintas hukum, maka pemilik tanah dianggap pemilik bangunan di atasnya selama tidak dibuktikan orang lain pemiliknya. Menurut beliau di desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan (tanaman di atasnya), pemilik tanah dapat terpisah

³³ Ibid, hal 146-147

³⁴ Bachtiar Effendie, *Komentar atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 2003), hlm

dari pemilik bangunan/tanaman di atasnya.³⁵

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam hal penguasaan hak guna bangunan di desa-desa masih berlaku asas pemisahan horizontal antara tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan/tanaman yang berada di atasnya sedangkan untuk daerah perkotaan asas pemisahan horizontal tidaklah dapat dipertahankan lagi secara mutlak.

4. Syarat Sahnya Pembebanan Hak Tanggungan

Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari dua tahap, yaitu Pemberian Hak Tanggungan dan Pendaftaran Hak Tanggungan. Tata cara pembebanannya wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam Pasal 10 ayat (1); Pasal 11 ayat (1); Pasal 12 ; Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.

Syarat sahnya pembebanan Hak Tanggungan yaitu :

1. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 10 ayat (2) UUHT);
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas (Pasal 11 ayat (1) UUHT) yang meliputi :
 - a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan;
 - b. Domisili para pihak, pemegang dan pemberi hak tanggungan;
 - c. Penunjukkan secara jelas hutang atau hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan;
 - d. Nilai Tanggungan;
 - e. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Dengan demikian yang disebut syarat spesialisitas adalah penunjukan secara jelas hutang atau

³⁵ Ibid, hlm 91

hutang-hutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan dan jika hutangnya belum disebutkan nilai tanggungan serta uraian yang jelas tanah dan bangunan yang ditunjuk sebagai objek hak tanggungan.³⁶

3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat publisitas (supaya diketahui oleh siapa saja) melalui pendaftaran hak tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kabupaten/Kota);
4. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang hak tanggungan akan memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji (Pasal 12 UUHT).

5. Lahir dan Berakhirnya Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, terhadap pembebanan hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Selain itu di dalam Pasal 13 ayat (5) *jo* ayat (4) UUHT juga dinyatakan bahwa hak tanggungan tersebut lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan, yaitu tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya. Dengan demikian, hak tanggungan itu lahir dan baru mengikat setelah dilakukan pendaftaran, karena jika tidak dilakukan pendaftaran itu pembebanan hak tanggungan tersebut tidak diketahui oleh umum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga. Sedangkan berakhirnya hak tanggungan tertuang dalam ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yang menyatakan bahwa hak tanggungan berakhir atau hapus karena beberapa hal sebagai berikut :

1. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan.

Hapusnya hutang itu mengakibatkan hak tanggungan sebagai *Hak Accessoir* menjadi hapus. Hal ini terjadi karena adanya hak tanggungan tersebut adalah untuk menjamin

³⁶ Sunaryo Basuki, *HGU, HGB, Hak Pakai Sebagaimana diatur Lebih Lanjut Dalam PP No.40 Tahun 1996, Mata Kuliah Hukum Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta:Magister Kenotariatan Dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hal. 36

pelunasan dari hutang debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Dengan demikian, hapusnya hutang tersebut juga mengakibatkan hapusnya hak tanggungan;

2. Dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan.

Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan apabila debitur atas persetujuan kreditor pemegang hak tanggungan menjual objek hak tanggungan untuk melunasi hutangnya, maka hasil penjualan tersebut akan diserahkan kepada kreditor yang bersangkutan dan sisanya dikembalikan kepada debitur. Untuk menghapuskan beban hak tanggungan, pemegang hak tanggungan memberikan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut kepada pemberi hak tanggungan (debitur). Dan pernyataan tertulis tersebut dapat digunakan oleh kantor pertanahan dalam mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak tanah yang menjadi objek hak tanggungan yang bersangkutan, (sebagaimana dimaksud pada Pasal 22 UUHT);

3. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan suatu penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.

Pembersihan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri hanya dapat dilaksanakan apabila objek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan. Dan tidak terdapat kesepakatan diantara para pemegang hak tanggungan dan pemberi hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan objek hak tanggungan dan beban yang melebihi harga pembeliannya, apabila pembeli tersebut membeli benda tersebut dari pelelangan umum.

Pembeli yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri yang berwenang (yang daerah kerjanya meliputi letak objek hak tanggungan yang bersangkutan) untuk menetapkan pembersihan tersebut dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang tersebut diantara para yang berpihutang (kreditor) dan

para pihak berhutang (debitur) dengan peringkat mereka menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat (3) UUHT). Dan ketentuan Pasal 18 ayat (1) UUHT tidak berlaku apabila :

- a. Pembelian dilakukan secara sukarela (tanpa melalui lelang);
- b. Dalam APHT yang bersangkutan secara tegas diperjanjikan oleh para pihak bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan (Pasal 11 ayat (2) huruf f UUHT).

4. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Alasan hapusnya hak tanggungan yang disebabkan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak lain dan tidak bukan adalah sebagai akibat tidak terpenuhinya syarat objektif sah nya perjanjian, khususnya yang berhubungan dengan kewajiban adanya objek tertentu, yang salah satunya meliputi keberadaan dari sebidang tanah tertentu yang dijaminan.

Dengan demikian, berarti setiap pemberian hak tanggungan harus memperhatikan dengan cermat hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah yang dibebankan dengan hak tanggungan. Oleh karena itu, setiap hal yang menyebabkan hapusnya hak atas tanah tersebut demi hukum juga akan menghapuskan hak tanggungan yang dibebankan di atasnya, meskipun bidang tanah dimana hak atas tanahnya tersebut hapus tetapi masih tetap ada, dan selanjutnya telah diberikan pula hak atas tanah yang baru atau yang sama jenisnya. Dalam hal yang demikian, maka kecuali kepemilikan hak atas tanah telah berganti, maka perlu dibuatkan lagi perjanjian pemberian hak tanggungan yang baru, agar hak kreditor untuk memperoleh pelunasan mendahului secara tidak pari passu dan tidak prorata dapat dipertahankan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagaimana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok

Agraria atau Peraturan Perundang-undangan lainnya yang mengatur pula tentang hal-hal yang mengakibatkan hapusnya hak atas tanah. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang dijadikan objek 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.

Menurut Pasal 22 UUHT setelah hak tanggungan dihapus, Kantor Pertanahan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada bukti tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Adapun sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku hak tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Jika sertifikat sebagaimana dimaksud diatas, karena sesuatu sebab tertentu tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah hak tanggungan.

6. Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit Pada Bank

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan menyatakan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.

Selain daripada itu, dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu

dengan pemberian bunga.

Jadi, untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitur yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, Bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit.

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu, di dalam permohonan kredit, bank perlu mengkaji permohonan kredit, yaitu sebagai berikut:

1. *Character* (Kepribadian)

Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debiturnya. Karena watak yang tidak baik akan menimbulkan perilaku-perilaku yang tidak baik pula. Perilaku yang tidak baik ini termasuk tidak mau membayar hutang dan/atau cidera janji (*wanprestasi*). Oleh karena itu, sebelum kredit diluncurkan atau diberikan, maka harus terlebih dahulu ditinjau apakah calon debitur berkelakuan baik atau tidak. Dimana debitur tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan pidana lainnya yang tidak terpuji;

2. *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jenis bisnisnya atau kinerja bisnisnya sedang menurun, kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika menurunnya

kinerja bisnis dari calon debitur itu karena biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat pelunasan kredit, maka kinerja bisnisnya atau trend dipastikan akan semakin membaik.

3. *Capital* (Modal)

Permodalan yang dimiliki dari seorang debitur juga merupakan hal yang penting dan harus diketahui oleh calon kreditornya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari seorang debitur akan mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan debitur dalam membayar kredit. Jadi, masalah likuiditas dan solvabilitas dari suatu badan usaha menjadi hal terpenting. Sehingga dapat diketahui misalnya lewat laporan keuangan perusahaan debitur, yang apabila perlu diisyaratkan audit oleh *independent auditor*.

4. *Collateral* (Agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Agunan merupakan the last resort bagi kreditor, dimana akan direalisasikan atau dieksekusi jika suatu hari kredit benar-benar dalam keadaan macet.

5. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya dari pihak debitur, misalnya jika bisnis debitur adalah dibidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah. Jika misalnya terdapat perubahan policy dimana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut harus ekstra hati-hati.³⁷

Menurut Munir Fuady, selain menerapkan prinsip 5 C's juga menerapkan apa yang

³⁷ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Ke-2. Edisi Revisi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm. 21-22

dinamakan dengan prinsip 5 P's, sebagai berikut: ³⁸

1. *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Pihak pemberi kredit dalam hal ini adalah bank harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak penerima kredit dalam hal ini debitur, mengenai bagaimana karakter, kemampuan dan sebagainya.

2. *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak bank (kreditor). Karena harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat meningkatkan pendapatan (income) kegiatan usaha atau perusahaan dari debitur. Dari pemberian kredit itu pihak bank (kreditor) harus pula mengawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

3. *Payment* (Pembayaran)

Perlu diperhatikan pula apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur apakah sudah cukup tersedia dan aman. Sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang disalurkan kepada debitur tersebut, dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan pada kreditor.

4. *Profitability* (Perolehan Keuntungan)

Unsur perolehan laba dan /atau keuntungan oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit yang disalurkan. Untuk kreditor harus mengantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, *cash flow* dan sebagainya.

5. *Protection* (Perlindungan)

³⁸ Ibid , hlm 23

Perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur merupakan hal yang terpenting bagi kreditor. Untuk itu perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari perusahaan (*holding*), ataupun jaminan pribadi pemilik perusahaan sangat diperhatikan.

Diantara kelima prinsip tersebut salah satu hal yang terpenting untuk diperhatikan adalah collateral. Collateral adalah berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitur kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya. Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitur untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu. Oleh sebab itu apa bila dalam menyalurkan kredit bank tersebut meminta kepada debitur untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya.

Dengan bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, yang membutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, untuk itu diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat serta mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Walaupun didalam Pasal 1131 KUHPerdota dikatakan bahwa segala kebendaan orang yang berhutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan, namun sering orang tidak merasa puas dengan jaminan yang dirumuskan secara umum. Oleh karena itu, bank perlu meminta supaya benda tertentu dapat dijadikan jaminan yang diikat secara yuridis. Dengan demikian, apabila debitur tidak menepati janjinya atau cidera janji (*wanprestasi*), maka bank dapat melaksanakan haknya dengan mendapatkan kedudukan yang lebih tinggi dari kreditor

lainnya untuk mendapatkan pelunasan hutangnya.

Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit. Sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani Hak Tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.³⁹

Didalam UUPA, hak jaminan atas tanah yang dinamakan Hak Tanggungan mendapat pengaturan dalam Pasal 25; Pasal 33; Pasal 39; Pasal 51 dan Pasal 57. Di dalam Pasal 25, Pasal 33 dan Pasal 39 UUPA ditetapkan mengenai hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, yaitu tanah dengan status hak milik, hak guna usaha serta hak guna bangunan. Menurut Pasal 51 UUPA, Hak Tanggungan itu akan diatur dengan Undang-Undang dan dalam Pasal 57 UUPA dinyatakan bahwa selama Undang- Undang tersebut belum terbentuk maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotek dan *Creditverband*.

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, ketentuan-ketentuan mengenai hipotek atas tanah yang terdapat dalam Buku II KUHPerdara dan ketentuan-ketentuan mengenai *Creditverband* yang terdapat dalam *Staatsblad* 1937 Nomor 190 dinyatakan sudah tidak berlaku lagi. Karena dipandang tidak sesuai lagi dengan sistem hukum keperdataan dalam hukum jaminan dan kebutuhan kegiatan perkreditan, dan sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.

Dengan terbitnya UUHT ini sangat berarti terutama didalam menciptakan unifikasi hukum tanah nasional, khususnya di bidang hak jaminan atas tanah. Dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT, disebutkan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah,

³⁹ Effendi Perangin-angin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1981), hlm. 9

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Hak Tanggungan ini merupakan lembaga hak jaminan yang kuat atas benda tidak bergerak berupa tanah yang dijadikan jaminan, karena memberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) bagi kreditor pemegang hak tanggungan dibandingkan dengan kreditor lainnya.

Dengan demikian, dari uraian diatas dapat dirasakan bahwa masalah jaminan ini sangat penting dalam rangka pelaksanaan pemberian kredit. Lembaga Hak Tanggungan sebagai perwujudan dari amanat Pasal 51 *jo* Pasal 57 UUPA, berlandaskan pada hukum adat yang menganut asas pemisahan horizontal yang menyatakan bahwa tanah terpisah dengan segala sesuatu yang berada diatasnya. Berdasarkan hal tersebut dapat dipahami bahwa apabila hukum adat tidak mengenal hak kebendaan sebagaimana dalam hukum perdata barat. Searah dengan hal itu, apabila hak tanggungan mendasarkan diri secara konsisten pada hukum adat maka hak tanggungan tidak mempunyai ciri-ciri khusus sebagaimana yang dimiliki oleh hipotek yang melekat pada hak kebendaan. Ciri - ciri yang menonjol dari hak tanggungan yang menyebabkan memberikan jaminan kepastian bagi pihak-pihak yang berkepentingan khususnya bagi bank sebagai lembaga keuangan yang mengelola dana masyarakat baik melalui simpanan giro, tabungan dan menyalurkan dalam bentuk pinjaman kepada masyarakat berupa pinjaman kredit.

B. Tinjauan Umum Tentang *Parate Eksekusi*

1. Pengertian *Parate eksekusi*

Parate eksekusi (*parate executie*) adalah pelaksanaan dari suatu perikatan dengan langsung tanpa melalui suatu vonnis pengadilan. Dalam Hukum Acara perdata Indonesia Parate eksekusi atau eksekusi langsung terjadi apabila seorang kreditor menjual barang-barang tertentu

milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial.⁴⁰

Menurut kamus hukum oleh Sudarsono *Parate eksekusi* ialah pelaksanaan langsung tanpa melalui proses pengadilan; eksekusi langsung yang biasa dilakukan dalam masalah gadai sesuai dengan ketentuan yang tercantum di dalam perjanjian.⁴¹

Parate eksekusi merupakan eksekusi langsung berdasarkan adanya grosse pada suatu akta pengakuan hutang. Dari sinilah kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi ke Balai Lelang bila debitur tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan tanpa melalui proses persidangan.

Grosse adalah salinan pertama dari akta otentik. Salinan pertama tersebut diberikan kepada kreditur. Dalam buku Pedoman Tugas (Buku II) yang dimaksud dengan grosse adalah salinan pertama dari akta otentik yang diberikan kepada kreditur.⁴²

Grosse akta atau yang sering disebut pengakuan hutang biasanya dikeluarkan oleh notaris saat terjadinya perjanjian antara debitur dengan kreditur, grosse akta pembuatannya sama akta pemberian Hak Tanggungan yang satu paket dengan sertifikat yang di bebani dengan Hak Tanggungan. Menurut pasal 258 RBg (Regchtsreglement voor de Buitenwesten) ada dua macam grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial, yaitu grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta hipotik.

Asli akta pengakuan hutang (minut) tersebut disimpan oleh Notaris, sedangkan salinan pertama akta tersebut diberi kepala/irah-irah yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang dipegang kreditur. Dan salinan yang diberikan kepada debitur tidak memakai irah-irah seperti yang dipegang oleh kreditur tersebut.

Dalam acara perdata dijelaskan ada dua macam grosse akta yang mempunyai kekuatan

⁴⁰ Munir Faudy, *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung; PT Citra Aditya Bakti, 2008), Cet,Ke-3, hlm 149

⁴¹ Ibid

⁴² Ibid

eksekutorial yaitu grosse akta pengakuan hutang dan grosse akta hipotik. Dan yang kita bicarakan disini ialah grosse akta pengakuan hutang.

Disamping itu Parate eksekusi juga berlaku bagi pemegang gadai Pasal. 1155 (*burgerlijk wetboek*) BW. Jika debitur wanprestasi, maka pemegang gadai berhak menjual benda gadai atas kekuatan sendiri. Hak pemegang gadai untuk menjual barang gadai tanpa title eksekutorial (tanpa perlu perantara) disebut Parate eksekusi. Dengan demikian pemegang menjual barang gadai seakan menjual barangnya sendiri, dan berhak mengambil pelunasan piutangnya terlebih dahulu. Tetapi ketentuan Pasal 1155 ini bersifat mengatur dimana para pihak diberi kebebasan untuk memperjanjikan lain, misalnya melalui penjualan dimuka umum atau dibawah tangan. Namun demikian pemegang gadai dilarang memiliki benda gadai (Pasal. 1154 BW).

2. Spesifikasi Grosse Akta Pengakuan Hutang.

Grosse akta pengakuan hutang adalah pernyataan sepihak (debitur) sebagai dokumen assesoir dengan perjanjian pokok pinjaman/kredit sebagai pokok hutang. Itu sebabnya, ditinjau dari segi yuridis, ikatan grosse akta (akta pengakuan hutang atau akta hipotik) adalah perjanjian “tambahan” yang bertujuan untuk memperkokoh perlindungan hukum terhadap pihak kreditur.

Grosse akta pengakuan hutang dapat digunakan khusus untuk kredit Bank berupa pinjaman tetap. Notaris dapat membuat akta pengakuan hutang dan melalui grosssenya berirah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa yang dipegang kreditur (bank) dan dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Eksekusi berdasarkan grosse akta pengakuan hutang mengenai Fixed Loan (pinjaman dengan bunga tetap) ini, hanya bisa dilaksanakan, apabila debitur saat peneguran membenarkan jumlah hutangnya itu.

Ada pula menurut pasal 42 ayat 4 Peraturan Lelang menegaskan, berita acara lelang yang telah diberi bentuk sebagai grosse (memakai kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada bagian kepala berita acara) sama kekuatannya dengan grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang. Sekiranya grosse berita acara lelang diberikan sebagai jaminan hutang, maka kreditur dapat meminta “executorial verkoop” ke Pengadilan Negeri, apabila pihak yang menjamin lalai membayar hutang.

2. Dasar Hukum Parate Eksekusi

Dasar *Parate eksekusi* di atur dalam Undang-undang Hak Tanggungan, khususnya diatur dalam penjelasan umum poin 9 Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu menyebutkan:

“ Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga Parate eksekusi sebagai mana dimaksud dalam pasal 224 Reglement dan pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibutuhkan irah-irah dengan kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikasi Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acta Hypotheek, yang untuk eksekusi hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undang yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Dan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan. Pasal 14 ayat (2) yaitu :

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANANYANG

MAHA ESA”.

Dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan dasar berpijaknya pengaturan *Parate eksekusi* Hak Tanggungan adalah pasal 20 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 20 ayat (1):

“Apabila debitur 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), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor- kreditor lainnya.*

Pada pasal 20 ayat (1) huruf a diatas, dinyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

Pasal 6:

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

3. Materi Isi *Parate Eksekusi*

Ciri hak tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Berhubung menyangkut pelaksanaan eksekusi, berarti pihak debitur telah melakukan wanprestasi atas utangnya. Pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dikatakan mudah, dikarenakan dalam UU HT member kemungkinan eksekusinya dapat dilaksanakan di bawah tangan. Hal ini ditegaskan di dalam Pasal 20 Ayat (2) UU HT yang menyebutkan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjual objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan,

jika yang demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan tersebut telah member kesempatan kepada para pihak untuk melaksanakan eksekusi sendiri terhadap objek hak tanggungan tanpa melalui pelelangan. Sedangkan kepastian pelaksanaan eksekusi hak tanggungan tercermin pada ketentuan Pasal 20 Ayat (3) UU HT bahwa eksekusi hanya dapat dilakukan setelah lewat satu bulan pemberitahuan dan pengumuman melalui surat kabar kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Parate eksekusi dilakukan atas tanah dan bangunan yang telah dibebani hak tanggungan atas dasar Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Sertifikat hak tanggungan serta akta Pengakuan Hutang (PH) yang memiliki tittle eksekutorial.

Hal-hal terpenting yang terdapat di dalam sertifikat hak tanggungan dan akta pengakuan hutang sebagai dasar *Parate eksekusi*.

1. Hak Tanggungan

- a. Pemberi dan penerima hak tanggungan
- b. Nomor dan tanggal perjanjian kredit
- c. Nilai hak tanggungan
- d. Objek hak tanggungan
- e. Ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh debitur dengan kreditur

2. Pengakuan Hutang

- a. Pemberi dan penerima hak tanggungan
- b. Nomor dan tanggal perjanjian kredit
- c. Nilai hak tanggungan
- d. Kegunaan hutang
- e. Jangka waktu hutang

4. Perbedaan Antara *Parate Eksekusi*, Akta Kuasa Menjual Dan Penjualan

Di Bawah Tangan

1. *Parate eksekusi*

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah:⁴³

“Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang 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-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya”

Sedangkan yang di maksud dengan pembebanan Hak Tanggungan adalah pemberian hak debitur untuk kreditur saat perjanjian utang-piutang yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk di gunakan apa bila suatu saat debitur lalai melakukan kewajibannya, bisa di gunakan untuk pelunasan hutang debitur.

Sesuai dengan sifat tergantung pada perjanjian pokoknya (*accessoir*) dari hak tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan :⁴⁴

- a. Akta dibawah tangan
- b. Akta otentik,

⁴³ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pasal 1 angka 1

⁴⁴ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2008),Cet Ke-2, hlm. 56

Atas dasar asas tersebut maka pembebanan hak tanggungan menurut UUHT dilaksanakan melalui proses dan tahapan sebagai berikut :

a. Tahap pertama : perjanjian utang yang mengandung janji untuk member hak tanggungan, berupa perjanjian utang piutang atau perjanjian membuka kredit dengan kesanggupan jaminan hak tanggungan,

b. Tahap kedua : perjanjian pemberian hak tanggungan pasal 10 ayat 2 UUHT, menyebutkan bahwa “ pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku”. Proses pembebanan hak tanggungan dilakukan melalui dua tahap kegiatan yaitu :⁴⁵

- 1) Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya akta pemberian hak tanggungan (APHT) oleh pejabat pembuat akta tanah untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- 2) Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Bersifat kebendaan, dimana proses terjadinya perjanjian pembebanan hak tanggungan di sini terikat oleh bentuk tertentu yaitu harus dilaksanakan dengan akta PPAT yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah, lebih lanjut diatur dalam pasal 44 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyebutkan bahwa “pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang- undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan

⁴⁵ Penjelasan Umum Angka 7 UUHT

peraturan perundangan yang berlaku.

Dalam tahap pembuatan akta pemberian hak tanggungan ditentukan persyaratan tentang status objek hak tanggungan yang boleh dibuatkan APHT oleh PPAT yaitu :

- a. Objek hak tanggungan harus sudah terdaftar atas nama pemberi hak tanggungan,
- b. Objek hak tanggungan yang sudah terdaftar, tetapi belum atas nama pemberi hak tanggungan sedangkan objek hak tanggungan tersebut sudah diperoleh pemberi hak tanggungan karena peralihan hak melalui pewarisan atau pemindahan hak,
- c. Objek hak tanggungan yang berupa sebagian atau hasil pemecahan dari hak atas tanah induk yang sudah terdaftar tidak atas nama pemberi hak tanggungan yang diperoleh pemberi hak tanggungan melalui pemindahan hak,
- d. Objek hak tanggungan atas tanah yang berupa objek hak atas tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar.

Sebagai mana telah diuraikan di atas bahwa hak tanggungan menganut asas publisitas. Asas publisitas sebagai mana disebutkan pada penjelasan umum angka 3 UUHT yang berarti bahwa setiap pembebanan hak tanggungan harus terbuka, dapat diketahui oleh siapapun yang berkepentingan dengan melihat buku tanah hak tanggungan. Asas ini diterapkan dengan mewajibkan setiap pembebanan hak tanggungan harus terdaftar pada kantor pertanahan dimana tanah berada yang lebih lanjut diatur dalam pasal 13 UHT.

Dalam pasal 13 UUHT disebutkan bahwa :

1. Pemberian hak tanggungan wajib di daftar pada kantor pertanahan,
2. Selambat-lambatnya 2 hari kerja setelah penandatanganan akta pemberian hak

tanggung sebagai mana di maksud pasal 10 ayat 2 UUHT, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan yang diperlukan kepada kantor pertanahan,

3. Pendaftaran hak tanggungan sebagai mana dimaksud dalam ayat 1 dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan-catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan,
4. Tanggal buku tanah hak tanggungan sebagai mana di maksud pada ayat 3 adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
5. Hak tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah hak tanggungan sebagai mana di maksud pada ayat 4.

Setelah hak tanggungan tersebut dibukukan dalam buku tanah hak tanggungan maka sebagai bukti adanya hak tanggungan tersebut oleh kantor pertanahan setempat menerbitkan sertifikat hak tanggungan dimana hal ini lebih lanjut diatur dalam pasal 14 UUHT yang menyebutkan bahwa;

- a. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku,
- b. Sertifikat hak tanggungan, sebagai mana dimaksud dalam ayat 1 memuat irah-irah dengan kata-kata “demi keadilan berdasarkan ketuhanan yang maha esa “,
- c. Sertifikat hak tanggungan, sebagai mana dimaksud dalam ayat 2 mempunyai

kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan berlaku sebagai mana pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai hak atas tanah,

- d. Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebasan hak tanggungan sebagai mana di maksud dalam Pasal 13 ayat 3 dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan,
- e. Sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan.

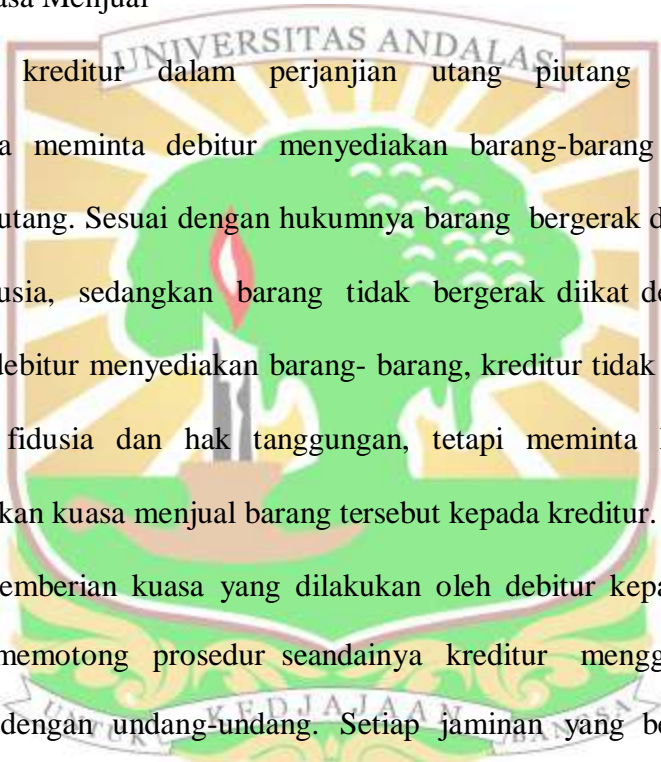
Jika untuk pengiriman Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan pendaftaran pada buku tanah telah ditentukan jangka waktunya, akan tetapi untuk penerbitan sertifikat hak tanggungan tidak ditentukan jangka waktunya, sementara bukti adanya hak tanggungan haruslah diterbitkan sertifikat hak tanggungan, sehingga Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) seperti ini tidak menuntaskan jangka waktu pelayanan atas pembebanan hak tanggungan tersebut, sebab tanggal penerbitan sertifikat dan tanggal pembuatan buku tanah tidaklah harus selalu sama. Untuk mengatasi hal ini maka oleh menteri Negara agraria atau kepala *Badan Pertanahan Nasional* (BPN) Peraturan Nomor 3 tahun 1997 Pasal 119 telah menentukan jangka waktu 7 hari kerja setelah pendaftaran dalam buku tanah hak tanggungan.

Pada umumnya pemberi hak tanggungan setelah mengadakan perjanjian pokok berupa pinjam meminjam uang tidaklah selalu dapat bersama-sama dengan penerima hak tanggungan untuk hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka apa bila hal ini terjadi maka undang - undang memperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang harus diberikan langsung oleh pemberi hak tanggungan dengan Akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan persyaratan tertentu lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dengan masa berlaku

yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Agar pembebanan hak tanggungan tidak berlarut-larut maka surat kuasa membebankan hak tanggungan sudah dibatasi jangka waktunya sebagai mana diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 15 ayat 3,4 dan 5, dan apabila waktu tersebut telah lewat maka Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tersebut batal demi hukum, dan tidak dapat digunakan lagi untuk membebankan hak tanggungan atas objek tersebut.

2. Akta Kuasa Menjual



Seorang kreditur dalam perjanjian utang piutang dengan debitur pada umumnya meminta debitur menyediakan barang-barang yang dapat dibebani jaminan utang. Sesuai dengan hukumnya barang bergerak dibebani dengan gadai atau fidusia, sedangkan barang tidak bergerak diikat dengan hak tanggungan. Setelah debitur menyediakan barang-barang, kreditur tidak menggunakan jaminan gadai / fidusia dan hak tanggungan, tetapi meminta kepada debitur untuk memberikan kuasa menjual barang tersebut kepada kreditur.

Pemberian kuasa yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur, bertujuan untuk memotong prosedur seandainya kreditur menggunakan jaminan yang sesuai dengan undang-undang. Setiap jaminan yang berupa hak tanggungan gadai maupun fidusia mempunyai prosedur bagaimana cara membebani jaminan yang disediakan debitur.

Untuk jaminan hak tanggungan dan fidusia, terdapat prosedur dengan membuat akta yang dibuat oleh pejabat umum dan pendaftaran yang menimbulkan hak kebendaan. Prosedur tersebut juga tidak dapat dilepaskan dari persoalan waktu, biaya, dan tenaga yang harus dikeluarkan. Kemudian kreditur juga masih terikat akan prosedur eksekusinya setelah debitur

wanprestasi.

Jika kreditur tidak menggunakan jaminan yang sesuai dengan hukumnya, tetapi menerapkan “jaminan” dengan cara membuat surat kuasa untuk menjual sebuah barang debitur, tujuan utamanya adalah untuk memotong prosedur yang telah sejalan dengan aturan hukumnya. Perbuatan yang demikian tergolong sebagai penyelundupan hukum.

a. Tidak mempunyai kekuatan hukum apa bila dibuat dan ditandatangani pada saat akad kredit.

b. Tidak ada pendaftaran yang sah, hanya kesepakatan antara kreditur dengan debitur.

c. Akta kuasa untuk menjual boleh diterbitkan setelah debitur wanprestasi.

3. Penjualan Di Bawah Tangan

Dalam praktek perbankan selain lembaga-lembaga jaminan yang telah disebutkan sebelumnya dikenal juga lembaga jaminan yang dilakukan dengan penjualan di bawah tangan. Penjualan di bawah tangan harus dibuat dengan bentuk tertulis, supaya pemegangnya mudah membuktikan kepada pihak yang berkepentingan bahwa telah terjadi peralihan kreditur dan besarnya utang yang dapat ditagih.⁴⁶

Penjualan di bawah tangan yaitu debitur menjual barang jaminan kepada pihak ketiga di sini tidak ada peran dari kreditur untuk melakukan penjualan barang jaminan, hanya di butuhkan seorang notaris untuk membuat surat yang diperlukan.

a. Akta penyerahan hak dengan ganti rugi yang menyebabkan bahwa pihak

⁴⁶ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: PT. Radja Grafindo Persada, 2004, hlm 190

- pertama telah mengalikan kepada pihak ketiga,
- b. Akta kuasa adalah akta yang berguna untuk mengambil sertifikat di bank, tanpa harus dihadiri pihak pertama sebagai pemilik awal sertifikat tersebut,
 - c. Akta kuasa untuk menjual yang berguna untuk balik nama kepada pihak ketiga.

5. *Parate* Dalam Hak Tanggungan

Dasar hukum eksekusi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah diatur di dalam Pasal 6 yang berbunyi :

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*⁴⁷

Pasal 6 tersebut 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 debitur dalam hal debitur cidera janji.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang - undang kewenangan tersebut dipunyai demi hukum, maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi

⁴⁷ Undang - undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pasal 6

kewenangan tersebut.

Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 6, yang berbunyi :

“Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri 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 pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor- kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Ketentuan ini memberikan kepastian bagi Perbankan apabila debitur cidera janji dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan Parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG. Berdasarkan ketentuan ini juga sekaligus terkandung karakter Parate eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri, namun penerapannya mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG, dimana apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, penjualan lelang harus diminta kepada Ketua Pengadilan Negeri dan permintaan tersebut berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi. Tetapi karena Pasal 6 UUHT tidak mengatur tentang cidera janji, maka dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian atau bisa juga merujuk pada ketentuan Pasal 1178

KUHPerdata, dimana yang dikategorikan cedera janji yaitu apabila debitur tidak melunasi utang pokok, atau tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya⁴⁸

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah – irah dengan kata-kata ”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cedera janji. Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) yang berbunyi 27:

1. ”Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
2. ”Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
3. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang

⁴⁸ Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2012, Cet. Ke-2, hlm 403

telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Pada prinsipnya penjualan objek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal tersebut dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (fair), dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 20 ayat (1) :

”Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

1. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
2. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor - kreditor lainnya”.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila debitur cidera janji, kreditor berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan guna pelunasan piutangnya yang bersumber dari hasil penjualan tersebut. Karena dengan cara pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan. Kemudian dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya, dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung

Undang-undang telah menyediakan lembaga *parate eksekusi* Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai jalan keluar (*way out*) apabila debitur cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayarannya kepada bank selaku kreditur. Akan tetapi dalam praktiknya dilapangan masih terdapat beberapa kendala yang dialami oleh bank dalam pelaksanaan *parate eksekusi* Hak Tanggungan tersebut. Kendala ini baik yang berupa kendala yang dihadapi pada awal pelaksanaan *parate eksekusi* hak tanggungan, maupun kendala lain yang dihadapi oleh bank setelah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Tabel 3.1 Pelaksanaan *parate eksekusi* pada BPR di seluruh Kabupaten Sijunjung tahun 2010-2015

	Pelaksanaan Parate Eksekusi		
2010	11	5	6
2011	14	7	7
2012	10	4	6
2013	17	10	7
2014	12	10	2
2015	18	9	9
Total	82	45	37

Sumber : Data Pembiayaan Bermasalah BPR di Seluruh Kabupaten Sijunjung 2010- 2015

Pada Tabel 3.1 ditampilkan data nasabah yang telah terdaftar sebagai nasabah KNLW (Kewajiban Nasabah Lewat Waktu) dimana nasabah tersebut tercatat sebagai nasabah yang

berkolektibilitas 3, 4 dan 5. Tahun 2010 pelaksanaan parate eksekusi dilakukan terhadap 11 (sebelas) aset nasabah, dengan hasil 5 (lima) aset nasabah yang berhasil dan 6 (enam) gagal dilakukan parate eksekusi. Pada 2011, dengan jumlah 14 (empat belas) aset nasabah, yang berhasil hanya 7 (tujuh) aset nasabah. Pada tahun 2012, parate eksekusi berhasil dilaksanakan terhadap 4 (empat) aset nasabah dari total 10 (sepuluh) aset. Tahun 2013 yang berhasil hanya 10 (sepuluh) aset nasabah dari total 17 (tujuh belas) aset. Sedangkan pada tahun 2014 yang berhasil sebanyak 10 (sepuluh) aset nasabah dari jumlah 12 (dua belas) aset yang diajukan dan pada tahun 2015 ada 18 (delapan belas) aset yang diajukan dan berhasil hanya 9 (sembilan) aset nasabah.

Dalam periode tahun 2010-2015 terdapat 37 pelaksanaan *parate eksekusi* yang mengalami kegagalan. Kegagalan tersebut antara lain disebabkan oleh berbagai macam masalah seperti aset yang sulit dijual, aset yang tidak dapat dikosongkan karena tetap ditempati oleh debitur, dan adanya gugatan yang diajukan kepada bank.

Adapun beberapa kendala yang dihadapi oleh bank di kabupaten Sijunjung dalam pelaksanaan *parate eksekusi* adalah :

1. Adanya perlawanan dari Debitur

Dalam periode tahun 2010-2015 terdapat 9 (sembilan) gugatan yang diajukan kepada bank di kabupaten Sijunjung. Diantara sejumlah gugatan tersebut, beberapa diantaranya dilakukan oleh debitur sebelum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan. Materi gugatan yang diajukan oleh debitur atau pihak ketiga biasanya mengenai jumlah hutang yang dianggap tidak jelas/tidak pasti, adanya kesalahan dalam Pengikatan Jaminan atau Perjanjian pembiayaan, objek tanah dan bangunan dimiliki oleh pihak ketiga, hingga materi mengenai harta bersama atau harta warisan.

Atas adanya gugatan tersebut, pihak KPKNL biasanya akan melakukan penundaan atau bahkan menolak permohonan lelang eksekusi yang diajukan oleh bank apabila terdapat gugatan dari debitur atau pihak ketiga yang masih belum diselesaikan sehubungan dengan tanah dan atau bangunan yang akan menjadi objek lelang eksekusi Hak Tanggungan. Sikap konservatif KPKNL seperti ini didasarkan pada pengalaman dilapangan yang mereka alami dimana seringkali Pejabat Lelang KPKNL yang melaksanakan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan yang dimohonkan oleh bank, dijadikan sebagai salah satu pihak Tergugat dalam gugatan yang dilakukan oleh debitur, dan atau akan direpotkan oleh pemanggilan dari Pihak Kepolisian atau Penyidik mana kala debitur membawa permasalahan tersebut ke ruang lingkup pidana melalui suatu laporan polisi.

Dalam mengatasi gugatan tersebut bank yang berada di kabupaten Sijunjung menjawab gugatan tersebut dengan melakukan perlawanan dengan mengikuti proses beracara dalam peradilan perdata pada umumnya. Dimana akhirnya gugatan yang diajukan debitur kepada bank berakhir pada proses duplik maupun jawaban gugatan. Hal ini dikarenakan debitur maupun kuasa hukumnya kurang cermat dalam melihat ataupun membaca akad pembiayaan yang telah disepakati oleh pihak debitur dengan bank. Sebagaimana dalam akad pembiayaan tersebut disebutkan dan dibacakan oleh Notaris pada saat melakukan pengikatan pembiayaan, bahwa pada Pasal penyelesaian sengketa terdapat klausul “Apabila terjadi sengketa atau konflik antara Bank dengan Nasabah maka diselesaikan secara musyawarah dan apabila tidak ditemukan kata mufakat maka dapat diselesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) yang putusannya bersifat *final* dan *binding*”. Akan tetapi, pihak debitur mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri sehingga secara aturan hukum Hakim dapat membatalkan gugatan tersebut berkenaan dengan kompetensi absolut pelaksanaan gugatan.

2. Sulitnya mencari pembeli lelang

Pada periode tahun 2010-2015 terdapat 28 (dua puluh delapan) aset yang yang gagal dilakukan *parate eksekusi* disebabkan oleh sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek lelang eksekusi tersebut. Tidak semua masyarakat mengerti dan mengetahui mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Adanya kekhawatiran masyarakat terhadap kemungkinan terjadi permasalahan kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dibeli melalui lelang tersebut, misalnya adanya gugatan dari debitur atau pemilik lama tanah dan bangunan tersebut yang tidak dapat menerima dilakukannya lelang eksekusi atas tanah dan bangunan miliknya.

Kekhawatiran masyarakat juga timbul saat obyek tanah dan bangunan yang dilelang tersebut secara fisik masih berada dalam penguasaan debitur atau pihak ketiga lainnya. Meskipun pembeli lelang dapat mengajukan pengosongan tanah dan bangunan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat 11 HIR, namun pihak Pengadilan Negeri umumnya tidak dapat menerima Permohonan Pengosongan atas tanah dan bangunan yang dibeli melalui lelang *parate eksekusi* hak tanggungan. Pihak pengadilan hanya menerima permohonan pengosongan atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Pihak Pembeli melalui lelang eksekusi yang dilaksanakan fiat pengadilan (melalui Pengadilan Negeri). Beberapa pengadilan negeri bahkan berpendapat bahwa pengosongan tanah dan bangunan yang diperoleh dari lelang eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui mekanisme gugatan terlebih dahulu oleh pemohon/pemenang lelang. Walaupun permohonan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat 11 HIR tersebut diterima oleh Pengadilan Negeri, pemenang lelang akan menanggung seluruh biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan proses pengosongan tersebut. Semakin sulit kondisi lapangan untuk melakukan proses pengosongan, maka semakin besar pula biaya

pengosongan yang harus dikeluarkan oleh pemenang lelang. Hal ini menjadi suatu pertimbangan khusus bagi masyarakat untuk berfikir berulang kali ketika hendak membeli tanah dan atau bangunan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan.

Terhadap aset yang sulit untuk dijual tersebut, Bank melakukan pendekatan persuasif kembali kepada debitur agar debitur dapat memberikan kuasa jual dan pengakuan utang secara notariel. Hal ini akan memudahkan bank untuk dapat melakukan penjualan aset secara bawah tangan. Selain itu bank juga melakukan hapus buku (*write off*) terhadap utang debitur sehingga dalam catatan bank utang tersebut telah lunas namun tidak hapus tagih. Tindakan ini wajib mendapatkan persetujuan dari dewan direksi bank.

Persyaratan lelang yang harus disiapkan oleh Bank di BPR Kabupaten Sijunjung dan kemudian diserahkan kepada Balai Lelang/ KPKNL sebagai lampiran dari surat permohonan Lelang adalah sebagai berikut:

1. Copy Perjanjian Kredit
2. Copy Sertifikat Hak Tanggungan
3. Copy bukti kepemilikan hak atas tanah
4. Copy perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi
5. Copy surat somasi dari pihak bank kepada debitur
6. Surat asli pernyataan dari Bank di BPR Kabupaten Sijunjung yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana
7. Laporan asli dari penilaian tanah dan atau bangunan yang dikeluarkan oleh perusahaan penilaian

Setelah dokumen persyaratan lelang dinyatakan lengkap, maka Kantor Balai Lelang/ KPKNL yang ditunjuk oleh bank akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis

kepada bank selaku pemohon lelang. Surat penetapan tersebut berisi sebagai berikut :

1. Penetapan tempat dan waktu pelaksanaan lelang
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
3. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Berdasarkan penetapan jadwal lelang yang telah dikeluarkan oleh Balai Lelang/ KPKNL tersebut, Balai Lelang/ KPKNL yang ditunjuk oleh bank akan membantu mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pengumuman pertama yang dapat dilakukan pada selebaran atau pengumuman di tempat Balai Lelang/ KPKNL, dan pengumuman kedua pada surat kabar harian yang terbit di kota atau kabupaten tempat jaminan berada.

Pengumuman lelang tersebut antara lain berisikan informasi sebagai berikut :

1. Identitas penjual
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilakukan
3. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan yang berdiri di atasnya
4. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang
5. Nilai limit lelang
6. Mekanisme penawaran lelang
7. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli

Selanjutnya berdasarkan ketentuan pasal 22 ayat (1) dan (2) peraturan menteri keuangan No.93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang, pelaksanaan lelang atas tanah dan

atau bangunan wajib dilengkapi dengan surat keterangan tanah (SKT) dari kantor pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada kepala kantor pertanahan setempat diajukan oleh Balai Lelang Swasta yang biaya pengurusannya menjadi tanggung jawab bank selaku permohonan lelang.

Setelah melakukan pengumuman lelang, maka bank akan membuat surat pemberitahuan kepada debitur tentang jadwal pelaksanaan lelang yang akan dilakukan. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang (dalam hal tanah dan atau bangunan dikuasai oleh pihak ketiga). Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh penjual maka lelang dapat dilakukan sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

Pada hari yang telah ditetapkan sesuai dengan jadwal penetapan lelang, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan Balai Lelang/ KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka pejabat lelang akan menunjuk dan menetapkan penawaran tertinggi tersebut sebagai pemegang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang dilakukan, pemegang lelang harus menyetorkan dana pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk dilelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

B. Faktor – faktor apakah yang mempengaruhi pelaksanaan eksekusi Objek Agunan Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung

Peraturan hukum mengenai Hak Tanggungan adalah suatu perangkat hukum yang digunakan ketika terjadinya perikatan (kesepakatan) pinjam meminjam uang antara Peminjam (Debitur) dengan Pemberi Pinjaman (Bank). Didalam prakteknya calon debitur mengajukan permohonan pinjaman kepada bank dengan menyertakan segala bentuk surat-surat, yaitu

identitas peminjam, jaminan pinjaman berupa Akta Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan serta surat-surat perizinan usaha jika Debiturnya adalah badan hukum.

Jika menurut Bank permohonan yang diajukan oleh Debitur memenuhi kriteria, maka terjadilah kesepakatan pemberian Fasilitas Kredit (Bank Konvensional) atau Pembiayaan (Bank Syariah) kepada Debitur. Tindak lanjut dari kesepakatan pinjam meminjam tersebut, bank memberikan sejumlah dana (uang) sebagai bentuk pinjaman kepada Debitur, kemudian Debitur memberikan surat-surat kepemilikan tanah/bangunan ataupun benda lainnya sebagai jaminan pelunasan pinjaman. Jaminan berupa tanah dan bangunan biasanya dibebani dengan pemasangan Sertifikat Hak tanggungan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari kesepakatan Fasilitas Kredit tersebut, Bank memberikan syarat kewajiban agar Debitur membayar pinjaman/kredit dengan sistem angsuran/cicilan setiap bulan dengan tenggang waktu pelunasan antara 1 (satu) s/d 20 (dua puluh) tahun. Apabila Debitur melakukan pembayaran angsurannya secara tepat waktu sampai dengan adanya pelunasan, maka Bank tentu akan memberikan penilaian bahwa Debitur tersebut adalah debitur/nasabah dengan predikat baik, sehingga kemudian Bank akan lebih percaya untuk kembali memberikan pinjaman kepada Debitur dengan predikat baik tersebut.

Dari semua transaksi pinjam meminjam/kredit tersebut, tentunya ada juga Debitur yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu atau lazimnya disebut Kredit Macet. Oleh karenanya Bank tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada Debitur dengan alasan menghindari resiko kredit macet. Upaya Bank dalam menghindari adanya kredit macet adalah dengan menggunakan aturan kesepakatan atas Jaminan Hak Tanggungan pada sertifikat kepemilikan nasabah jika bentuknya asset tak bergerak (tanah dan bangunan) atau penerapan Jaminan Fidusia jika jaminan berupa benda bergerak (mobil, mesin dan lain-lain). Terhadap

ketentuan pembebanan Hak Tanggungan atas jaminan pinjaman, negara telah menerbitkan peraturan hukum pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang tersebut mengatur tentang Jaminan antara Bank dengan Debitur dalam transaksi pinjam meminjam serta peraturan-peraturan tentang tata cara apabila terjadinya keadaan wanprestasi (tidak membayar) apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya.

Di dalam praktek, apabila terdapat Debitur yang wanprestasi, biasanya Bank akan mengirimkan Surat Peringatan kepada Debitur agar melaksanakan kewajibannya dalam pembayaran angsuran sesuai dengan yang diperjanjikan. Peringatan tersebut biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali untuk memenuhi syarat keadaan wanprestasinya debitur. Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya, maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses Lelang terhadap Jaminan Debitur.

Bank biasanya lebih banyak mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan kepada Balai Lelang Swasta. Selanjutnya Balai Lelang Swasta akan meneruskan permohonan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.

Ketika Balai Lelang/ KPKNL bertindak sebagai Fasilitator pelaksanaan Lelang, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa Pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Tetapi perlu penulis sampaikan apabila objek lelang

Jaminan Hak Tanggungan terdapat perlawanan hukum dari Debitur ataupun pihak lain, maka Balai Lelang Swasta ataupun KPKNL tidak memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi pengosongan atas objek lelang yang sudah dibeli oleh peserta/pembeli lelang. Bahwa kewenangan pelaksanaan Eksekusi Pengosongan terhadap suatu objek merupakan kewenangan badan peradilan. Sedangkan didalam prakteknya Pengadilan tidak dapat langsung melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap objek Lelang bermasalah yang dilelang oleh Balai Lelang Swasta. Hal tersebut terjadi karena Pengadilan menganggap bahwa terhadap Objek Lelang yang dijual oleh Balai Lelang Swasta tidak terdapat peletakkan sita (beslag) oleh badan Pengadilan. Sementara prosedur hukum untuk melakukan eksekusi pengosongan mewajibkan harus adanya penetapan sita terlebih dahulu oleh Pengadilan, kemudian dengan dasar itu dapat dilakukan eksekusi pengosongan (H.I.R / R.B.G).

Perlu disampaikan sebenarnya Badan Peradilan adalah pihak yang dapat melakukan proses Lelang pada Jaminan Hak Tanggungan. Hal tersebut merupakan salah satu wewenang Badan Peradilan sebagai lembaga Negara yang ditugaskan untuk melaksanakan penegakkan peraturan hukum. Prosedurnya, Pemohon Lelang Eksekusi (Bank) mengajukan permohonan melalui Kepaniteraan Pengadilan, kemudian Pengadilan menerbitkan Surat Anmaning (Peringatan kepada debitur) sebanyak 2 (dua) kali untuk diberi kesempatan melakukan pelunasan pinjaman kepada bank.

Apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya meskipun sudah diperingati (anmaning) maka selanjutnya Pengadilan meletakkan sita jaminan terhadap objek lelang lalu meneruskan prosesnya sampai dilakukannya Pelaksanaan Lelang oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang yang difasilitasi oleh Badan Peradilan. Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada

pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang - Undang Nomor. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut. Pelaksanaan Lelang melalui Pengadilan adalah cara yang tepat dalam mencari kepastian hukum terhadap proses lelang hak tanggungan antara Bank dan Nasabah. Tetapi pada prakteknya terkadang Badan Peradilan terkesan terlalu lambat dalam menjalankan proses lelang tersebut, sehingga kepastian hukum antara Bank dan Nasabah juga ikut terhambat.

Dengan situasi lambat proses lelang tersebut tentunya Bank mengalami kerugian karena perputaran keuangan kredit menjadi macet, sedangkan Debitur mengalami kerugian karena harus menanggung beban bunga dan denda akibat keterlambatan proses lelang eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan Debitur. Atas persoalan ini seharusnya Pengadilan dapat menerapkan sistim penanganan yang cepat dan biaya murah terhadap permohonan-permohonan lelang Hak Tanggungan, agar tercipta kepastian hukum antara Bank dengan Debiturnya. Dengan adanya kepastian hukum yang cepat didalam persoalan kredit macet perbankan, akan mempercepat laju perekonomian, sehingga berdampak positif bagi perkembangan dunia usaha yang sisi positifnya dapat dirasakan oleh semua pihak. Kekuatan eksekutorial dari *parate eksekusi* terimplementasi dalam menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual kembali barang tersebut .

Secara substansial unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 UUHT menunjukkan adanya dua hal penting manakala debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam pasal tersebut, hak kreditur dalam hal

⁴⁹ R.Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, (Jakarta : MARI), halaman 69

debitur cidera janji, untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Dalam praktiknya saat ini, *Parate eksekusi* Hak Tanggungan merupakan alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang banyak digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya oleh perbankan. Alternatif penyelesaian kredit bermasalah menggunakan *Parate eksekusi* Hak Tanggungan ini lebih disukai oleh perbankan karena proses penyelesaiannya relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil. Kemudahan menggunakan sarana *Parate eksekusi* Hak Tanggungan sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut terutama menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal tersebut mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. *Parate eksekusi* lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Dikhawatirkan kreditur akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hipotik (Hak Tanggungan) terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar. Tentunya akan menjadi tidak seimbang pula apabila eksekusi melalui pengadilan dengan segala biaya dan upaya yang dilakukan terhadap jumlah tagihan yang tidak terlalu besar dengan *recovery* atau pengembalian yang diterima oleh Kreditur.

Dengan adanya Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, hak-hak kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya pada kreditur. Pembentuk UUHT menyiapkan Pasal 6 tersebut sebagai tiang penyangga utama

bagi kreditur (khususnya bank) dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya dari debitur, agar piutang yang telah kembali pada bank dapat digunakan lagi untuk pembiayaan kredit lainnya sehingga dapat membantu menggerakkan roda perekonomian, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 UUHT merupakan dasar hukum berlakunya *parate eksekusi* pada saat debitur cidera janji atau wanprestasi, yang digunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi.⁵⁰

Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang. Setelah menerima permohonan lelang eksekusi dari bank, KPKNL akan memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh bank. Dokumen persyaratan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Salinan/fotocopi Perjanjian Kredit.
2. Salinan/Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan.
3. Salinan Fotokopi perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
4. Salinan/Fotocopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur.
5. Asli/Fotokopi bukti kepemilikan hak
6. Salinan/ fotocopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh

⁵⁰ Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Cetakan 1 (Yogyakarta : Laksbang PRESSindo, 2008), hlm 248-249

kreditur, yang diserahkan paling lambat 1(satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.

7. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.

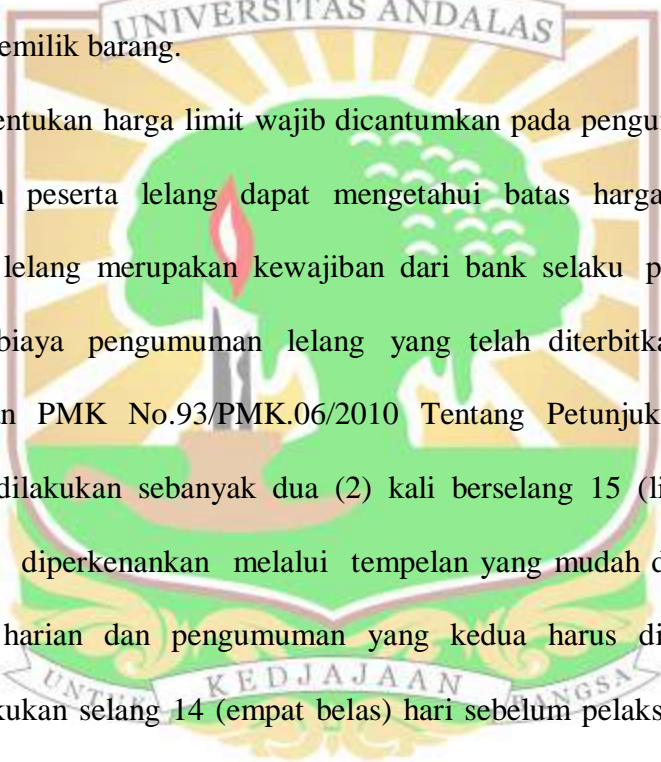
Setelah dokumen persyaratan lelang secara keseluruhan telah dipenuhi, maka Kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada bank selaku pemohon lelang yang berisi sebagai berikut :

- a. Penetapan tempat dan waktu lelang.
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
- c. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL yang biaya pengurusannya menjadi tanggung jawab bank selaku pemohon lelang. Apabila hari dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka akan dituangkan dalam pengumuman lelang, karena dalam pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Identitas penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
- c. Jenis dan Jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk

- barang tidak bergerak berupa tanah dan atau bangunan;
- e. Jumlah dan jenis /spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
 - f. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
 - g. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
 - h. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang,
 - i. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.



Di dalam menentukan harga limit wajib dicantumkan pada pengumuman lelang, hal ini dimaksud agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan di lelang. Pengumuman lelang merupakan kewajiban dari bank selaku penjual sehingga bank wajib menanggung biaya pengumuman lelang yang telah diterbitkan dalam surat kabar. Berdasarkan ketentuan PMK No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman lelang dilakukan sebanyak dua (2) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian dan pengumuman yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan selang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Setelah penjual melakukan pengumuman lelang maka penjual berkewajiban memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihak-pihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang saat lelang akan dilakukan. Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh penjual maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang. Pemenang Lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah disetorkan sebelumnya.

Setelah menerima setoran dari pemenang lelang, Bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada bank setelah dikurangi dengan Pajak Penjual Lelang sebesar 5% (lima persen) dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya bank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang objek jaminan debitur tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka bank harus mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur.

1. Hambatan Penyelesaian Kredit Macet Melalui Fiat Eksekusi Di Pengadilan

A. Hambatan Yuridis

Pada hakekatnya penanganan perkara kredit macet melalui pengadilan melalui proses yang tidak sederhana. Dalam penanganan permohonan fiat eksekusi atas perkara kredit macet melalui pengadilan negeri ada beberapa tahapan yang harus dijalani. Setiap akan berganti tahap, harus didahului dengan dikeluarkannya Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri, dari penetapan tersebut kemudian dilanjutkan dengan petunjuk dari Panitera Sekretaris

Pengadilan kepada pegawai/staf pengadilan untuk melakukan tugasnya. Dengan kata lain penanganan perkara kredit macet melalui badan peradilan melalui badan peradilan melalui proses yang berbelit-belit dan tidak sederhana.

Sebagaimana diketahui bahwa prosedur penanganan permohonan Fiat Eksekusi melalui badan peradilan kurang ideal dan harus menempuh waktu yang cukup lama, padahal perhitungan kerugian bank (bunga) berjalan terus dan tidak dapat ditangguhkan sehingga pada umumnya proses penanganan Fiat Eksekusi atas kasus kredit macet tidak dapat ditempuh dalam waktu yang cepat, hal ini dapat dilihat sejak diberlakukannya Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat banyak perkara tentang permohonan Fiat Eksekusi

Untuk menyelesaikan kasus kredit macet yang diajukan kepada Pengadilan Negeri memakan waktu cukup lama yaitu rata-rata memakan waktu hingga 2 tahun bahkan ada juga yang sudah berjalan lebih dari 4 tahun tapi belum dapat dituntaskan, artinya proses penyelesaian perkara kredit macet di Pengadilan berjalan lama.

Demikian juga halnya dalam dunia praktek, biaya tidak resmi sering dijumpai di lingkungan pengadilan, biaya tersebut dikenakan oleh pihak tertentu selaku penjual jasa hukum. Sebagai contoh, biaya pengambilan berkas di Pengadilan, pengalaman menunjukkan bahwa berkas tersebut tidak akan dikerjakan atau diserahkan bila pemohon hanya membayar biaya resmi saja, jadi harus membayar pula biaya tidak resmi. Sebagaimana diketahui dalam kasus kredit macet yang banyak ditangani hambatan yuridis yang banyak ditemui dalam praktek, adalah rawan sekali muncul upaya hukum perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atau perlawanan dari pihak debitur yang tidak puas obyeknya akan dieksekusi.

B. Hambatan NonYuridis.

Selain hambatan yuridis yang banyak timbul dalam proses penanganan fiat eksekusi, hak

tanggung di Pengadilan Negeri, maka dari hasil penelitian yang dilakukan di lokasi maupun dan hasil wawancara dengan para narasumber maka hambatan non yundis dapat menyebabkan hambatan dalam proses penanganan fiat eksekusi.

Umumnya para penegak hukum di Pengadilan masih kurang dedikasinya maupun pengabdianannya pada masyarakat, dalam arti penegak hukum tersebut punya orientasi pribadi apabila ada orang yang berpengara di pengadilan dapat memenuhi semua keinginan si penegak hukum maka segala urusannya di Pengadilan akan diperlancar, tapi kalau tidak dapat mengerti kemauan penegak hukumnya maka urusannya di Pengadilan bisa menjadi berbelit-belit, hal ini benar-benar nyata terjadi Di sisi lain masih ada penegak hukum advokad, apabila prinsipal yang bersangkutan memberikan kuasa kepada seorang Advokat untuk mengurus perkaranya maka kepiawaian dan kemahiran advokat dalam beracara di pengadilan sangat menentukan kelancaran suatu perkara. Faktor niat dan itikad Advokat yang memang ingin membantu atau bahkan tidak jarang pula Advokat yang sengaja mengulur-ulur waktu dengan berbagai macam trik yang bertujuan menghambat suatu perkara demi kepuasan kliennya.

Berdasarkan fakta dan Penelitian di lapangan sebagian besar Pengadilan Negeri di Indonesia menunjukkan bahwa ruang pengadilan yang dapat digunakan beracara masih kurang, sehingga ketika akan mengadakan lelang terhadap obyek jaminan kredit macet, maka tidak jarang para pihak terkait masih harus menunggu ruang sidang yang bisa digunakan, sekalipun ada ruang sidang yang kosong tetapi ukurannya kurang memadai dan tidak bisa menampung jumlah peserta lelang atau penonton yang jumlahnya tidak bisa dibilang sedikit. Pihak yang terkait dengan pelelangan harus antre dan rela mengalah dengan sidang-sidang yang lain, terutama sidang perkara pidana yang jumlahnya sehari bisa belasan perkara, ditambah lagi dengan kurang efektifnya pengaturan jadwal sidang.

Berdasarkan data di lapangan, ditemukan bahwa tidak semua wilayah hukum memiliki kantor lelang, dalam arti masih banyak Pengadilan Negeri yang mempunyai Kantor lelang di luar kota. Misalnya suatu daerah Kabupaten yang tidak mempunyai kantor lelang sendiri, sehingga apabila akan mengadakan lelang harus memberitahu Kantor Lelang Negara di daerah lain yang ada kantor lelangnya. Keengganan orang untuk ikut serta dalam lelang atau untuk menjadi pembeli dalam pelaksanaan lelang dapat menghambat proses fiat eksekusi. Kadang kala peserta lelang mengalami kesulitan untuk menempati obyek lelang karena harus mengajukan gugatan perdata namun ada pula orang yang berpegangan pada mitos bahwa orang yang menempati barang yang dibeli dari lelang kelak akan mengalami nasib yang sama, yaitu usahanya akan rugi dan tanahnya akan dilelang juga, animo masyarakat untuk menjadi peserta lelang tidak terlalu tinggi. Akibatnya sering terjadi dimana dalam suatu pelaksanaan lelang tidak ada peminatnya.

Budaya masyarakat di Indonesia yang lebih suka praktisnya saja dan tidak suka repot, apalagi sistem hukum yang berlaku di Indonesia saat ini adalah adopsi dari sistem pemerintahan Hindia Belanda. Ketimpangan dalam peradilan lebih disebabkan karena masyarakat belum memiliki hukum yang menjadi budaya dalam kehidupan sehari-hari yang umumnya masyarakat tidak suka dengan birokrasi dan administrasi, kurang memikirkan artinya pencegahan kredit macet, yang penting dapat bantuan kredit sudah senang, kalau ada masalah ditangani nanti saja.

2. Upaya Mengatasi Hambatan Dalam Penyelesaian Kasus Kredit Macet Di Pengadilan

A. Upaya Mengatasi Hambatan Yuridis

Proses *anmaning* dari Pengadilan Negeri adalah tindakan teguran yang dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri kepada debitur atau termohon eksekusi agar segera menyelesaikan kewajibannya kepada kreditur atau pemohon eksekusi, yaitu membayar kredit. Bukankah pihak

kreditur atau bank sendiri sudah melakukan teguran kepada debitur yang pembayarannya kreditnya mulai macet, demikian pula pihak Advokat tentunya telah melakukan teguran kepada si debitur tersebut.

Adanya upaya hukum Perlawanan (verzet), maupun perlawanan dari pihak ketiga (derdenverzet) dapat menyebabkan penanganan perkara kredit macet di Pengadilan Negeri menjadi berlarut-larut, tidak bisa segera diselesaikan. Tidak ada cara lain yang dapat dilakukan oleh pemohon fiat eksekusi apabila ternyata setelah dilaksanakan sita jaminan tiba-tiba muncul upaya hukum perlawanan tersebut kecuali harus dihadapi dimuka persidangan. Upaya hukum perlawanan adalah upaya hukum luar biasa oleh karenanya tidak bisa menagguhkan eksekusi, sebagaimana ketentuan pasal 207 ayat (3) HIR. Pihak pemohon fiat eksekusi tidak boleh tinggal diam, dan tetap saja harus berusaha di persidangan dengan mengajukan bukti-bukti maupun saksi-saksi yang dapat mendukung permohonan fiat eksekusinya. Upaya hukum verzet maupun derdenverzet tidak boleh dihindari, apabila dihindari justru menyebabkan permohonan fiat eksekusi yang diajukan oleh kreditur atau pemohon eksekusi dihentikan dan dibatalkan oleh pengadilan, akibatnya kredit yang sudah macet tidak dapat diselesaikan. Pengadilan akan menagguhkan proses fiat eksekusi apabila perlawanan tersebut nampak benar-benar beralasan.

B. Upaya Mengatasi Hambatan Non Yuridis Dari Faktor Penegak Hukum

Berdasarkan penelitian, yang dilakukan oleh penulis, faktor penegak hukum sangat berpengaruh sekali dalam proses penanganan suatu perkara, terutama yang berkaitan dengan masalah yang sedang diteliti. Hakim merupakan figur yang mempunyai peranan vital dalam suatu pengadilan, mengingat segala kebijakan yang dikeluarkan oleh pengadilan adalah berasal dari hakim terutama Ketua Pengadilan Negeri.

Tidak jarang penanganan suatu perkara menjadi berlarut-larut, apalagi penanganan

permohonan Fiat eksekusi, hal ini disebabkan adanya penegak hukum yang mempunyai motivasi pribadi dan kurang berdedikasi Pada pekerjaannya.

Upaya yang dapat ditempuh untuk mengatasi hambatan yang muncul dari faktor penegak hukum ini adalah dengan meminta petunjuk dari atasannya atau kepada komisi hukum nasional yang ada, misalnya kepada Pengadilan Tinggi. Mahkamah Agung Republik Indonesia. Komisi Yudisial atau Komisi Ombudsman Nasional. Petunjuk maupun kebijakan yang berasal dari atasan atau komisi tersebut diharapkan dapat mengubah perilaku dan pola pikir penegak hukum yang ada di bawah pengawasannya, sehingga penanganan suatu perkara tidak berlarut-larut.

C. Upaya Mengatasi Hambatan Non Yuridis Dari Faktor Sarana atau Fasilitas

Untuk mengatasi hambatan dari faktor sarana/fasilitas ini, dikemudian hari maka disetiap Pengadilan Negeri harus mengajukan anggaran kepada pemerintah untuk menambah jumlah ruang sidang di lingkungan Pengadilan. Dengan bertambahnya ruang sidang yang memadai, diharapkan tidak terjadi lagi pelaksanaan lelang yang harus menunggu sampai selesainya sidang perkara yang lain.

Namun penambahan jumlah ruang sidang tersebut harus diimbangi dengan peningkatan etos kerja dan disiplin waktu oleh penegak hukum, kalau ruang sudah ditambah tapi perilaku tidak berubah akhirnya tetap sama saja. Selain itu, seharusnya di tiap wilayah hukum suatu Pengadilan Negeri setidaknya terdapat satu Kantor Lelang yang bertugas, jadi antara Pengadilan Negeri dan Kantor Lelang Negara tidak perlu menempuh jarak terlalu jauh atau memakan waktu yang lama untuk berkoordinasi soal pelaksanaan Lelang. Faktanya banyak Pengadilan Negeri yang tidak dapat melaksanakan lelang sendiri., jadi harus meminta bantuan kepada kantor lelang yang berada di kota lain. Apabila pembukaan Kantor Lelang Negara di suatu daerah masih membutuhkan waktu maka sebaiknya untuk menyingkat proses pelaksanaan lelang sebaiknya ada pejabat lelang yang bersiap

di Rota tersebut, atau paling tidak untuk sementara waktu Kantor Lelang Negara menumpang di kantor dinas lain.

D. Upaya Mengatasi Hambatan Non Yuridis Dari Faktor Masyarakat Dan Budaya.

Penyebab terjadinya kredit macet selama ini banyak yang disebabkan oleh faktor kurang mengertinya masyarakat tentang kewajibannya dalam perjanjian kredit. Anggapan sebagian masyarakat bahwa yang penting terima uang, urusan hukum nanti saja masih tetap dipegang teguh, begitu pula adanya prinsip "pertemanan" antara pejabat bank dengan pihak debitur yang akan menerima kredit. Pengertian aturan hukum perkreditan harus benar-benar ditanamkan kepada calon debitur, begitu pula hak akan kewajiban debitur dalam menerima kredit. Kepastian hukum, harus benar-benar ditegakkan oleh bank terhadap debitur yang macet.

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian dalam masyarakat, oleh karena itu masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut, sementara ini masyarakat masih memandang sebelah mata mengenai pentingnya kesadaran hukum akan sistem hukum yang berlaku di Indonesia. Pemahaman dan sosialisasi hukum yang benar kepada masyarakat tentang kepastian hukum merupakan yang sangat penting untuk dilakukan, terutama memberikan pemahaman tentang hak dan kewajiban apabila terkait dalam suatu perjanjian. Pihak Bank telah berkali-kali memberikan pengertian kepada calon debitur sebelum menerima kredit, terutama mengenai kewajibannya dalam mengangsur atau membayar kreditnya, diharapkan dikemudian hari tidak sampai terjadi kasus kredit macet dalam pencairan kredit

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

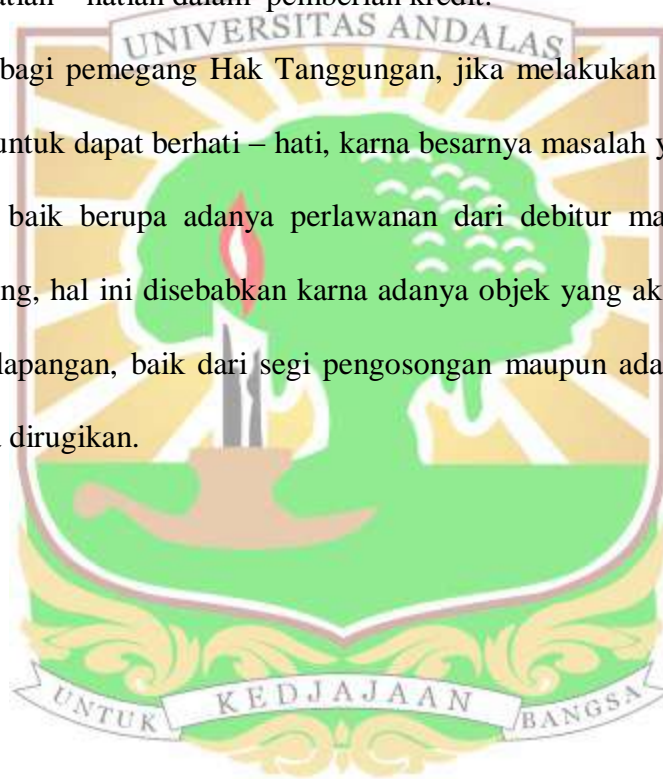
Dari uraian tersebut diatas, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan dalam penyelesaian dari pembiayaan bermasalah, bank selaku pemegang Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) dengan cara mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang.
2. Kendala yang dialami pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah perlawanan yang dilakukan oleh debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh Bank. Tidak jarang ketika mengetahui bahwa bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, debitur yang beritikad tidak baik membuat perlawanan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri.
3. Adanya hubungan kekerabatan di suatu daerah yang sangat menyulitkan untuk menjual objek jaminan yang dilelang, karena merasa debitur adalah keluarga dari mereka dan adanya rasa persaudaraan yang sangat tinggi diwilayah tersebut, sehingga

pembeli angunan tersebut tidak ada.

B. Saran

1. Disarankan pemegang Hak Tanggungan, merupakan pegangan dan dasar hukum berlakunya *parate eksekusi* sebagai sarana pada saat debitur cidera janji atau wanprestasi, dan pihak bank yang akan datang diharapkan untuk berhati – hati dalam proses menyalurkan kredit kepada masyarakat, dengan memperhatikan 5C, sebagai prinsip kehatian – hatian dalam pemberian kredit.
2. Disarankan bagi pemegang Hak Tanggungan, jika melakukan pelelangan ke KPKNL diharapkan untuk dapat berhati – hati, karna besarnya masalah yang akan dihadapi bagi para pihak, baik berupa adanya perlawanan dari debitur maupun sulitnya mencari pembeli lelang, hal ini disebabkan karna adanya objek yang akan di lelang mengalami masalah di lapangan, baik dari segi pengosongan maupun adanya gugatan dari pihak yang merasa dirugikan.



DAFTAR PUSTKA

A. BUKU – BUKU

Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT Citra Aditya, Bandung, 2004

Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Bachtiar Effendie, *Komentaris atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2003.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia / Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1997

Djoni S. Gazali dan Rachmadi Usman, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta 2012

Effendi Perangin-angin, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta, 1981

Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2009

H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta, 2004

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008

Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Cetakan 1, Yogyakarta : Laksbang PRESSindo, 2008

Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2004.

Munir Faudy, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008

-----, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002



M. Yahya Harahap, *Hukum Perseroan Terbatas*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013

R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Bandung 1982.

-----, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1995.

-----, dan R. Tjitrosudibio, “ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* ”, Penerbit PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1999.

-----, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, (Jakarta : MARI)

Sunaryo Basuki, *HGU, HGB, Hak Pakai Sebagaimana diatur Lebih Lanjut Dalam PP No.40 Tahun 1996, Mata Kuliah Hukum Pokok-Pokok Hukum Tanah Nasional*, Magister Kenotariatan Dan Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta

Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Alumni, Bandung, 1999

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, LNRI Nomor 42, TLRI Nomor 3632

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, *Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004, Tentang Jabatan Notaris*, LNRI Nomor 3, TLRI Nomor 5491