



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OLEH BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG PADANG

SKRIPSI



**DINA WAHYUNI
07940180**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG 2011**

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

...
...
...

**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
OLEH BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG PADANG
(Dina Wahyuni, 07940180, Fakultas Hukum UNAND, Jumlah halaman 84,
Tahun 2010/2011)**

ABSTRAK

Banyaknya kredit macet yang terjadi disebabkan oleh jeleknya dunia perbankan Nasional yaitu dalam pemberian kredit. Pada Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dikemukakan bahwa untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya, sebelum memberikan kredit Bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap karakter, kemampuan, modal, agunan, dan prospek dari usaha debitur. Namun kredit macet masih banyak terjadi, sehingga harus dilakukan eksekusi. Salah satunya dengan parate eksekusi yang melakukan proses eksekusi tanpa melibatkan pengadilan, sehingga lebih memudahkan para pihak. Tapi kenyataannya pelaksanaan parate eksekusi tersebut masih ada yang tidak berhasil dilakukan. Hal ini menyebabkan penulis tertarik untuk mengambil judul skripsi tentang Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang. Rumusan masalah yang penulis ambil adalah Bagaimanakah pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang, dan Apa saja hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dan bagaimana solusinya. Dalam penulisan ini penulis memilih metode penelitian secara pendekatan yuridis sosiologis yang bersifat deskriptif dengan melihat dan menganalisa secara kualitatif. Dalam melakukan penelitian, data yang diperoleh didapat dari interviu dengan karyawan Bank Rakyat Indonesia di Kantor Cabang Padang pada bidang Pelaksanaan Lelang dan Supervisor yaitu dengan supervisor ADK, serta studi kepustakaan dari buku dan peraturan perundang-undangan. Dari hasil penelitian tersebut terdapat beberapa kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan yaitu Pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yaitu penjualan barang dengan lelang, tanpa lelang dan penebusan oleh pihak ketiga. Pelaksanaan parate eksekusi dengan lelang sangat jarang berhasil dibanding dengan tanpa melalui lelang (penjualan bawah tangan). Hal tersebut dipicu oleh kendala-kendala yaitu Adanya perlawanan Pihak Tereksekusi, Peminat untuk ikut lelang sedikit dan bahkan tidak ada sama sekali, serta debitur yang tidak kooperatif. Kendala tersebut dapat ditanggulangi dengan melakukan hal-hal seperti pengosongan paksa, meyakinkan peserta lelang dan juga melakukan pengontrolan.

KATA PENGANTAR



Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang selalu mencurahkan segala nikmat dan rahmat-Nya kepada seluruh makhluk-Nya. Salawat serta salam dikirimkan kepada Nabi Muhammad SAW. Alhamdulillah dengan nikmat dan hidayah serta petunjuk-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang”**.

Pada kesempatan ini penulis ingin berterimakasih yang sebesar-besarnya kepada papa dan mama tercinta, H. M. Yasin, S.H dan Hj. Yetti Murni yang telah memberikan penulis semangat, motivasi, dukungan dan doa agar penulis dapat dengan mudah menyelesaikan skripsi ini. Untuk kakak-kakak penulis (Indra yani, S.T, Syofia Nilda Arifin, S.Pd, dr. Rika Oktaviyani, dan Doni Maizwar, S.T) dan adik penulis (Reski Rahmatullah) yang telah memberi dukungan tanpa henti, sehingga bisa membuat penulis optimis dalam menyelesaikan skripsi ini, serta buat ponakan ku tersayang (Muhammad Evan Indrasyah).

Penulis juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Damas Reny Priharti, S.H, M.H, selaku Pembimbing I dan Ibu Andalusia, S.H, M.H, selaku Pembimbing II yang penuh perhatian dan kesabaran mengarahkan dan membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini. Selanjutnya terima kasih juga penulis ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Yuliandri, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Andalas

2. Bapak Apriwal Gusti, S.H, selaku Ketua Program Non Reguler Studi Fakultas Hukum Universitas Andalas.
3. Ibu Arfiani, S.H, M.H, selaku Sekretaris Program Non Reguler Studi Fakultas Hukum Universitas Andalas.
4. Bapak Syahrial Razak, S.H, M.H, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata
5. Ibu Misnarsyam, S.H, M.H, selaku Sekretaris bagian Hukum Perdata
6. Ibu Dr. Hj. Yulfasni, S.H, M.H. dan Ibu wetria Fauzi, S.H, M.H, selaku Penguji 1 dan Penguji 2
7. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas.
8. Bapak-bapak dan Ibu-ibu staf Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Andalas.
9. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Karyawan Bank Rakyat Indonesia di Kantor Cabang Padang.

Penulis berusaha untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Namun selaku hamba Allah, penulis sadar bahwa terdapat keterbatasan yang dimiliki, sehingga menjadikan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu demi kesempurnaan, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak untuk menyempurnakannya.

Akhir kata, penulis mengharapkan tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Padang, Maret 2011

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	iv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika penulisan.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

I. TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN

A. Pengertian Jaminan dan Pengaturan Hukum Jaminan.....	13
B. Jenis Jaminan	16
C. Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan.....	17
D. Sifat Perjanjian Jaminan	20

II. TINJAUAN UMUM KREDIT

A. Pengertian Kredit.....	21
B. Pengertian Perjanjian kredit.....	22
C. Tujuan dan Fungsi Kredit.....	23
D. Unsur-Unsur Kredit.....	23
E. Berakhirnya Perjanjian Kredit.....	25

III. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN

B. Pengertian Hak Tanggungan.....	26
C. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	27
D. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan.....	29
E. Hapusnya Hak Tanggungan.....	32
F. Parate Eksekusi Hak Tanggungan	33
G. Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab dalam Pengajuan Permohonan Parate Eksekusi.....	39
H. Struktur Organisasi Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang.....	41

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang.....	44
B. Hambatan-Hambatan yang Ditemui dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dan Solusi.....	78

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	82
B. Saran	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Lembaga perbankan merupakan suatu badan usaha yang melakukan kegiatan di bidang keuangan dengan menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dalam melakukan fungsinya untuk menyalurkan dana berupa kredit ke masyarakat, bank menerapkan kriteria-kriteria yang harus dipenuhi oleh seseorang agar dapat menjadi nasabah pada bank tersebut. Kriteria-kriteria itu dikenal dengan istilah 5 C (*the five's credit*), yaitu:- Pertama, *Character* (watak) adalah data tentang kepribadian dari calon pelanggan seperti sifat-sifat pribadi, kebiasaan-kebiasaannya, cara hidup, keadaan dan latar belakang keluarga maupun hobinya. *Character* ini untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah ini jujur berusaha untuk memenuhi kewajibannya. Kedua, *Capacity* (kemampuan) merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikannya, pengalaman mengelola usaha (*business record*) nya, sejarah perusahaan yang pernah dikelola (pernah mengalami masa sulit apa tidak, bagaimana mengatasi kesulitan). *Capacity* ini merupakan ukuran dari *ability to play* atau kemampuan dalam membayar. Ketiga, *Capital* (Modal) adalah kondisi kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang dikelolanya. Hal ini bisa dilihat dari neraca, laporan rugi-laba, struktur permodalan, ratio-ratio keuntungan yang diperoleh seperti *return on equity* (keuntungan berdasarkan pendapatan) dan *return on investment* (keuntungan berdasarkan investasi). Dari kondisi di atas bisa

dinilai apakah layak calon pelanggan diberi pembiayaan, dan seberapa besar plafon pembiayaan yang layak diberikan. Keempat, *Collateral* (Agunan) adalah jaminan yang mungkin bisa disita apabila ternyata calon pelanggan benar-benar tidak bisa memenuhi kewajibannya. *Collateral* ini diperhitungkan paling akhir, artinya bilamana masih ada suatu kesangsian dalam pertimbangan-pertimbangan yang lain, maka bisa menilai harta yang mungkin bisa dijadikan jaminan. Kelima, *Condition of Economy* (Prospek usaha calon debitur), pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Ada suatu usaha yang sangat tergantung dari kondisi perekonomian, oleh karena itu perlu mengaitkan kondisi ekonomi dengan usaha calon pelanggan.

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967, industri perbankan Indonesia sangat menerapkan sistem jaminan (*collateral oriented*). Hal ini disebabkan oleh ketentuan dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 secara tandas menentukan bahwa Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapa pun juga. Ketentuan pasal ini telah menciptakan orientasi bank yang bukan lebih mengutamakan *feasibility* atau dikerjakannya dari proyek atau usaha nasabah tetapi lebih mengutamakan agunan. Seringkali proyek atau usaha-usaha yang *feasible* (dapat dikerjakan) ditolak permohonan kreditnya hanya karena calon nasabah debitur tidak menyediakan agunan (tambahan) yang cukup.

Dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, ingin mengubah orientasi bank yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tersebut. Bahkan memberikan kelonggaran kepada nasabah dalam hubungannya dengan kesulitan

nasabah untuk dapat menyerahkan agunan. Sekalipun Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tidak lagi menerapkan sistem jaminan (*collateral oriented*), namun praktik perbankan tampaknya masih belum mengubah orientasinya. Pertimbangan dan penilaian terhadap unsur *character, capital, capacity, condition of economy* debitur tanpa memberikan tekanan kepada *collateral* memang dapat membantu para pengusaha yang menjalankan usaha dengan prospek usaha yang baik dan dalam kondisi perusahaannya yang sehat dan berjalan dengan baik, tetapi akan menjadi masalah bagi pihak bank. Pada sisi yang satu, bank harus membantu golongan ekonomi lemah, namun pada sisi lain juga melindungi pihak bank sebagai kreditur.¹

Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan atas dilaksanakannya kewajiban oleh debitur di kemudian hari yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Jenis-jenis jaminan yang masih berlaku sampai sekarang yaitu :²

1. gadai;
2. hak tanggungan;
3. jaminan fidusia;
4. hipotek atas kapal laut dan pesawat udara;
5. *borg*;
6. tanggung-menanggung;
7. perjanjian garansi.

Khusus mengenai tanah beserta benda-benda yang ada di atasnya, jaminan yang dipakai adalah Hak Tanggungan. Dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang diundangkan dan berlaku tanggal 9 April 1996, maka lembaga jaminan terhadap tanah sebelumnya yaitu Hipotik yang

¹ Sutan Remy Sjahdeini, 1993, Hukum Jaminan Indonesia, Proyek ELIPS dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, hlm21-22

² Salim HS, 2004, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm 25

diatur dalam Buku II KUHPerdara dan *Creditverband* dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, tidak berlaku lagi. Dengan demikian, kita sudah memiliki produk hukum nasional tentang lembaga jaminan sebagai perwujudan untuk membangun Hukum Tanah Nasional sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, dalam arti bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.³

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Apabila diperhatikan, ketentuan Hak Tanggungan ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum yang seimbang antara pihak-pihak yang terlibat didalamnya baik untuk Pemberi Hak Tanggungan, Pemegang Hak Tanggungan maupun Pihak Ketiga.

Dari ketentuan Pasal 20 ayat(1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 berbunyi sebagai berikut :

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud 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 cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan

³ Penjelasan Umum Angka 4 Undang-Undang Hak Tanggungan

piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

Dari uraian di atas, dapat kita lihat bahwa eksekusi Hak Tanggungan untuk pelunasan hutang mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Eksekusi dilaksanakan secara pelelangan umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (dahulu bernama Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) setempat dimana objek Hak Tanggungan berada;
2. Ada dua cara atau prosedur yang dapat ditempuh oleh Pemegang Hak Tanggungan / Kreditur dalam melakukan eksekusi, yaitu melalui Pasal 6 dimana pemegang Hak Tanggungan pertama menggunakan haknya untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri. Yang kedua, menggunakan kekuatan Titel Eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan. Dengan demikian, langkah ini sama seperti eksekusi Grosse Akta Hipotek yang diatur dalam Pasal 224 HIR yaitu melalui pengadilan terlebih dahulu.
3. Pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak mendahului dari kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan yang berlaku.

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan debitur merupakan upaya terakhir yang dilakukan apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*) dan tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar hutang-hutangnya kepada kreditur. Ada 2 (dua) kreditur yang harus kita bedakan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan. Perbedaan ini penting karena berkaitan dengan prosedur pelaksanaan eksekusi terutama dalam pemohon lelangnya. Jika

krediturnya adalah Bank Pemerintah, maka sesuai dengan UU No. 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, maka kredit harus diserahkan kepada PUPN / DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) untuk dilakukan pengurusannya dengan cara-cara khusus seperti parate eksekusi. Sedangkan kredit macet yang berasal dari Bank Swasta, pelaksanaan eksekusinya dilaksanakan oleh Pengadilan sesuai dengan Pasal 224 HIR.

Bagi bank pemerintah, pengurusan kredit macet dengan cara-cara khusus seperti parate eksekusi merupakan hal yang memberikan keuntungan kepada pihak bank karena tidak melibatkan pengadilan, sehingga prosedurnya lebih cepat dan menghemat biaya yang dikeluarkan.

Dalam rangka memberikan gambaran yang sebenarnya tentang bagaimana pelaksanaan eksekusi atas obyek hak tanggungan, berikut akan diuraikan dengan melakukan penelitian yang mengambil judul : **“PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN OLEH BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG PADANG”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka dapat dikemukakan rumusan permasalahannya yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Dari rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang;
- b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dan solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Dengan melakukan penelitian dapat memberikan 2 manfaat yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Dengan mengetahui pelaksanaan parate eksekusi akan menambah wawasan penulis dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dan menambah pengetahuan penulis dalam hukum perdata, khususnya hukum jaminan.

2. Manfaat Praktis

Dengan mengetahui pelaksanaan parate eksekusi, dapat memberikan masukan bagi bank dan masyarakat. Bagi bank, agar dapat mengambil tindakan yang tepat dalam melakukan eksekusi atas objek hak tanggungan dan bagi masyarakat akan bertambah wawasannya dan pemahamannya tentang pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan tersebut.

E. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis-sosiologis, yakni dengan melihat dan menganalisa ketentuan yang ada dalam peraturan perundang-undangan dan melihat bagaimana kenyataan yang terjadi di lapangan. Dari gabungan kedua metode tersebut, akan melahirkan kesimpulan yang benar mengenai pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan.

b. Sumber dan Jenis Data

Sumber data yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah :

1. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian Lapangan (*Field Research*) pada penelitian ini dilakukan dengan mengadakan interviu. Interviui yang dilakukan adalah *structured interviui* yaitu wawancara dengan daftar pertanyaan yang lengkap mengenai seluruh masalah yang diteliti dan menggunakan *open question* yaitu jawaban dari pertanyaan tidak disediakan oleh peneliti tetapi diserahkan kepada responden. Responden disini adalah Karyawan Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang.

2. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan (*Library Research*) yaitu dilakukan dengan mengambil data yang berkaitan dengan judul dari berbagai jenis data.

Jenis data ada 3 (tiga) yaitu :

1. Data Primer, yaitu bahan penelitian yang berasal dari peraturan-peraturan dan hukum seperti :

- 
- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria;
 - b) Undang-Undang No. 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
 - c) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah;
 - d) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
 - e) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - f) Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
 - g) Keputusan Menteri Keuangan Nomor 503 Tahun 2000 tentang Pengurusan Piutang Negara;
 - h) Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 Tahun 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang;
 - i) Peraturan Menteri Keuangan No. 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara;
 - j) Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-01/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara.

2. Data Sekunder, yaitu : Bahan penelitian yang berasal dari peraturan-peraturan dan hukum seperti : buku-buku yang berkaitan dengan

penelitian, makalah-makalah seminar, tulisan lepas, artikel dan sebagainya.

3. Data Tersier, yaitu : Bahan yang menunjang dalam melengkapi penelitian mencakup Kamus Hukum dan Kamus Inggris-Indonesia.

c. Pengolahan dan Analisis Data

1. Pengolahan data

Data yang diperoleh dan diperiksa/diteliti dari penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*) akan diolah dengan cara: *Editing*. Data yang telah diperoleh dari data lapangan atau penelitian kepustakaan akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang telah diperoleh tersebut sudah sesuai dan lengkap, atau masih belum lengkap. Hal ini dilakukan untuk mendukung pemecahan masalah yang telah dirumuskan.

2. Analisis data

Analisis merupakan penyusunan terhadap data yang telah diolah untuk mendapat suatu kesimpulan. Dalam penulisan ini, setelah data terkumpul kemudian dilakukan analisis kualitatif yaitu uraian-uraian yang dilakukan didalam penelitian terhadap data-data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, pandangan pakar, termasuk pengalaman dalam penelitian.

F. Sistematika Penulisan

Agar penulisan skripsi ini dapat lebih terarah dan sesuai dengan judul yang telah dikemukakan sebelumnya, maka peneliti menentukan garis besar dalam penelitian ini yang terdiri dari IV BAB, yaitu:

BAB I Pendahuluan

Pada Bab Pendahuluan ini peneliti menguraikan latar belakang masalah yang berisi tentang alasan atau latarbelakang pengambilan topik atau judul penelitian, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan dalam skripsi.

BAB II Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka ini memberikan gambaran secara umum tentang jaminan yaitu pengertian jaminan dan pengaturan hukum jaminan, jenis jaminan, syarat-syarat dan manfaat benda jaminan, sifat perjanjian jaminan. Kemudian tinjauan umum tentang hak tanggungan yaitu pengertian hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan, tata cara pembebanan hak tanggungan, hapusnya hak tanggungan, parate eksekusi hak tanggungan, ketentuan pelaksanaan parate eksekusi, dan tugas, wewenang dan tanggung jawab dalam pengajuan permohonan parate eksekusi.

BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini akan menguraikan tentang: Bagaimana pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dan apa saja hambatan-hambatan yang ditemui dalam pelaksanaannya oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang beserta solusinya.

BAB IV Penutup

Dalam Bab ini akan memuat kesimpulan dan saran dari pembahasan hasil penelitian.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

I. TINJAUAN UMUM TENTANG JAMINAN

A. Pengertian Jaminan dan Pengaturan Hukum Jaminan

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah: "Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah."

Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 s.d. 30 Juli 1977 disimpulkan pengertian jaminan. Jaminan adalah : Menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.

Konstruksi jaminan dalam definisi ini ada kesamaan dengan yang dikemukakan Hartono Hadisoeparto dan M. Bahsan. Hartono Hadisoeparto berpendapat bahwa jaminan adalah :

“Sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan”.⁴

Kedua definisi jaminan yang dipaparkan di atas adalah:

- 1 Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditur (bank);
- 2 Wujud jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil);
- 3 Timbulnya jaminan karena adanya perikatan antara kreditur dengan debitur.

Istilah yang digunakan oleh M.Bahsan adalah jaminan. Ia berpendapat bahwa jaminan adalah “Segala sesuatu yang ditentukan kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.⁵ Alasan digunakan istilah jaminan karena:

- a. telah lazim digunakan dalam bidang Ilmu Hukum dalam hal ini berkaitan dengan penyebutan-penyebutan, seperti hukum jaminan, lembaga jaminan, jaminan kebendaan, jaminan perorangan, hak jaminan, dan sebagainya;
- b. telah digunakan dalam beberapa peraturan perundang-undangan tentang lembaga jaminan, seperti yang tercantum dalam UUHT dan Jaminan Fidusia.

Pada prinsipnya penulis sepakat dengan apa yang dikemukakan oleh M. Bahsan, bahwa istilah yang lazim digunakan dalam kajian teoritis adalah

⁴ Hartono Hadisoeparto.1984, Seri Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan, Liberty, Yogyakarta, hal 50

⁵ M. Bahsan, 2002, Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, Rejeki Agung, Jakarta hal 48.

jaminan. Istilah jaminan ini, mencakup jaminan materiil dan jaminan perorangan.

Mariam Darius Badruzaman juga merumuskan pengertian jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.⁶

Pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 tempat, yaitu : di dalam Buku II KUHPerdata dan di luar Buku II KUHPerdata. Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di dalam Buku II KUHPerdata merupakan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dan diatur di dalam Buku II KUHPerdata. Ketentuan-ketentuan hukum yang erat kaitannya dengan hukum jaminan, yang masih berlaku dalam KUHPerdata, adalah gadai (Pasal 1150 KUHPerdata sampai Pasal 1161 KUHPerdata) dan Hipotek (Pasal 1162 sampai Pasal 1232 KUHPerdata).

Ketentuan jaminan yang terdapat di luar KUHPerdata merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang tersebar di luar KUHPerdata. Ketentuan-ketentuan hukum itu, meliputi :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
3. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan fidusia;
4. Undang-Undang Nomor 21 tahun 1992 tentang Pelayaran;
5. Buku III tentang *van zaaken* (hukum benda) NBW Belanda

⁶ Mariam Darius Badruzaman, 2000, Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, Jakarta, hlm12

B. Jenis Jaminan

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa "Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan". Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu:⁷

- a. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan;
- b. Jaminan immateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, mengemukakan pengertian jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan perorangan yaitu:

"Jaminan materiil adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Sedangkan jaminan immateriil (perorangan) adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan debitur umumnya"⁸

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam, yaitu:⁹

1. gadai (*pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUHPerdara;
2. hipotek, yang diatur dalam Bab 21 Buku II KUHPerdara;

⁷ Salim HS, *op.cit*, hal 23

⁸ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1977, Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia Di dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta hal 46-47

⁹ Salim HS, *op.cit*, hal 25

3. *credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190;
4. hak tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 4 Tahun 1996;
5. jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 42 Tahun 1999.

Yang termasuk jaminan perorangan adalah:¹⁰

1. penanggung (*borg*) adalah orang lain yang dapat ditagih;
2. tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
3. perjanjian garansi.

Dari kedelapan jenis jaminan diatas, maka yang masih berlaku adalah:¹¹

1. gadai;
2. hak tanggungan;
3. jaminan fidusia;
4. hipotek atas kapal laut dan pesawat udara;
5. *borg*;
6. tanggung-menanggung;
7. perjanjian garansi.

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotek dan *credietverband* sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotek.

C. Syarat-syarat dan Manfaat Benda Jaminan

Pada prinsipnya tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank, namun benda yang

¹⁰ *Ibid*

¹¹ *Ibid*

dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu,

Syarat-syarat benda jaminan yang baik adalah:¹²

1. dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya;
3. memberikan kepastian kepada si kreditur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambil) kredit.

Jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Karena keberadaan lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur. Manfaat bagi kreditur adalah:

1. Terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup
2. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur.

Bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. keamanan modal adalah dimaksudkan bahwa kredit atau modal yang diserahkan oleh kreditur kepada debitur tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut. Memberikan kepastian hukum adalah memberikan kepastian bagi pihak kreditur dan debitur. Kepastian bagi kreditur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga yang ditentukan. Disamping itu, bagi debitur adalah adanya kepastian dalam berusaha. Karena dengan modal yang dimilikinya dapat mengembangkan bisnisnya lebih lanjut.

¹² Subekti, 1996, Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan menurut Hukum Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal 73.

Apabila debitur tidak mampu dalam mengembalikan pokok kredit atau bunga, bank atau pemilik modal dapat melakukan eksekusi terhadap jaminan. Nilai benda jaminan itu biasanya pada saat melakukan taksiran nilainya lebih tinggi jika dibandingkan pokok dan bunga yang tertunggak. Namun dalam kenyataannya seringkali nilai jaminannya lebih rendah dari hutang pokok dan bunga, sehingga untuk melakukan eksekusi oleh pejabat lelang mengalami kesulitan, karena nilai jual benda jaminan dibawah nilai hutang pokok dan bunga. Apabila terjadi seperti itu, maka pejabat lelang melakukan penundaan terhadap eksekusi benda jaminan. Penundaan ini dilakukan sampai harga barang jaminan sesuai dengan jumlah hutang yang seharusnya dibayar oleh debitur.

Secara umum, kegunaan dari barang-barang atau benda jaminan itu adalah :¹³

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian ;
- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga memungkinkan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil;
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan kepada bank.

¹³ Rahmadi Usman, 2001, Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia, PT.Gramedia Pusaka Utama, Jakarta , hal286

D. Sifat Perjanjian Jaminan

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan nonbank. Rutten berpendapat bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zelfstanding een reden van bestaan recht*).¹⁴ Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan dan fidusia. Jadi sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok.

Sifat aksesori dari hak jaminan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum tertentu, sebagai berikut :¹⁵

1. Ada dan hapusnya perjanjian jaminan itu tergantung dan ditentukan oleh perjanjian pendahuluannya;

¹⁴ J. Satrio, 1986, Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan, Citra Aditya Bakti, Bandung hal 54

¹⁵ Frieda Husni Hasbullah, 2002, Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2, Ind-Hill Co, Jakarta, hlm6-7

2. Bila perjanjian pendahuluannya batal, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan juga menjadi batal;
3. Bila perjanjian pendahuluannya beralih atau dialihkan, maka dengan sendirinya perjanjian jaminan ikut beralih;
4. Bila perjanjian pendahuluannya beralih karena *cessie, subrogatie*, maka perjanjian jaminan ikut beralih tanpa penyerahan khusus;
5. Bila perjanjian jaminannya berakhir atau hapus, maka perjanjian pendahuluan tidak dengan sendirinya berakhir atau hapus pula.

II. TINJAUAN UMUM TENTANG KREDIT

A. Pengertian Kredit.

Istilah kredit berasal dari bahasa romawi yaitu "*credere*" yang berarti percaya. Dengan demikian dasar dari pengertian istilah kredit yaitu kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan diantara para pihak sepenuhnya harus juga didasari oleh adanya saling mempercayai, yaitu bahwa kreditur yang memberikan kredit percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan, baik menyangkut jangka waktunya maupun prestasi dan kontra prestasinya.¹⁶

Sedangkan pengertian kredit yang dikemukakan oleh para sarjana adalah:

- a. Menurut Levy sebagaimana dikutip oleh Mariam Daruz Badruzaman, arti hukum dari kredit adalah menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk digunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak menggunakan pinjaman itu untuk keuangannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari.¹⁷

¹⁶ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya, Bandung, 2000, Hlm. 365.

¹⁷ Levy dalam Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 24.

- b. Menurut Raymont P. Kent sebagaimana dikutip oleh Thomas Suyatno, kredit adalah hak untuk menerima atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang, karena penyerahan barang-barang sekarang.¹⁸

B. Pengertian Perjanjian Kredit.

Setiap kredit yang telah disepakati oleh pemberi kredit (kreditur) dan penerima kredit (debitur) maka wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian yaitu perjanjian kredit. Perjanjian itu sendiri diatur dalam pasal 1313 KUHPerdara yaitu:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian kredit itu sendiri berakar pada perjanjian pinjam-meminjam sebagaimana yang diatur dalam pasal 1754 KUHPerdara adalah:

“Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari macam dan keadaan yang sama pula”

Dalam pembuatan perjanjian kredit harus dilihat dan dipahami tentang syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat:

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b) Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c) Mengenai suatu hal tertentu
- d) Suatu sebab yang halal

¹⁸ Raymont P. Kent dalam Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997, hlm. 12.

C. Tujuan dan Fungsi Kredit.

Perjanjian kredit mempunyai tujuan dan fungsi yang penting, baik bagi kreditur maupun bagi debitur. Tujuan dari pemberian kredit adalah:

- a. Turut mensukseskan program pemerintah dibidang ekonomi dan pembangunan.
- b. Meningkatkan aktivitas ekonomi masyarakat lemah dan aktifitas perusahaan agar dapat terjaminnya kebutuhan masyarakat.
- c. Adanya usaha untuk mendapatkan keuntungan dalam pengembangan dan kelangsungan perusahaan.¹⁹

Fungsi kredit dalam kehidupan perekonomian dan perdagangan disebutkan sebagai berikut:

- a. Meningkatkan daya guna usaha.
- b. Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
- c. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.
- d. Sebagai alat stabilitas ekonomi.
- e. Dapat meningkatkan kegairahan dalam berusaha.
- f. Dapat meningkatkan pendapatan.
- g. Sebagai alat meningkatkan hubungan internasional.²⁰

D. Unsur-Unsur Kredit

Dari defenisi-defenisi yang dikemukakan baik oleh undang-undang maupun para ahli maka dapat dirumuskan unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut:

- a. Kepercayaan (*Trust*).

Pemberian kredit didasari oleh adanya kepercayaan yang timbal-balik antara pemberi dan penerima kredit berdasarkan kepercayaan itu seseorang akan menyerahkan sesuatu barang berharga kepada orang lain, pemberi kredit harus mempunyai keyakinan, bahwa orang yang akan dipinjamkannya itu akan dikembalikan, demikian pula sebaliknya.

¹⁹ Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersil*, Edisi Refisi Kedua, Penerbit Aksara Persada Indonesia, 1991, hlm. 37.

²⁰ Thomas Suyatno, *op. Cit.*, hlm. 16.

b. Waktu (*time*).

Antara pemberi kredit dan pengembaliannya dibatasi oleh suatu tentang waktu sesuai dengan perjanjian.

c. Tingkat resiko.

Pemberian kredit menimbulkan tenggang waktu ini bersifat abstrak sehingga pemberi kredit harus mempertimbangkan faktor resiko ini. Semakin lama kredit diberikan semakin tinggi tingkat resiko yang dipikul oleh pemberi kredit.

d. Prestasi

Objek kredit tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tapi dapat pula berupa barang-barang atau jasa-jasa. Dalam perkembangan dunia perbankan saat ini objek kredit pada umumnya prestasi berupa uang.

Ruddy Tri Santoso mengemukakan beberapa unsur-unsur kredit yang sedikit agak berbeda dengan unsur-unsur yang dikemukakan para ahli yaitu:

- a) Kepercayaan.
- b) Tenggang waktu.
- c) *Degree of rise* (tingkat resiko).
- d) Keuangan

Rudi melihat pada poin 4 (empat) diatas bahwa unsur kredit itu adalah keuntungan yang dicapai oleh masing-masing pihak, karena adanya bunga yang akan dikembalikan ataupun imbalan, sementara penerima kredit dapat memanfaatkan kredit tersebut untuk memperoleh keuntungan²¹.

²¹ Ruddy Tri Santoso, *Mengenal Dunia Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, 1993, hlm. 112-113.

E. Berakhirnya Perjanjian Kredit.

Berakhirnya perjanjian kredit mengacu pada pasal 1381 KUHPerdata dan berbagai praktek hukum lainnya yang timbul dalam hal pengakhiran perjanjian kredit. Hal ini dilakukan melalui:

1. Karena pembayaran (pasal 1382 KUHPerdata) yaitu:

- a. Pembayaran menurut hukum perikatan yaitu setiap tindakan pemenuhan prestasi
- b. Pihak yang wajib membayar yaitu Debitur, pihak yang berkepentingan dan pihak ke tiga (pihak yang tidak mempunyai kepentingan).

Syarat-syarat yang wajib membayar (diatur dalam pasal 1384 KUHPerdata),

- a. Orang yang membayar haruslah pemilik mutlak dari benda yang diserahkan.
- b. Orang yang membayar haruslah yang berkuasa memindah tangankan benda.

Syarat-syarat yang menerima pembayaran (kreditur) (diatur pada pasal 1385 KUHPerdata),

- a. Kreditur itu sendiri.
- b. Orang yang diberi kuasa.
- c. Orang yang diberi kuasa oleh hakim (Undang-Undang).

2. Subrogasi (pasal 1400 KUHPerdata), penggunaan hak-hak kredituroleh pihak ketiga yang membayar utang.

3. Pembaruan utang/novasi (pasal 1413 KUHPerdata).
4. Perjumpaan utang/kompensasi (pasal 1425 KUHPerdata).²²

III. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN

A. Pengertian Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan, memberikan pengertian Hak Tanggungan, memberikan pengertian Hak Tanggungan berbunyi :

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

Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan ini merupakan amanat dari pasal 51 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan akan diatur dengan undang-undang. Dengan diundangkannya UUHT tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Hak Tanggungan menjadi satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah. Sebelum berlakunya UUPA dikenal berbagai macam hak jaminan tanah. Yaitu Hypotheek kalau yang dijadikan jaminan tanah-tanah hak barat. Credietverband kalau yang dijadikan jaminan tanah hak milik adat. Dengan berlakunya UUHT ketentuan-ketentuan

²² Anggara, 2006, Tentang Perjanjian Kredit.

Hypotheek yang mengenai tanah serta ketentuan-ketentuan Credietverband yang kedua berfungsi melengkapi ketentuan-ketentuan Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi.

B. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai Pasal 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam kedua pasal itu ditentukan bahwa yang dapat menjadi subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan.

Pemberi hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang. Biasanya dalam praktik pemberi hak tanggungan disebut dengan debitur, yaitu orang meminjamkan uang di lembaga perbankan, sedangkan penerima hak tanggungan disebut dengan istilah kreditur, yaitu orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, termasuk hak tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat sebagai berikut :²³

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang
- b. Termasuk yang terdaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
- c. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual di muka umum
- d. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang

²³ Salim HS, *op. cit.*, hal 104 dikutip dari Subekti, Jaminan-jaminan untuk pemberian kredit termasuk Hak Tanggungan menurut hukum Indonesia, Bandung, 1996, hal 25

Syarat-syarat tersebut tersurat dan tersirat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dan disebut dalam Penjelasan Umum angka 5 dari penjelasan Pasal 4 ayat (1). Sehubungan dengan adanya persyaratan tersebut, yang merupakan objek Hak Tanggungan adalah sebagaimana yang disebut dalam Pasal 4 dihubungkan dengan Pasal 27, yaitu:

- a. Yang ditunjuk oleh UUPA (Pasal 4 ayat (1)), yaitu :
 1. Hak Milik;
 2. Hak Guna Usaha;
 3. Hak Guna Bangunan.
- b. Yang ditunjuk oleh Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Pasal 27), yaitu :
 1. Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai yang diberikan oleh negara.
 2. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang bangunannya berdiri di atas tanah hak-hak yang disebut di atas.
- c. Yang ditunjuk oleh UUHT (Pasal 4 ayat (2)), yaitu :

Hak Pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Hak Pakai yang dimaksudkan adalah Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan dan badan-badan hukum selama jangka waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usaha. Tidak termasuk Hak Pakai yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah yang diberikan kepada instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing,

yang peruntukannya tertentu dan menurut sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Hak Pakai tersebut semula tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak ada penunjukannya dengan Undang-Undang. Karena menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dan termasuk hak yang didaftar, maka jaminan yang dapat dibebankan adalah Fiducia. Dengan penunjukannya menjadi objek Hak Tanggungan oleh UUHT, Fidusia tidak diperlukan lagi.

C. Tata Cara Pembebanan Hak Tanggungan

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pembebanannya merupakan ikatan dari Perjanjian Pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hukum hutang piutang (dalam bank disebut perjanjian kredit) atau perjanjian lainnya yang dijamin pelunasannya. Seperti halnya persyaratan atas pembuatan akta otentik maka dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan harus dihadiri oleh Pemberi Hak Tanggungan dan Penerima Hak Tanggungan serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dengan ketentuan sebagai berikut:²⁴

- a. Pemberian Hak Tanggungan dimulai dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan hutang yang timbul sebagai akibat adanya perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya yang dapat menimbulkan hutang antara kreditur dengan debitur.
- b. Pemenuhan Asas Publisitas dan Spesialitas

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dari hak atas tanah (Pasal 19 ayat(1) UUPA), kepastian hukum tersebut meliputi:

1. Kepastian tentang subjek haknya;

²⁴ Perjanjian lain tersebut menurut penjelasan Pasal 3 ayat(1) UUHT, antara lain dapat berupa perjanjian pengelolaan harta kekayaan dari orang yang belum dewasa atau di bawah pengampuan.

2. Kepastian tentang objek haknya.

Agar perjalanan hukum yang menyangkut hak atas tanah dapat berjalan lancar maka oleh pemerintah diselenggarakan suatu sistem pengumuman hak-hak atas tanah, yaitu:

- 1) Dengan mengadakan pendaftaran hak (*publisitas*) yaitu pengumuman mengenai subjek pemegang hak;
- 2) Mengadakan kadaster, yaitu pengumuman mengenai luas, letak serta batas-batas dari bidang tanah (*spesialitas*).

Asas Publisitas dan Spesialitas tersebut dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, baik mengenai subjeknya maupun mengenai objeknya. Berdasarkan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dalam kaitan dengan Hak Tanggungan maka dalam rangka memenuhi asas publisitas dan spesialitas tersebut, maka dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas dari Pemberi/Penerima Hak Tanggungan (setelah Hak Tanggungan lahir dinamakan Pemegang Hak Tanggungan). PPAT wajib meyakini bahwa pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang Hak Tanggungan atas tanah berwenang melakukan perbuatan hukum tersebut, pada saat pembuatan APHT, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir sendiri baik dalam pembuatan APHT maupun pada saat memberikan kuasa dengan SKMHT. Pemegang Hak Tanggungan bisa orang-perorangan (termasuk CV, Firma, Yayasan) atau badan hukum sebagai para kreditur.
- b. Domisili dari pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dalam hal salah satu pihak berdomisili di luar Indonesia maka dapat ditentukan domisili pilihan di Indonesia. Jika domisili pilihan tidak dicantumkan maka domisili PPAT tempat pembuatan APHT tersebut dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- c. Menyebutkan secara jelas hutang-piutang yang dijamin pelunasannya.
- d. Nilai tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan, baik mengenai luas, letak serta batas.

Dari APHT dapat dicantumkan janji-janji sepanjang tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Misalnya dilarang memperjanjikan bahwa benda jaminan menjadi milik kreditur apabila debitur cidera janji. Adapun janji-janji tersebut antara lain sesuai dengan pasal 11 ayat (2) adalah:

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan;
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan;
3. Janji kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri, yang daerah hukumnya meliputi objek Hak Tanggungan;
4. Janji yang memberi wewenang kepada pemegang objek Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan;
5. Janji kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji;
6. Janji yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
7. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan hak atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan dari pemegang Hak Tanggungan.
8. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan berwenang untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan untuk keperluan eksekusi atau mencegah menjadi hapus atau batalnya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan;
9. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh/sebagian ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan karena dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
10. Janji untuk mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi;
11. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanannya disimpan oleh pemegang Hak Tanggungan;
12. Janji bahwa bila pemberi Hak Tanggungan pada beberapa hak atas tanah yang pelunasannya dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai dari masing-masing hak atas tanahnya yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan, maka dengan dibayarnya angsuran membebaskan bidang-bidang tanah tersebut dari Hak Tanggungan.

Pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan, hanya apabila benar-benar diperlukan dimana pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT, maka diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan²⁵ yang wajib dibuat dengan akta otentik, di hadapan Notaris atau PPAT, dalam bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN, serta memenuhi persyaratan Pasal 15 ayat (1)UUHT, sebagai berikut:

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain, selain dari membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substitusi;
3. Menjelaskan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah hutang dan nama serta identitas Debitur apabila Debitur bukan pemberi Hak Tanggungan.

Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali telah dilaksanakan atau telah habis jangka waktunya.

D. Hapusnya Hak Tanggungan

Sebab-sebab hapusnya Hak Tanggungan disebut dalam Pasal 18, yaitu karena:

- a. Hapusnya hutang yang dijamin, sebagai konsekuensi sifat aksesoir Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditur pemegangnya yang dibuktikan dengan pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan yang bersangkutan kepada pemberi Hak Tanggungan;

²⁵ Dalam Penjelasan Pasal 15 ayat (1) antara lain menyatakan :hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT diperkenankan menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Sejalan senagn itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini.

- c. Pemberi Hak Tanggungan yang bersangkutan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli tanah yang dijadikan jaminan;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan, tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur tetap ada, tetapi tidak lagi mendapat jaminan secara preferent.

E. Parate Eksekusi Hak Tanggungan

Parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi yang dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang tanpa melewati proses/bantuan pengadilan, tetapi semua proses dari tahap awal sampai tahap akhir diatur dan dilaksanakan oleh seseorang atau badan tertentu.

Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilihat pada Pasal 20 UUHT yang menyatakan bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6;
- b) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Dari ketentuan di atas, berarti ada 2 (dua) jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu eksekusi yang dapat langsung dilakukan oleh Pemegang Hak Tanggungan/Kreditur Pertama tanpa melalui pengadilan berdasarkan kewenangan parate eksekusi (Pasal 6 UUHT) dan eksekusi berdasarkan grosse akta Sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan Titel Eksekutorial yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan putusan pengadilan. Dengan demikian, langkah ini sama seperti eksekusi grosse akta

hipotik yang diatur dalam Pasal 224 HIR yaitu melalui pengadilan terlebih dahulu.²⁶

Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan harus dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain (*hak preferen*). Namun demikian, dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka diberikan peluang penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan dengan syarat-syarat:²⁷

- a. Adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.
- b. Pelaksanaan penjualan ini dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan tertulis oleh pemberi atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- c. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan atau media massa setempat.
- d. Tidak ada pihak menyatakan keberatan.

Keleluasaan ini dimaksudkan untuk lebih mempermudah jalannya eksekusi Hak Tanggungan, namun secara bersamaan juga memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana ciri-ciri dari Hak Tanggungan itu sendiri yaitu mudah dan pasti eksekusinya.

Ketentuan dalam Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

²⁶ Pembahasan ini berdasarkan isi Pasal 26 UUHT mengatakan bahwa : selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan

²⁷ Salim HS, *op.cit*, hal 191.

1. Objek Eksekusi

Objek agunan yang dapat dimohonkan parate eksekusi adalah agunan yang telah diikat secara sempurna dengan Hak Tanggungan, hipotek, gadai, atau fidusia. Untuk parate eksekusi hak tanggungan, objeknya berupa barang tidak bergerak berupa tanah dan bangunan. Parate eksekusi hak tanggungan hanya dapat dilakukan apabila pihak pemegang hak bertindak sebagai pemegang Hak Tanggungan I.

2. Tempat Pengajuan

Permohonan parate eksekusi hak tanggungan dapat diajukan Kepala Unit Kerja Pemohon Eksekusi atau kuasanya secara tertulis kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara (KPKNL) yang wilayah kerjanya meliputi objek agunan berada. Apabila permohonan parate eksekusi diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara yang wilayah kerjanya tidak meliputi objek agunan berada, harus didahului dengan permohonan izin pelaksanaan lelang atas barang yang berada di luar wilayah kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Negara kepada Direktur Jenderal untuk barang yang berada dalam wilayah Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang berbeda atau kepada Kepala Kantor Wilayah DJPLN setempat untuk barang yang berada dalam wilayah Kantor Wilayah DJKN yang sama. Surat izin dari pejabat yang berwenang tersebut dilampirkan dalam permohonan parate eksekusi hak tanggungan yang diajukan kepada KPKNL.

3. Syarat Dokumen

Dokumen yang harus dilengkapi dalam pengajuan parate eksekusi untuk hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang adalah :

- a. salinan/fotocopy perjanjian pokok;
- b. salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan;
- c. salinan/fotocopy perincian hutang/ kewajiban debitur yang harus dipenuhi;
- d. salinan/ fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa surat peringatan/ teguran dibuktikan dengan tanda terima atau dikirim melalui jasa pengiriman tercatat (minimal 3 (tiga) kali peringatan) dan bukti pemanggilan kepada debitur;
- e. salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur;
- f. surat izin melaksanakan lelang diluar wilayah kerja KPKLN untuk barang yang tidak berada di wilayah kerja KPKLN;
- g. syarat lelang tambahan yang diminta (apabila ada syarat tambahan);
- h. dokumen persyaratan lelang yang berupa fotocopy harus dilegalisir sesuai dengan aslinya oleh Notaris/pejabat yang berwenang.

4. Harga Limit

Harga limit dapat bersifat terbuka/tidak rahasia atau bersifat tertutup/rahasia sesuai keinginan penjual (pemohon eksekusi).

Penetapan harga limit menjadi tanggungjawab penjual (pemohon eksekusi) dan harus berdasarkan pendekatan yang dapat dipertanggungjawabkan dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a) Untuk barang-barang dengan nilai sampai dengan Rp. 5 milyar, bersifat umum, didasarkan pada penilaian yang dilakukan oleh Penilai Internal (Pejabat Kredit Lini)²⁸
- b) Untuk barang yang mempunyai nilai lebih dari Rp. 5 milyar atau mempunyai karakteristik khusus/spesifik seperti: bandar udara, pelabuhan laut/dermaga, pembangkit listrik, hotel berbintang, lapangan golf, pusat perbelanjaan, pabrik/kilang, rumah sakit, stadion/komplek olahraga, apartemen, gedung bertingkat tinggi (4 lantai ke atas), pertambangan, perikanan, perkebunan, perhutanan, batu permata, intangible assets (saham/obligasi/ reksadana) penetapan harga limitnya harus didasarkan pada penilaian Lembaga Penilai Independen (*Appraisal Independent*) yang telah mempunyai izin Usaha Perusahaan Jasa Penilai (SIUPP), dan telah terdaftar pada Departemen Keuangan serta telah menjadi rekanan Bank Rakyat Indonesia. Apabila Pejabat Kredit Lini kurang yakin atas hasil penilai agunan oleh Lembaga Penilai Independen, maka PKL dapat meminta penjelasan atau klarifikasi terhadap penilaian tersebut.

²⁸ Pembahasan berdasarkan Surat Edaran Agunan Nose: S.8-DIR/ADK/05/2004 tanggal 11 Mei 2004.

- c) Dalam pelaksanaan lelang ulang, Harga Limit pada lelang sebelumnya dapat diubah oleh penjual (pemohon eksekusi) dengan menyebutkan alasannya.

5. Pengumuman Lelang

Pengumuman lelang untuk parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit di tempat barang yang akan dilelang berada atau apabila yang pelaksanaan lelangnya dilakukan diluar wilayah kerja KPKNL tempat barang berada, dilakukan di surat kabar harian tempat pelaksanaan lelang dan di tempat barang berada. Pengumuman Lelang dicantumkan dalam halaman utama/reguler dan dilarang dicantumkan pada halaman suplemen/tambahan/khusus. Pengumuman lelang untuk barang bergerak yang Harga Limit keseluruhannya tidak lebih dari Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dalam satu kali lelang, dilakukan melalui :²⁹

1. Surat kabar harian dalam bentuk iklan baris dan ditambah pengumuman tempelan yang ditempel di Kantor KPKNL atau Kantor Unit Kerja Pemohon Eksekusi.
2. Pengumuman lelang dalam bentuk iklan baris melalui surat kabar harian memuat sekurangnya identitas Unit Kerja Pemohon Eksekusi, barang yang dilelang, tempat dan waktu lelang serta informasi adanya pengumuman lelang tempelan.

Pengumuman Lelang paling sedikit memuat antara lain :³⁰

- 1) Identitas Unit Kerja Pemohon Eksekusi
- 2) Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang
- 3) Jenis dan jumlah barang

²⁹ Pembahasan berdasarkan Surat Edaran Nose:S5-Dir/ADK/03/2007 tentang Fiat Eksekusi dan Parate Eksekusi

³⁰ *Ibid.*

- 4) Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/atau tidak adanya bangunan (khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan)
- 5) Jumlah, dan jenis/spesifikasi (khusus untuk barang bergerak)
- 6) Jangka waktu untuk melihat barang yang akan dilelang
- 7) Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran (dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang)
- 8) Jangka waktu pembayaran Harga Lelang, dan
- 9) Harga Limit (sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak Unit Kerja Pemohon Eksekusi).

6. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) adalah di tempat kedudukan penyerah piutang, misalnya di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang.

7. Bea Lelang

Setiap pelaksanaan lelang dikenakan bea lelang yang besarnya ditetapkan dalam PP tentang tarif atas jenis penerimaan bukan pajak yang berlaku pada Departemen Keuangan. Bea lelang menjadi beban pembeli, sedangkan lelang yang dibatalkan oleh Unit Kerja Pemohon Eksekusi yang pembatalannya diajukan kurang dari 8 (delapan) hari sebelum pelaksanaan lelang, bea lelang menjadi beban Unit Kerja Pemohon Eksekusi.

F. Tugas, Wewenang dan Tanggung Jawab dalam Pengajuan Permohonan Parate Eksekusi

1. Pemimpin Cabang / Group Head Restrukturisasi Penyelesaian Kredit Bermasalah Kantor Wilayah (GH RPKB Kanwil) / Divisi

Restrukturisasi Penyelesaian Kredit Bermasalah sebagai pemohon Parate Eksekusi :

- a. Bertanggung jawab atas kebenaran dan kelancaran permohonan parate eksekusi;
- b. Melakukan monitoring atas pelaksanaan tugas jajaran ADK dan jajaran bisnis yang menjadi kewenangannya.

2. Koordinator Administrasi Kredit (Ko ADK) /Petugas Administrasi Kredit

- a. Mempersiapkan surat permohonan untuk melelang barang agunan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
- b. Bertanggung jawab atas kelengkapan dan kebenaran dokumen piutang macet yang penyelesaiannya dengan menggunakan Parate Eksekusi;
- c. Melakukan pencatatan atas piutang macet yang penyelesaiannya dengan menggunakan Parate Eksekusi dalam Register Penyelesaian Piutang Macet dan Pengawasan Saldo;
- d. Menjaga dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penyerahan pinjaman yang penyelesaiannya dengan menggunakan Parate Eksekusi (termasuk bukti pengiriman/tanda terima dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)).

3. Divisi Restrukturisasi Penyelesaian Kredit Bermasalah / Group Head Restrukturisasi Penyelesaian Kredit Bermasalah Kantor Wilayah (GH RPKB Kanwil) /Account Officer (AO) /BRI Unit, memberikan dukungan data kepada jajaran Administrasi Kredit apabila diperlukan.

G. Struktur Organisasi Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang

Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia itu dibedakan atas 3 (tiga) yaitu, Kantor Cabang (dalam negeri) berjumlah 170 (seratus tujuh puluh) kantor, Kantor Cabang Pembantu berjumlah 145 (seratus empat puluh lima) kantor dan Kantor Cabang Khusus berjumlah 1 (satu) kantor.³¹ Kantor Cabang Padang ini merupakan salah satu dari Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia yang ada di Sumatera Barat. Selain itu, ada 2 (dua) Kantor Cabang lagi yang ada di Sumatera Barat yaitu, Kantor Cabang Pariaman, dan Kantor Cabang Padang Panjang.

Secara umum, susunan/struktur organisasi semua Kantor Cabang Bank Rakyat Indonesia sama. Perbedaannya hanya terletak pada jumlah dan pembagian tugas masing-masingnya pekerja lainnya.

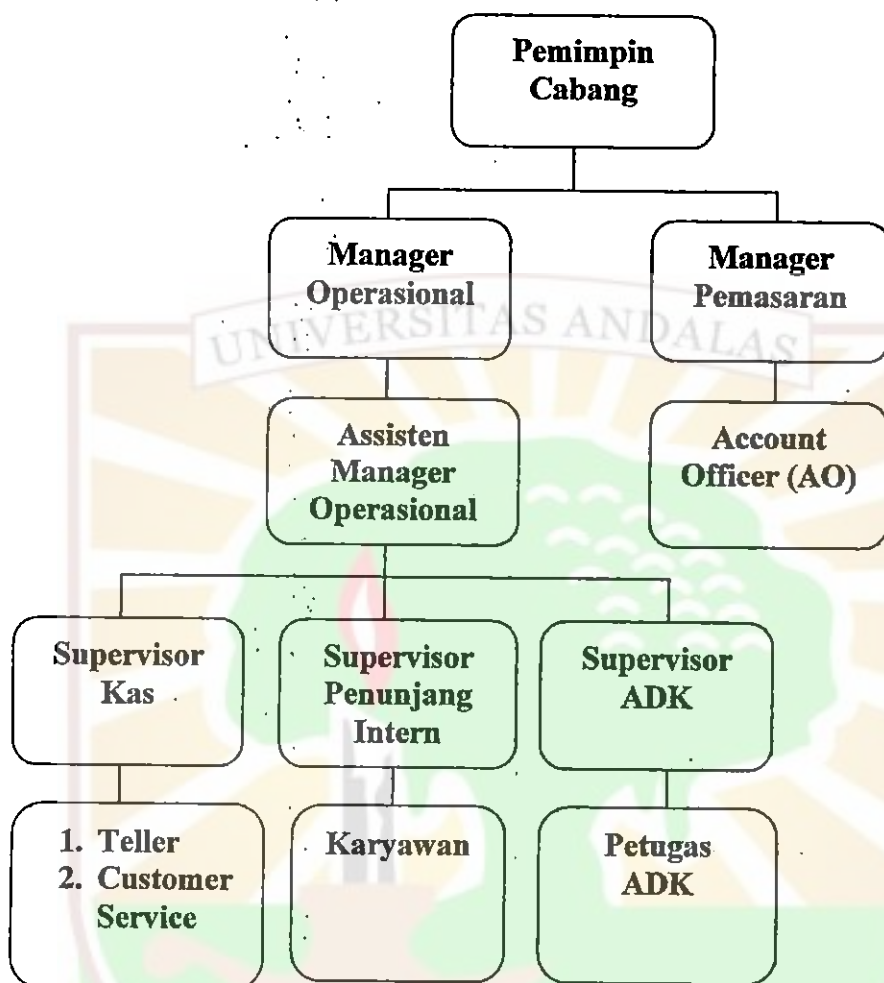
Pada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang terdapat susunan organisasi yang dikelompokkan menurut tugasnya yaitu:

- 1) Pemimpin Cabang, bertanggungjawab terhadap seluruh kegiatan kantor baik operasional maupun pemasaran.
- 2) Manager Operasional, bertanggungjawab terhadap operasional Kantor.

³¹ Diakses dengan www.bri.co.id

- 3) **Manager Pemasaran**, bertanggungjawab terhadap pemasaran dana dan kredit.
- 4) **Assisten Manager Operasional**, bertugas untuk membantu manager operasional dalam melaksanakan tugasnya.
- 5) **Supervisor Kas**, bertanggungjawab terhadap pelayanan teller dan service.
- 6) **Supervisor Pelayanan Intern**, bertanggungjawab terhadap penyediaan kebutuhan harian kantor dan sumber daya manusia.
- 7) **Supervisor ADK**, bertanggungjawab atas pekerjaan dari petugas ADK dalam menyelesaikan administrasi kredit.
- 8) *Account Officer*, bertugas memprakarsai dan bertanggungjawab atas pelunasan kredit.
- 9) **Teller**, bertanggungjawab terhadap pelayanan setoran dan/atau penarikan uang di Bank.
- 10) **Customer Service**, bertanggungjawab terhadap pelayanan nasabah di luar teller.
- 11) **Karyawan**, bertanggungjawab terhadap tugas selain tugas yang khusus.
- 12) **Petugas ADK**, bertanggungjawab terhadap administrasi kredit.

Bagan 1. Struktur Organisasi Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang

Seperti yang telah diuraikan sebelumnya, Parate eksekusi adalah pelaksanaan eksekusi yang dilakukan secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa melewati proses/bantuan pengadilan. Oleh karena itu sebelum dilakukan parate eksekusi, Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang sangat memperhatikan hal-hal dalam penyelesaian kredit agar tidak terjadi masalah yang dapat merugikan pihak bank, yaitu antara lain :

a. Barang agunan mempunyai nilai *marketable*

Sebelum kredit bermasalah diselesaikan dengan menggunakan Parate Eksekusi, Pejabat Kredit Lini telah meyakini bahwa barang agunan tersebut *marketable* (mudah untuk dipasarkan), karena hal ini akan mempengaruhi sulit atau tidaknya barang agunan laku terjual serta akan berpengaruh terhadap proses penyelesaian.

b. Sudah ada calon pembeli

Sebelum kredit bermasalah diselesaikan dengan menggunakan Parate Eksekusi, Pejabat Kredit Lini agar mengupayakan calon pembeli yang akan membeli barang agunan tersebut, sehingga hal ini akan mempermudah atau mempercepat proses lelang atau penyelesaian kredit.

Dalam kenyataannya hal-hal di atas ini juga jarang terlaksana dengan baik, namun setidaknya ada yang dapat dijadikan acuan bagi Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang sebelum melakukan pengajuan parate eksekusi. Selain itu parate eksekusi dapat dilakukan apabila pinjaman tersebut telah mengalami masalah yang antara lain adalah :

1. Kolektibilitas pinjaman macet

Setelah diadakan upaya penagihan yang dilakukan Penyerah Piutang antara lain berupa pembinaan dari kreditur terhadap usaha para debiturnya dalam hal Piutang Negara Perbankan (PNP), maupun penyuluhan/sosialisasi terhadap para penanggung hutangnya dalam hal piutang negara non perbankan (PNNP) dan ternyata belum berhasil, maka Penyerah Piutang, melanjutkan upaya tersebut dengan upaya penyampaian peringatan atau biasa disebut dalam bahasa hukumnya adalah somasi. Lazimnya somasi ini dilakukan dengan memperhatikan asas kepatutan, yaitu 3 (tiga) kali masing-masing berselang 2 (dua) minggu.

Salah satu tembusan surat peringatan terakhir disampaikan kepada PUPN. Berdasarkan surat tembusan tersebut, PUPN dapat membuat dan mengirimkan surat kepada debitur/Penanggung Hutang dengan isi pokoknya agar yang bersangkutan segera melunasi hutangnya disertai penjelasan adanya berbagai konsekuensi bilamana hal tersebut diabaikan oleh Penanggung Hutang. Konsekuensi yang akan ditanggung oleh debitur antara lain adalah:

- 1) Penagihan atas hutangnya akan diserahkan pengurusannya ke PUPN, ditambah biaya administrasi pengurusan piutang negara (Biad PPN) sebesar 10% dari jumlah hutang.
- 2) Kemungkinan dilakukannya tindakan penagihan piutang negara oleh PUPN dengan penerbitan Surat Paksa (SP), penyitaan dan pelelangan barang jaminan/harta kekayaan lain milik debitur/Penanggung Hutang.
- 3) Dapat diterapkannya sanksi lainnya seperti tindakan pencegahan bepergian ke luar negeri serta penyanderaan/paksa badan (*gijzeling/lijsdwang*).³³

Bilamana berbagai upaya telah ditempuh oleh kreditur/Penyerah Piutang, namun upaya-upaya tersebut tidak mungkin lagi berhasil terutama karena tidak adanya kesediaan/itikad baik dari debitur/Penanggung Hutang, maka oleh instansi-instansi atau badan-badan tersebut penyelesaiannya diserahkan kepada PUPN. Dengan demikian penyerahan kasus kredit/piutang macet kepada PUPN/DJPLN harus terlebih dahulu didahului oleh upaya-upaya penagihan yang sungguh-sungguh dari pihak Penyerah Piutang

Penentuan kriteria macet atas piutang BUMN seperti di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang, berlaku ketentuan kolektibilitas kredit perbankan yang ditentukan/diatur oleh Bank Indonesia, yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana telah diubah

³³ Hasil wawancara dengan supervisor ADK Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang

dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/2/PBI/2006. Dalam peraturan tersebut, kualitas kredit terbagi menjadi 5 (lima) golongan, yaitu Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet. Tiga kategori kredit terakhir, yaitu kategori Kurang Lancar, Diragukan dan Macet termasuk dalam kriteria kredit bermasalah (*Non Performing Loans/NPL*). Dan untuk dapat dilakukan parate eksekusi hanyalah yang telah mencapai pada kolektibilitas terakhir, yaitu macet.

2. Pinjaman tidak dapat dilakukan restrukturisasi atau penyelesaian secara damai

Penyelesaian secara damai yang dilakukan pihak Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dan biasanya Bank lain juga melakukan standar yang sama dalam penyelesaian secara damai, yaitu dapat dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut :

- a) Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak;
- b) Persyaratan kembali (*reconditioning*), yaitu perubahan sebagian atau keseluruhan syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit, dan konversi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi *equity* perusahaan;

c) Penataan kembali (*restructuring*), yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut:

- 1) penanaman dana bank dan/atau;
- 2) konversi seluruh, atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/atau;
- 3) konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan.

Selain penyelamatan melalui tindakan tersebut di atas, penanganan terakhir kredit macet dapat dilakukan melalui Lembaga Penyelesaian Piutang. Bagi bank milik pemerintah penyelamatan kredit macetnya wajib diserahkan ke PUPN/BUPLN, sesuai Pasal 8 jo Pasal 12 Undang-undang Nomor 49 Prp. Tahun 1960 tentang PUPN.

3. Nasabah tidak kooperatif atau onwill

Bilamana berbagai upaya telah ditempuh oleh kreditur/Penyerah Piutang, namun upaya-upaya tersebut tidak mungkin lagi berhasil terutama karena tidak adanya kesediaan/itikad baik dari debitur/ Penanggung Hutang, maka oleh instansi-instansi atau badan-badan tersebut penyelesaiannya diserahkan kepada PUPN. Dengan demikian penyerahan kasus kredit/piutang macet kepada PUPN/DJPLN harus terlebih dahulu didahului oleh upaya-upaya penagihan yang sungguh-sungguh dari pihak Penyerah.

Dalam hal debitur tidak dapat memenuhi pelunasan kreditnya kepada bank termasuk pada piutang negara. Khusus untuk Piutang Negara Perbankan (PNP),

keberadaan atau timbulnya piutang negara sebagian besar atau hampir seluruhnya didasarkan pada adanya perjanjian, yaitu perjanjian pemberian kredit antara bank sebagai kreditor dengan debitor. Perjanjian pemberian kredit ini biasa disebut dengan istilah Perjanjian Kredit, sebagian bank menyebutnya dengan singkatan PMK (Perjanjian Membuka Kredit). Jadi, adanya piutang negara perbankan harus dibuktikan dengan keberadaan Perjanjian Kredit. Tanpa adanya dokumen Perjanjian Kredit, maka suatu piutang sulit atau tidak mungkin dibuktikan keberadaannya, atau patut diragukan keberadaannya. Dipandang dari sudut hukum, Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, suatu perjanjian termasuk Perjanjian Kredit dianggap sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:

- a) adanya kata sepakat antara para pihak;
- b) para pihak mempunyai kecakapan dalam membuat perjanjian;
- c) perjanjian dibuat mengenai suatu hal tertentu;
- d) suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama disebut sebagai syarat subyektif, karena menyangkut persyaratan orang-orangnya atau subyek hukum yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek perjanjian dari perbuatan hukum yang dilakukan dalam perjanjian tersebut.

Kepastian besarnya piutang negara perbankan dapat dibuktikan dengan dokumen yang lazim diterbitkan oleh bank, yaitu berupa:

- 1) Rekening Koran (RK) yang menunjukkan adanya/terjadinya mutasi dana keluar/masuk, baik mutasi atas hutang pokok maupun hutang bunga, denda dan ongkos-ongkos (BDO). Atas dasar RK tersebut

dapat diketahui kapan suatu kredit termasuk kategori kurang lancar, diragukan dan macet.

- 2) Prima Nota, yaitu catatan-catatan yang dibuat oleh bank tentang mutasi keuangan debitor yang dibuat secara manual dalam hal tidak ada atau tidak dibuat rekening koran.
- 3) Dokumen lain yang dipersamakan dengan Rekening Koran ataupun Prima Nota.
- 4) Surat Pengakuan Hutang yang dibuat oleh debitor yang berisi pengakuan besarnya jumlah hutang yang diterima olehnya dari bank, biasanya disertai pula dengan besarnya beban bunga yang harus ditanggung debitor.

Prosedur pengurusan piutang negara tersebut diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara dan pelaksanaan teknisnya diatur di dalam Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-01/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara.

Berdasarkan Surat Peraturan Menteri Keuangan Nomor 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara, dimana di dalam surat keputusan tersebut pelaksanaan parate eksekusi dalam pencairan barang jaminan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a) Penjualan barang jaminan melalui lelang;
- b) Penjualan barang jaminan tidak melalui lelang; dan
- c) Penebusan barang jaminan.

Penjelasan dari masing-masingnya disesuaikan dengan pelaksanaannya pada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang, sebagai berikut :

a. Penjualan barang jaminan melalui lelang

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sesuai ketentuan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan melalui perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara atau dilihat dari pihak pemohon lelang, yakni :

2. Melalui Pasal 6 UUHT yakni melalui permohonan penjualan objek Hak Tanggungan dari pemegang Hak Tanggungan Pertama
3. Melalui Pengadilan dengan menggunakan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat(2)

Selain dari kedua cara tersebut diatas, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang tidak diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, melainkan pada ketentuan Undang-Undang No. 49 Prp. 1960 yang memberikan kewenangan secara khusus kepada Panitia Urusan Piutang Negara untuk melakukan pengurusan piutang negara yang berasal dari kredit macet bank-bank pemerintah yang disebut parate eksekusi.

Kredit macet termasuk pada piutang negara karena saham terbesar pada BUMN/BUMD adalah pemerintah/negara, sehingga pelaksanaan eksekusi terhadap piutang negara dilakukan sepenuhnya oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Namun hal tersebut menimbulkan

ketidakadilan bagi pemegang saham lain, sehingga pemerintah menerbitkan PP No. 14 Tahun 2005 tentang tata cara penghapusan piutang negara/daerah yang kemudian diubah dengan PP No. 33 Tahun 2006 yang menyatakan bahwa piutang BUMN tidak lagi dipandang sebagai piutang negara. Sebagai konsekuensi dari ketentuan tersebut, penyelesaian kredit pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) tidak lagi diserahkan kepada DJKN/ KPKNL, sedangkan penyelesaian kredit yang telah diserahkan kepada DJKN/ KPKNL pengurusannya tetap dilakukan oleh DJKN/ KPKNL.

Pada kenyataannya piutang BUMN tetap diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), namun pelaksanaannya tetap dilakukan oleh BUMN tersebut. Hal ini disebabkan karena saham terbesar tetap berada pada pemerintah, sehingga pemerintah harus ambil andil dalam pelaksanaan parate eksekusi tersebut yaitu dengan diikutsertakannya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Dari hal di atas maka piutang BUMN dapat dikatakan masih termasuk pada piutang negara, tetapi perbedaannya terletak pada pengurusan dan pelaksanaan eksekusi piutang negara tersebut. Dahulu semua pengurusan dan pelaksanaan eksekusi tersebut dilakukan sepenuhnya oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sedangkan sekarang pengurusan dan pelaksanaan eksekusi tersebut dilakukan oleh BUMN dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) ikut andil didalamnya.

Kedudukan Pejabat Lelang (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) pada parate eksekusi adalah sebagai perantara antara penjual (Pemegang Hak Tanggungan/ PUPN) dengan pembeli lelang.

Pelaksanaan pengurusan piutang negara yang berupa hak tanggungan dengan parate eksekusi yang dilakukan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang, yakni sebagai berikut :³⁴

1. Tahap Penyerahan

Pengajuan parate eksekusi hak tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang yaitu Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang sebagai Penyerah piutang, menyerahkan pengurusan piutang negara kepada KPKNL/Panitia Cabang disertai dengan resume data dan dokumen-dokumen melalui Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi tempat kedudukan penyerah piutang, kecuali dalam hal sebagai berikut :

- a) Tempat dibuatnya perjanjian kredit/tempat terjadinya piutang berada di luar kedudukan Penyerah Piutang, penyerahan dapat dilakukan kepada Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi tempat dibuatnya perjanjian kredit/tempat terjadinya piutang dimaksud;
- b) Domisili hukum yang ditunjuk dalam perjanjian berada di luar kedudukan Penyerah Piutang, penyerahan harus dilakukan kepada Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya

³⁴ Hasil wawancara dengan Karyawan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang di bidang Pelaksanaan Lelang dan Supervisor ADK, Bapak H. Arsyad, pada tanggal 26 Oktober 2010.

- meliputi domisili hukum yang ditunjuk dalam perjanjian dimaksud;
- c) Domisili Penanggung Hutang/Penjamin Hutang berbeda dengan kedudukan Penyerah Piutang, penyerahan dapat dilakukan kepada Panitia Cabang melalui Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi domisili Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tersebut.

Resume berkas kasus Piutang Negara yang diserahkan memuat informasi :

- 1) Identitas Penyerah Piutang;
- 2) Identitas Penanggung Hutang/Penjamin Hutang;
- 3) Bidang usaha Penanggung Hutang/Penjamin Hutang;
- 4) Keadaan usaha Penanggung Hutang/Penjamin Hutang pada saat diserahkan;
- 5) Dasar hukum terjadinya piutang;
- 6) Jenis Piutang Negara;
- 7) Penjamin kredit oleh perusahaan penjamin kredit;
- 8) Sebab-sebab kredit/piutang dinyatakan macet;
- 9) Tanggal realisasi kredit dan tanggal-tanggal Penyerah Piutang mengategorikan kredit sesuai peraturan yang dikeluarkan Bank Indonesia dalam hal Piutang Negara berasal dari perbankan, atau tanggal Penanggung Hutang/Penjamin Hutang dinyatakan wanprestasi sesuai dengan perjanjian, peraturan, surat keputusan pejabat berwenang atau sebab apapun dalam hal Piutang Negara berasal dari nonperbankan;

- 10) Rincian hutang yang terdiri dari saldo hutang pokok, bunga, denda, dan ongkos/beban lainnya;
- 11) Daftar Barang jaminan, yang memuat uraian barang, pembebanan, kondisi dan nilai Barang Jaminan pada saat penyerahan, dalam hal penyerahan didukung oleh Barang jaminan;
- 12) Daftar Harta Kekayaan Lain;
- 13) Penjelasan singkat upaya-upaya penyelesaian yang telah dilakukan oleh Penyerah Piutang;
- 14) Informasi lainnya yang dianggap perlu disampaikan oleh Penyerah Piutang

Sedangkan dokumen-dokumen yang dilampirkan dalam penyerahan pengurusan Piutang Negara sebagai berikut :

- a) Perjanjian kredit, akta pengakuan hutang, perjanjian, perubahan perjanjian, kontrak, surat perintah kerja, keputusan yang diterbitkan pejabat yang berwenang, peraturan, dan/atau dokumen lain yang membuktikan adanya piutang;
- b) Rekening koran, prima nota, mutasi piutang, faktur, rekening, bukti tagihan, dan/atau dokumen lain yang dapat membuktikan besarnya piutang;
- c) Dokumen yang terkait dengan Barang Jaminan dan pembebanannya;

- d) Surat menyurat antara Penyerah Piutang dan Penanggung Hutang/Penjamin Hutang yang berkaitan dengan upaya-upaya yang telah dilaksanakan dalam rangka penyelesaian hutang.

Berkas kasus tersebut selanjutnya diteliti dan dituangkan dalam Resume Hasil Penelitian Kasus, guna membuktikan adanya dan besarnya piutang negara sebagai syarat dari piutang negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang No.49 Prp Tahun 1960.

Dalam hal berkas kasus penyerahan telah memenuhi persyaratan dan dari hasil penelitian berkas dapat dibuktikan adanya dan besarnya Piutang Negara, Panitia Cabang menerima penyerahan pengurusan piutang negara dengan menerbitkan Surat Penerimaan Pengurusan Piutang Negara (SP3N). SP3N tersebut sekurang-kurangnya memuat :

- a) nomor dan tanggal surat penyerahan pengurusan Piutang Negara;
- b) identitas Penyerah Piutang dan Penanggung Hutang;
- c) pernyataan menerima pengurusan Piutang Negara;
- d) rincian dan jumlah Piutang Negara yang telah diperhitungkan sesuai ketentuan yang berlaku;
- e) uraian barang jaminan; dan
- f) tanda tangan Panitia Cabang.

Dalam hal kelengkapan syarat-syarat penyerahan Pengurusan Piutang Negara tidak dapat dipenuhi oleh penyerah piutang, sehingga tidak dapat dibuktikan adanya dan besarnya Piutang Negara, Panitia Cabang menolak penyerahan pengurusan Piutang Negara dengan menerbitkan Surat Penolakan

Pengurusan Piutang Negara. Pengembalian pengurusan Piutang Negara dilakukan oleh Panitia Cabang dalam hal :

- a. terdapat kekeliruan Penyerah Piutang karena penanggung hutang tidak mempunyai kewajiban yang harus diselesaikan;
- b. piutang terkait dengan perkara pidana; atau
- c. Penyerah piutang bersikap tidak kooperatif

Sedangkan batas paling sedikit besarnya Piutang Negara yang diserahkan pengurusannya kepada Panitia Cabang adalah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) untuk setiap kasus.

Seperti yang telah diuraikan pada pembahasan sebelumnya, Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang sebagai Penyerah piutang, menyerahkan pengurusan piutang negara kepada KPKNL/Panitia Cabang disertai dengan resume data dan dokumen-dokumen melalui Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya. Berkas kasus tersebut selanjutnya diteliti dan dituangkan dalam Resume Hasil Penelitian Kasus, guna membuktikan adanya dan besarnya piutang negara sebagai syarat dari piutang negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang No.49 Prp Tahun 1960.

2. Tahap Pemanggilan

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang melakukan pemanggilan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dalam rangka penyelesaian hutang. Tenggang waktu antara tanggal surat panggilan dan tanggal menghadap disesuaikan dengan perkiraan lamanya surat sampai di alamat Penanggung Hutang ditambah waktu yang diperlukan untuk

datang menghadap ke KPKNL. Dalam hal Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang tidak memenuhi panggilan tersebut, maka dilakukan pemanggilan kedua (terakhir) paling lambat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal menghadap yang ditetapkan dalam panggilan pertama. Dalam hal Penanggung Hutang adalah ³⁵

- a. perorangan, panggilan ditujukan kepada diri pribadi Penanggung Hutang;
- b. badan hukum berbentuk perseroan terbatas, panggilan ditujukan kepada direksi dan komisaris yang melakukan kegiatan pengurusan perusahaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau anggaran dasar/anggaran rumah tangga badan hukum;
- c. badan hukum koperasi atau yayasan, panggilan ditujukan kepada pengurus koperasi atau yayasan;
- d. firma, panggilan ditujukan kepada salah seorang firman; atau
- e. commanditer vennootschap, panggilan ditujukan kepada persero pengurus.

Dalam hal Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang menghilang atau tidak mempunyai tempat tinggal atau tidak mempunyai tempat kediaman yang dikenal, KPKNL melakukan pengumuman panggilan melalui Surat kabar harian, media elektronik, papan pengumuman atau media massa lainnya.

3. Tahap Pernyataan Bersama (PB) atau Penetapan Jumlah Piutang Negara (PJPN)

Dalam hal Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang datang memenuhi panggilan, maka akan dilakukan wawancara tentang kebenaran adanya besarnya piutang negara serta cara penyelesaiannya yang dituangkan dalam Berita Acara Tanya Jawab yang ditandatangani oleh Penanggung Hutang, Kepala KPKNL atau pejabat yang ditunjuk

³⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 2007, Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan, Cetakan VI, Yogyakarta, hal 35.

dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah, sehingga diperoleh informasi tentang tindak lanjut pengurusan piutang negara. Berdasarkan Berita Acara Tanya Jawab tersebut, dilakukan pembuatan Pernyataan Bersama (PB) yang ditandatangani oleh Ketua PUPN, Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang serta sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang telah berumur sekurang-kurangnya 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menikah..

Pernyataan Bersama, yaitu kesepakatan tertulis antara Ketua PUPN Cabang dengan Penanggung Hutang tentang jumlah hutang yang wajib dilunasi, termasuk cara-cara penyelesaiannya dan sanksi yang jelas kepada debitur apabila yang bersangkutan tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam Pernyataan Bersama (debitur wanprestasi).

Pernyataan Bersama tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial/kekuatan pelaksanaan seperti suatu putusan hakim dalam perkara perdata yang berkekuatan hukum tetap/pasti yang tidak dapat dibanding dan dikasasi. Oleh karena itu, Pernyataan Bersama diberi irah-irah/berkepal "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".

Dari segi hukum, Pernyataan Bersama ini dikenal dengan istilah "grosse" akta. Setiap dokumen yang oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku diberi irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", maka dokumen tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial dan dinamakan *grosse*. *Grosse* selain Pernyataan Bersama

(PB) antara lain adalah Surat Paksa, Akta Pengakuan Hutang, Sertifikat Hipotek/Hak Tanggungan, Salinan Risalah Lelang dan sebagainya.

Materi/isi yang tercantum dalam Pernyataan Bersama adalah:

- a) Jumlah hutang yang harus dilunasi oleh debitor yang terdiri dari hutang pokok, bunga, denda dan ongkos-ongkos (BDO), dan Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara.
- b) Cara-cara melunasinya, baik secara angsuran bulanan, triwulanan maupun semesteran, yang harus dilunasi dalam jangka waktu maksimal 1 (satu) tahun. Dengan adanya pembatasan jangka waktu yang dapat disepakati di dalam Pernyataan Bersama, maka diharapkan pengurusan piutang negara ini dapat diselesaikan secara cepat, efektif, efisien dan optimal.
- c) Barang apa saja yang dijadikan agunan hutang debitor, termasuk harta kekayaan lain miliknya bila diperlukan.
- d) Kesiediaan debitor untuk menerima sanksi bila terjadi wanprestasi, seperti penagihan piutang negara dengan Surat Paksa, sita, pelelangan agunan termasuk upaya hukum penyanderaan/paksa badan dan pencegahan debitor bepergian ke luar wilayah Republik Indonesia.

Apabila Penanggung Hutang mentaati kesepakatan yang tertuang dalam Pernyataan Bersama, yang bersangkutan akan melunasi hutangnya, dan PUPN akan menerbitkan Surat Pernyataan Piutang Negara Lunas (SPPNL).

Sedangkan Penetapan Jumlah Piutang Negara dibuat apabila Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang dalam hal sebagai berikut:

- a. Penanggung Hutang tidak datang maka dikeluarkan Surat Penetapan Jumlah Piutang Negara;
- b. Penanggung Hutang tidak mengakui jumlah hutang baik sebagian atau seluruhnya tetapi tidak dapat membuktikan;
- c. Penanggung Hutang mengakui jumlah hutang tetapi menolak menandatangani Pernyataan Bersama tanpa alasan yang sah.

Surat Penetapan Jumlah Piutang Negara memuat :

- a. berkepala “Keputusan Panitia Urusan Piutang Negara” tentang Penetapan Jumlah Piutang Negara;
- c. pertimbangan diterbitkannya Penetapan Jumlah Piutang Negara;
- d. dasar hukum diterbitkannya Penetapan Jumlah Piutang Negara;
- e. besarnya Piutang Negara dengan rincian hutang pokok, bunga, denda dan/atau ongkos/beban lain dan Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara yang wajib dilunasi Penanggung Hutang;
- f. tanggal penerbitan Penetapan Jumlah Piutang Negara; dan
- g. tanda tangan Panitia Cabang.

4. Tahap Penagihan sekaligus dengan Surat Paksa

Surat paksa dikeluarkan dalam hal Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang tidak memenuhi ketentuan Pernyataan Bersama atau Penetapan Jumlah Piutang Negara dan sudah dilakukan peringatan secara

tertulis terhadapnya yaitu peringatan Pernyataan Bersama dalam hal Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang tidak membayar angsuran sesuai ketentuan dalam Pernyataan Bersama, namun jika Surat Paksa ditandatangani oleh PUPN dan diberitahukan oleh Juru Sita KPKNL dengan membacakan dan menyerahkan Surat Paksa kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang dan pemberitahuan Surat Paksa ini dituangkan di dalam berita acara.

Surat Paksa memuat :

- a. irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”;
- b. identitas Penyerah Piutang serta nomor dan tanggal surat penyerahan pengurusan Piutang Negara;
- c. identitas Penanggung Hutang;
- d. sisa hutang yang harus diselesaikan termasuk Biaya Administrasi Pengurusan Piutang Negara;
- e. alasan yang menjadi dasar penagihan;
- f. dasar hukum penerbitan Surat Paksa;
- g. perintah kepada Penanggung Hutang untuk melunasi seluruh hutangnya dalam jangka waktu 1 x 24 (satu kali dua puluh empat) jam terhitung sejak tanggal pemberitahuan Surat Paksa;
- h. tempat dan tanggal penetapan; dan
- i. tanda tangan Panitia Cabang.

5. Tahap Penyitaan

Surat Perintah Penyitaan (SPP) diterbitkan oleh Ketua PUPN Cabang lewat waktu 1x24 (satu kali dua puluh empat) jam setelah surat paksa diberitahukan dengan memerintahkan juru sita KPKNL melaksanakan penyitaan terhadap barang milik Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang. Penyitaan dilakukan karena penanggung hutang mengabaikan surat paksa.

Dalam hal barang jaminan tidak ada atau diperkirakan nilainya tidak dapat menutup sisa hutang, penyitaan dapat dilakukan terhadap harta kekayaan lain milik penanggung hutang / penjamin hutang dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau telah menukah dan tidak ada hubungan dengan juru sita. Dalam setiap melakukan penyitaan, Juru Sita membuat berita acara penyitaan yang ditandatangani oleh Juru Sita, Penanggung hutang dan/atau Penjamin Hutang dan saksi-saksi

Barang barang yang dapat disita meliputi juga dana yang ada di bank, saham, obligasi, penyertaan modal pada perusahaan lain dan sebagainya. Penyitaan hanya dapat dilakukan terhadap barang jaminan semata, tapi juru sita dapat melakukan penyitaan terhadap harta kekayaan lain milik penanggung hutang. penjamin hutang. Hal itu sesuai dengan prinsip bahwa pada dasarnya seluruh harta kekayaan milik penanggung hutang / penjamin hutang menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya (pasal 1131 KUH Perdata) kecuali:

- a) Tempat tidur beserta perlengkapannya dan pakaian;

- b) Perlengkapan Penanggung Hutang / penjamin hutang yang bersifat dinas ;
- c) Alat pertukangan yang termasuk usaha penanggung Hutang/ Penjamin Hutang;
- d) Persediaan makanan dan minuman untuk satu bulan yang berada dirumah penanggung hutang/penjamin hutang;
- e) Buku buku yang bertalian dengan jabatan / pekerjaan penanggung hutang/ penjamin hutang atas pilihannya, demikian pula perkakas perkakas dan alat alat yang digunakan untuk pendidikan maupun untuk kebudayaan dan ilmu pengetahuan;
- f) Ternak yang semata mata dipergunakan untuk menjalankan usaha penanggung hutang / penjamin hutang
- g) Selain itu penyitaan juga tidak dapat dilakukan terhadap objek /barang yang telah disita terlebih dahulu oleh pengadilan atau instansi pajak atau instansi lain yang berwenang sesuai dengan prinsip sita persamaan

Surat Perintah Penyitaan memuat :

- a. pertimbangan diterbitkannya Surat Perintah Penyitaan;
- b. dasar hukum diterbitkannya Surat Perintah Penyitaan;
- c. perintah kepada Kepala KPKNL untuk menugaskan Juru Sita Piutang Negara melakukan penyitaan;
- d. uraian barang yang disita;
- e. tempat dan tanggal penerbitan Surat Perintah Penyitaan; dan
- f. tanda tangan Panitia Cabang.

6. Tahap pelelangan

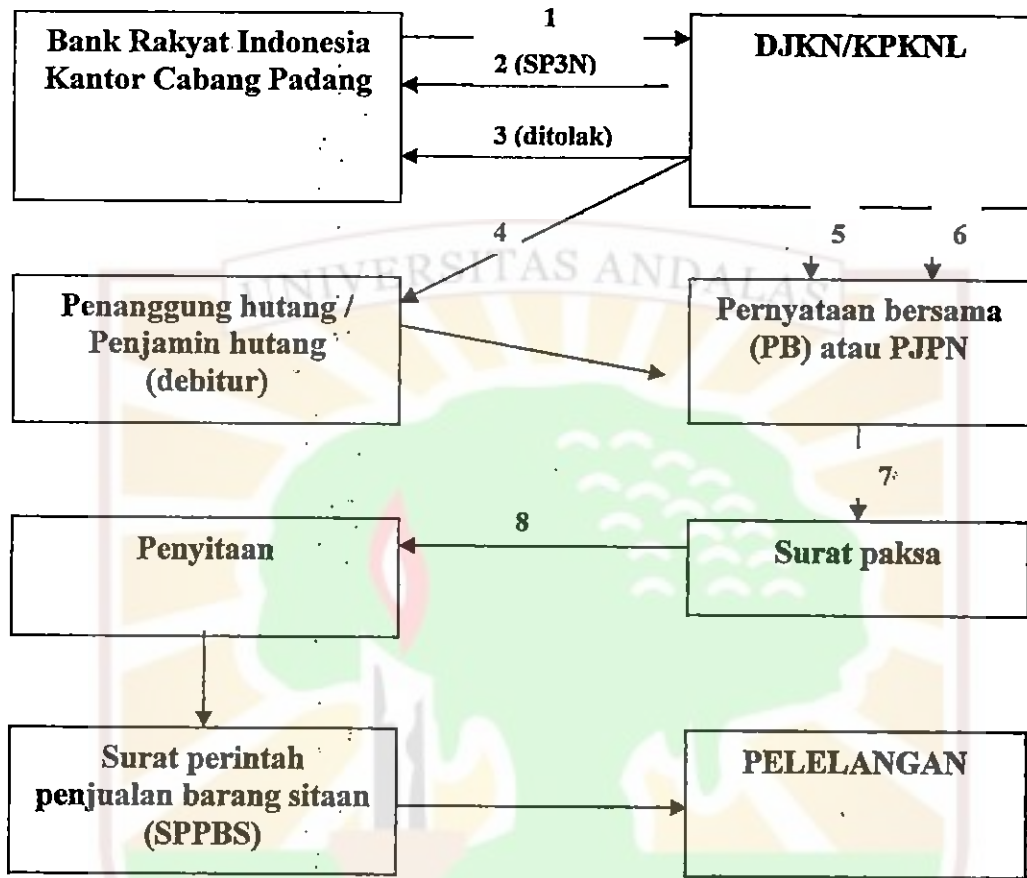
Dalam hal Penanggung hutang / penjamin hutang tidak melunasi hutangnya setelah dilakukan penyitaan, maka diterbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan (SPPBS). SPPBS diberitahukan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dan/atau Penjamin Hutang, Selanjutnya KPKLN melalui seksi piutang negara mengajukan permintaan lelang kepada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang.

Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan memuat :

- a. pertimbangan hukum diterbitkannya Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
- b. dasar hukum penerbitan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
- c. perintah kepada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang untuk melaksanakan Lelang;
- d. uraian barang sitaan yang akan dilelang;
- e. tempat dan tanggal penerbitan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan;
- f. tanda tangan Panitia Cabang

Secara ringkas prosedur pengurusan piutang negara dengan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang sebagai penyerah piutangnya, digambarkan sebagai berikut:

**Bagan 2. Prosedur Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan
Oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang**



Bagan tersebut diatas diolah dari Peraturan Menteri Keuangan No. 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara jo Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-01/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara dan dari bagan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Penyerah piutang (Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang) menyerahkan pengurusan piutang negara kepada KPKNL /Panitia Cabang disertai dengan resume data dan dokumen-dokumen.
2. Apabila berkas penyerahan telah memenuhi persyaratan dan dari hasil penelitian berkas dapat dibuktikan adanya dan besarnya Piutang

Negara, maka Panitia Cabang menerima penyerahan pengurusan Piutang Negara dengan menerbitkan SP3N.

3. Apabila tidak memenuhi syarat sebagai piutang negara, maka KPKNL menolak dan mengembalikan berkas penyerahan kepada penyerah piutang.
4. KPKNL melakukan panggilan secara tertulis kepada Penanggung Hutang dalam rangka penyelesaian hutang untuk dilakukan tanya jawab mengenai hutangnya kepada negara.
5. Hasil tanya jawab dibuatkan Berita Acara Tanya Jawab dan berdasarkan Berita Acara Tanya Jawab tersebut dibuat Pernyataan Bersama (PB).
6. Apabila Penanggung Hutang tidak datang maka dikeluarkan Surat Penetapan Jumlah Piutang Negara.
7. Apabila Penanggung Hutang/Penjamin Hutang tidak memenuhi Pernyataan Bersama (PB) setelah terlebih dahulu diberi peringatan tertulis dan telah diterbitkannya Surat Keputusan Penetapan Jumlah Piutang Negara, maka PUPN mengeluarkan Surat Paksa
8. Dalam waktu 1 X 24 (satu kali dua puluh empat) jam sejak Surat Paksa diberitahukan, Penanggung Hutang tidak melunasi hutangnya, maka PUPN menerbitkan Surat Perintah Penyitaan.
9. Setelah dilakukan penyitaan Penanggung Hutang belum juga menyelesaikan kewajibannya, maka diterbitkan Surat Perintah Penjualan Barang Sitaan (SPPBS) yang dilanjutkan dengan pelelangan barang sitaan.

Permohonan lelang dari Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dengan dilengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan akan menetapkan jadwal pelaksanaan lelang sekaligus memerintahkan kepada pemohon untuk mengumumkan kepada masyarakat melalui media massa setempat.

Pada hakekatnya setiap masyarakat umum baik perorangan maupun badan dapat mengikuti lelang dengan syarat menyetorkan uang jaminan lelang ke rekening KPKNL di bank yang disebut rekening titipan lelang yang besar dan waktunya telah ditentukan dalam Pengumuman Lelang.³⁶ Namun ada beberapa orang karena jabatannya, dilarang menjadi pembeli lelang yaitu pejabat lelang, penjual, hakim, jaksa, panitera, juru sita, pengacara/advokat, notaris, PPAT dan penilai yang terkait dengan pelaksanaan lelang.

Pelaksanaan lelang dipimpin oleh pejabat lelang yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Pejabat lelang dapat menggunakan 2(dua) macam cara penawaran tergantung yang telah ditetapkan oleh penjual, yaitu:

1. Penawaran lisan

Peserta lelang dapat langsung mengajukan penawaran secara naik-naik dengan dipandu oleh pejabat lelang. Pemenang lelang ditunjuk oleh Pejabat Lelang terhadap penawaran terakhir dan tertinggi serta telah mencapai nilai limit yang ditetapkan penjual.

³⁶ Ketentuan mengenai uang jaminan terdapat dalam Kepala Risalah Lelang.

2. Penawaran tertulis

Pemenang lelang ditunjuk dari penawaran tertinggi dan telah mencapai nilai limit. Apabila penawaran tertinggi belum mencapai limit, maka penawaran dilanjutkan secara lisan dengan harga naik-naik. Dalam hal terdapat beberapa penawaran tertinggi yang sama tersebut dilakukan penawaran lisan sampai terdapat penawaran terakhir dan tertinggi.

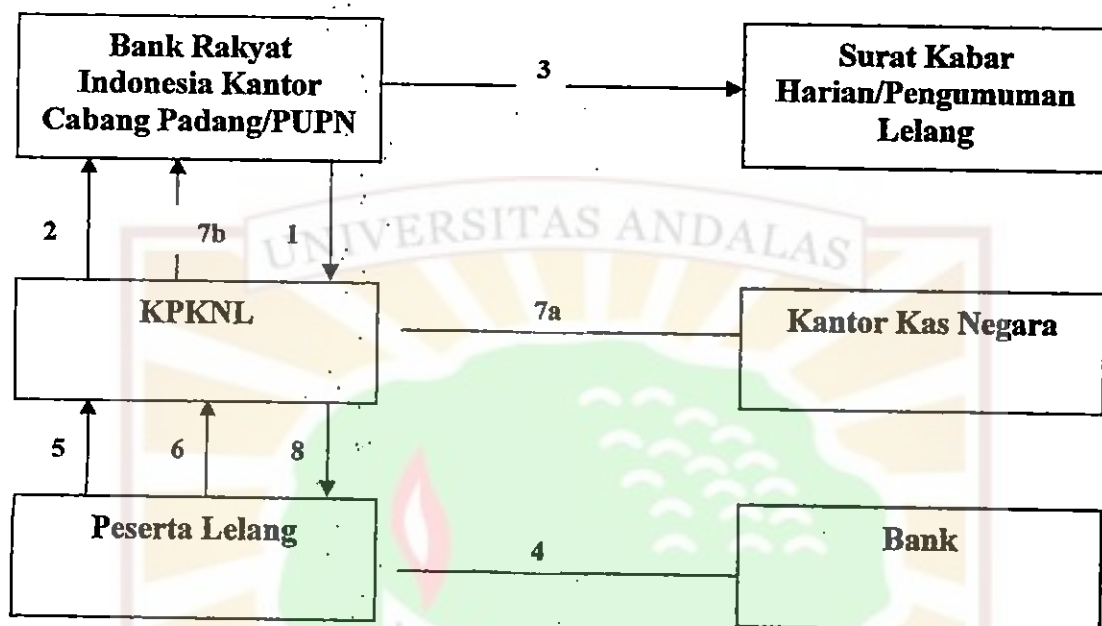
Pembeli yang telah ditunjuk sebagai pemenang lelang harus segera melunasi pembayaran hasil lelang selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Biaya-biaya yang harus dibayar, apabila ditunjuk sebagai pembeli lelang adalah :

- a) Pokok lelang (harga tertinggi yang ditetapkan oleh Pejabat Lelang)
- b) Bea lelang pembeli (besarnya 4,5 % dari pokok lelang)
- c) Uang miskin (besarnya 0,4 % dari pokok lelang)
- d) Biaya berdasarkan ketentuan perundang-undangan.³⁷

Secara ringkas, Prosedur Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dapat dilihat pada bagan di bawah ini:

³⁷ misalnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) sebesar 5% dari harga lelang setelah dikurangi Rp. 30 juta

**Bagan 3. Prosedur Pelaksanaan Lelang Parate Eksekusi Hak Tanggungan
Oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang**



Bagan tersebut diatas diolah berdasarkan ketentuan yang terdapat pada Keputusan Direktur Jenderal Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/PL/2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang dan dari bagan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Permohonan lelang dari kreditur
2. Penetapan hari/tanggal lelang
3. Pengumuman lelang baik melalui tempelan/Selebaran maupun surat kabar setempat
4. Peserta lelang menyetor uang jaminan lelang minimal 30 % (tiga puluh persen) dari harga
5. Pelaksanaan lelang oleh Pejabat Lelang
6. Pemenang lelang membayar hasil lelang
7. a. Penyetor bea lelang, uang miskin dan PPh ke kas negara

b. Penjualan barang jaminan tidak melalui lelang

Selain penjualan melalui lelang, juga terdapat penjualan tidak melalui lelang, yaitu pencairan barang yang dilakukan oleh penanggung hutang selaku pemilik barang jaminan dan atau harta kekayaan lain dalam rangka penyelesaian hutang yang diajukan melalui surat permohonan secara tertulis dengan menguraikan sekurang-kurangnya mengenai uraian barang yang akan dijual, nilai penjualan, identitas calon pembeli, dan cara pembayarannya.

Dalam hal penanggung hutang meninggal dunia, permohonan dapat diajukan oleh ahli warisnya. Cara ini dalam praktek perbankan lebih dikenal dengan penjualan barang jaminan dibawah tangan.

Parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan memenuhi syarat-syarat:

- a) Ada kesepakatan tertulis diantara para pihak;
- b) Tidak ada pihak yang berkeberatan

Di dalam penjualan obyek Hak Tanggungan dengan cara di bawah tangan atau tidak melalui lelang ada beberapa tahapan yang dilakukan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang, yaitu:

- 1) Tahapan Negosiasi antara pihak debitur dengan pihak kreditur.

Dalam tahapan ini terjadi negosiasi antara pihak kreditur/bank dengan pihak debitur yang ingin menyelesaikan hutangnya secara tidak melalui lelang.

Pada tahapan ini tercapai suatu kesepakatan antara para pihak.

Kesepakatan yang dimaksud dalam hal ini adalah:

- a. Kesepakatan tentang harga objek yang akan dijual secara dibawah tangan yaitu dengan menjual dengan tidak melalui lelang. Kelebihan proses penjualan tidak melalui lelang adalah, bahwa pihak debitur dapat ikut menentukan harga objek hak tanggungan yang akan dijual, hal ini tentu tidak didapati pada penjualan secara lelang. Kesepakatan tentang harga ini adalah hal yang penting untuk menghindarkan gugatan debitur di kemudian hari dikarenakan merasa obyek hak tanggungannya dijual dengan harga tidak sewajarnya. Karena pada dasarnya penjualan tidak melalui lelang ini adalah kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan hutang piutang.
- b. Kesepakatan tentang tata cara penjualan.

Dalam hal ini penjualan obyek hak tanggungan, ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh. debitur menjual sendiri.

- a. Dalam hal ini adalah dengan seijin pihak bank debitur mencari pembeli sendiri, dan pada saat jual beli harus dengan sepengetahuan pihak bank.
- b. Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank Surat kuasa khusus untuk menjual diperlukan sebagai alas hak pihak bank

untuk melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan

2). Tahap pelaksanaan Penjualan

Setelah terjadi suatu kesepakatan antara debitur dengan kreditur tentang harga objek hak tanggungan serta cara penjualan maka tahapan selanjutnya dilaksanakan proses penjualan obyek hak tanggungan dengan tidak melalui lelang, antara lain :

a) Pihak debitur mencari pembeli sendiri

Dalam hal ini, pihak debitur ialah pihak yang aktif mencari pembeli yang akan membeli obyek hak tanggungan. Bank sebagai kreditur bersifat pasif. Pada tahap ini perbuatan hukum yang terjadi adalah jual beli pada umumnya, yaitu jual beli sesuai Pasal 1457 KUHPerdara, dan pelaksanaannya menggunakan akta PPAT, tetapi berlaku ketentuan bahwa pada saat pembayaran, pembeli obyek hak tanggungan menyerahkan uang pembayaran kepada bank. Dan untuk seterusnya pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

b) Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank untuk mencari pembeli. Dalam hal ini pihak debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual obyek

hak tanggungan kepada bank, dengan dasar surat kuasa khusus ini, maka pihak bank dapat melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan.

Setelah pihak bank melakukan jual beli dengan pihak pembeli maka tahapan selanjutnya adalah pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; denda, biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

3) Tahapan Peralihan Hak atas Tanah

Tahapan peralihan hak ini prosesnya terjadi di Badan Pertanahan Nasional, yaitu berdasarkan pada perbuatan hukum jual beli yang telah dilakukan sebelumnya oleh para pihak.

Proses penjualan dibawah tangan relatif lebih cepat dilakukan jika dibandingkan dengan lelang, karena antar pembeli dan debitur atau penanggung hutang dapat langsung bertemu serta melakukan proses tawar menawar, sekalipun bank tidak mengetahuinya, karena bagi bank yang paling penting hasil penjualan itu sendiri. Sedangkan dalam proses lelang seringkali terjadi gagal dilakukan oleh karena tidak adanya peserta lelang ataupun karena sebab-sebab yang lain seperti penetapan harga limit yang terlalu tinggi. Penjualan dibawah tangan dapat dilakukan secara diam-diam untuk menjaga nama baik dan martabat, serta memberikan perlindungan yuridis maupun sosiologis bagi penanggung hutang atau debitur untuk tetap menjalankan kegiatan usahanya, tanpa merasa kuatir disingkirkan dari

lingkungan bisnisnya hanya karena tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada bank, sehingga jaminannya disita dan dilelang.

Pada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang, pelaksanaan parate eksekusi tidak melalui lelang dalam tahun 2009-2010 terjadi 8 (delapan) kasus. Dari 8 (delapan) kasus tersebut, Penjualan barang jaminan yang dilakukan oleh debitur sendiri ada 5 (lima) kasus dan penjualan barang jaminan yang dilakukan oleh pihak bank ada 3 (tiga) kasus. Penjualan barang jaminan oleh pihak bank dilakukan kepada nasabah bank lainnya.

c. Penebusan barang jaminan

Penebusan, yaitu pencairan barang jaminan yang dilakukan oleh penjamin hutang dalam rangka penyelesaian hutang, dengan syarat barang jaminan yang ditebus, nilainya paling sedikit sama dengan nilai pengikatan serta mengajukan permohonan secara tertulis yang memuat sekurang-kurangnya tentang uraian barang yang akan ditebus, nilai penebusan, dan cara pembayarannya.

Pelaksanaan parate eksekusi dengan cara penebusan barang jaminan oleh pihak ketiga (penjamin hutang) dalam tahun 2009-2010 hanya ada 2 (dua) kasus. Salah satu dari 2 (dua) kasus tersebut, yang menjadi penjamin hutang adalah sebuah perseroan terbatas (PT) yang bergerak di bidang jasa pemborongan yang menjamin hutang debitur dengan alasan letak objek yang sesuai dengan yang diinginkan dan memungkinkan untuk melakukan kegiatan usahanya.

B. Hambatan-Hambatan yang Ditemui dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dan Solusinya

Dari pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang yang telah diuraikan di atas, terdapat kendala-kendala dijumpai dalam pelaksanaannya, antara lain:

1. Pelaksanaan parate eksekusi dengan cara lelang

a. Adanya perlawanan Pihak Tereksekusi.

Dari data tentang frekuensi pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia dalam tahun 2009-2010, ada 6 (enam) kasus yaitu pada saat dilakukan penyitaan objek berupa tanah dan bangunan di atasnya.

Pihak tereksekusi tetap tidak mau meninggalkan objek berupa tanah dan bangunan tersebut karena mereka masih beranggapan bahwa objek tersebut masih hak mereka. Hal ini juga terjadi setelah dilaksanakan lelang.

b. Peminat untuk ikut lelang sedikit dan bahkan tidak ada sama sekali.

Seperti yang terjadi pada Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dalam 2 (dua) tahun terakhir (tahun 2009-2010), dapat dilihat sedikit sekali peminat untuk ikut dalam pelaksanaan lelang.

Menurut pihak Bank, hal ini terjadi karena berkaitan dengan objek berupa tanah dan bangunan di atasnya yang susah dilakukan pengosongannya, sehingga membuat peserta yang ingin ikut lelang beranggapan bahwa setelah objek menjadi milik mereka, terjadi

sengketa antara pemenang lelang dengan penanggung hutang. Hal ini menimbulkan ketakutan bagi mereka untuk mengikuti lelang tersebut.

Selain itu, menurut pengakuan peminat yang ikut lelang pada kepada pihak Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang, mereka mengeluhkan tentang penetapan Harga Limit yang tidak sesuai dengan letak dan kondisi objek. Faktor lainnya yaitu ketidaktahuan masyarakat tentang dilaksanakannya lelang tersebut.

2. Pelaksanaan parate eksekusi tidak melalui lelang (penjualan bawah tangan)

Pelaksanaan parate eksekusi dengan penjualan bawah tangan mempunyai hambatan yaitu adanya pihak debitur yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang.

Hambatan ini muncul yaitu apabila pada tahap negoisasi, disepakati bahwa pihak debitur yang aktif mencari pembeli, tetapi pada kenyataannya ternyata debitur mempunyai itikad yang tidak baik, yaitu tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa objek hak tanggungan tidak segera dijual. Hal tersebut merupakan itikad buruk dari debitur yang menyalahi kesepakatan awal pada saat negoisasi.

Dan apabila hal tersebut terbukti oleh pihak bank maka mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu memberi hak kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan.

Dari kendala-kendala pelaksanaan lelang diatas, maka solusi dalam mengatasi permasalahan tersebut, yakni :

1. Pelaksanaan parate eksekusi dengan cara lelang

a. Adanya Perlawanan Pihak Tereksekusi

Berdasarkan kendala ini, maka satu-satunya cara yang bisa dilakukan adalah dengan dilakukannya pengosongan objek secara paksa. Sita paksa ini dilakukan oleh pihak Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang dengan meminta bantuan pada pihak kepolisian. Dengan diadakannya pengosongan objek secara paksa ini sebenarnya malah menambah biaya pengeluaran, namun memang tidak ada cara lain untuk dapat melakukan pengosongan terhadap objek.

b. Peminat untuk ikut lelang sedikit dan bahkan tidak ada sama sekali.

Upaya yang dilakukan oleh pihak Bank untuk mengatasi kendala yang berhubungan dengan peminat lelang yang sedikit bahkan tidak ada sama sekali adalah dengan meyakinkan peserta yang ingin ikut lelang bahwa tidak akan ada sengketa di kemudian hari mengenai objek berupa tanah dan bangunan diatasnya apabila berhasil memenangkan lelang tersebut.

Kemudian sesuai pengakuan peminat yang ikut lelang kepada pihak Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang yang mengeluhkan tentang penetapan Harga Limit yang tidak sesuai dengan letak dan kondisi objek, pihak Bank mengatasinya dengan memberitahukan secara langsung pada peserta yang ingin ikut lelang

bahwa harga limit tersebut sudah diperhitungkan sebelumnya sesuai dengan kondisi dan letak objek dan dilihat sebesar nilai pengikatannya.

Untuk ketidaktahuan masyarakat tentang akan dilaksanakan lelang, pihak Bank mengusahakan agar informasi dilaksanakan lelang hak tanggungan ini lebih menyebar dengan memperbanyak penempelan pengumuman lelang di tempat keramaian sehingga mudah dibaca oleh masyarakat, bahkan pihak bank melakukan pengumumannya melalui internet. Dengan hal tersebut diharapkan peminat lelang lebih banyak dari sebelumnya.

2. Pelaksanaan paratê eksekusi tidak melalui lelang (penjualan bawah tangan)

Untuk mengatasi debitur yang tidak kooperatif yang mana debitur tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa objek hak tanggungan tidak segera dijual, itu bertentangan dengan kesepakatan pada tahap negoisasi yaitu pihak debitur aktif mencari pembeli, tetapi pada kenyataannya ternyata debitur mempunyai itikad yang tidak baik, maka pihak Bank melakukan pengontrolan kepada debitur tersebut dan membatasi waktu debitur untuk dapat menjual barang jaminan tersebut.

Dan apabila terbukti bahwa debitur beritikad tidak baik oleh pihak bank maka mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu memberi hak kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari pembahasan-pembahasan diatas maka dapat ditarik kesimpulan :

1. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan oleh Bank Rakyat Indonesia

Kantor Cabang Padang, dapat dilakukan dengan mengadakan lelang terhadap objek yang berupa tanah dan/atau bangunan, dengan penjualan bawah tangan (tanpa melalui lelang) dan penebusan oleh pihak ketiga (penjamin hutang). Namun di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang, pelaksanaan parate eksekusi dengan penjualan bawah tangan lebih berhasil daripada dengan mengadakan lelang.

2. Kendala-kendala Dalam Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan

1) Pelaksanaan parate eksekusi dengan cara lelang

a. Adanya perlawanan Pihak Tereksekusi

b. Peminat untuk ikut lelang sedikit dan bahkan tidak ada sama sekali.

2) Pelaksanaan parate eksekusi tidak melalui lelang (penjualan bawah tangan)

adanya pihak debitur yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang

Dari kendala-kendala pelaksanaan lelang diatas dapat ditemukan solusi dalam mengatasi permasalahan tersebut, yakni :

1). Pelaksanaan parate eksekusi dengan cara lelang

a. Adanya Perlawanan Pihak Tereksekusi

Cara yang bisa dilakukan adalah dengan dilakukannya pengosongan objek secara paksa.

- b. Peminat untuk ikut lelang sedikit dan bahkan tidak ada sama sekali.

Cara mengatasinya adalah dengan meyakinkan peserta yang ingin ikut lelang bahwa tidak akan ada sengketa di kemudian hari, dan penetapan harga limit sudah diperhitungkan sebelumnya sesuai dengan kondisi dan letak objek dan dilihat sebesar nilai pengikatannya.

- 2). Pelaksanaan parate eksekusi tidak melalui lelang, pihak Bank melakukan pengontrolan kepada debitur tersebut dan membatasi waktu debitur untuk dapat menjual barang jaminan tersebut. Dan apabila terbukti bahwa debitur beritikad tidak baik oleh pihak bank maka mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT.

A. Saran

1. Demi kelancaran proses pelaksanaan parate eksekusi, bank perlu melengkapi berkas kreditnya dengan pernyataan dari debitur tentang persetujuan untuk menjual objek jaminan baik dengan cara lelang maupun dibawah tangan apabila wanprestasi, sehingga tidak perlu melakukan pengosongan paksa yang hanya akan menambah biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank.

2. Meningkatkan pembinaan nasabah sebagai upaya edukasi kepada debitur untuk meningkatkan kesadaran dan kemauan agar segera menyelesaikan kreditnya dan memberitahukan secara lebih detail akibat dari tidak diselesaikannya kredit tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Badruzaman, Mariam Darus. 2000. *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.
- Bahsan, M. 2002. *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta : Rejeki Agung.
- Djumhana, Muhammad. 2000. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Hadisoeparto, Hartono. 1984. *Seri Hukum Perdata: Pokok-Pokok Hukum Perdata dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta : Liberty.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2002. *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid 2*. Jakarta: Ind-Hill Co.
- HS, Salim. 2004. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : Rajawali.
- Satrio, J. 1986. *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Simorangkir. 1991. *Seluk Beluk Bank Komersil Edisi Refisi Kedua*. Jakarta : PT. Aksara Persada Indonesia.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1993. *Hukum Jaminan Indonesia*. Jakarta : Proyek ELIPS dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 1977. *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fidusia di Dalam Praktek dan Pelaksanaannya di Indonesia*. Yogyakarta : Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2007. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta : Liberty Offset
- Subekti, R. 1996. *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Termasuk Hak Tanggungan Menurut Hukum Indonesia*. Diolah kembali oleh Johannes Gunawan. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Suyatno, Thomas. 1997. *Dasar-Dasar Perkreditan*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Tri Santoso, Ruddi. 1993. *Mengenal Dunia Perbankan*. Yogyakarta : Andi Offset
- Usman, Rahmadi. 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Jakarta : PT.Gramedia Pusaka Utama.

Widjaya, Gunawan dan Ahmad Yani. 2000. *Seri Hukum Bisnis Jaminan Fidusia*. Jakarta : Rajawali.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

KUHPerdata

HIR/Rbg

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 49 Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 2002 tentang Panitia Urusan Piutang Negara.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 503 Tahun 2000 tentang Pengurusan Piutang Negara.

Keputusan Dirjen Piutang dan Lelang Negara Nomor 35/ PL/ 2002 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan No. 128/PMK.06/2007 tentang Pengurusan Piutang Negara

Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor PER-01/KN/2008 tentang Petunjuk Teknis Pengurusan Piutang Negara

Surat Edaran Agunan Nose S.8-DIR/ADK/05/2004

Surat Edaran Nose:S5-Dir/ADK/03/2007 tentang Fiat Eksekusi dan Parate Eksekusi

Website : www.bri.co.id



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

Fakultas Hukum Universitas Andalas

Jalan Pancasila. No. 10 Padang - 25117

Telp. (0751) 27404

Nomor : 341 /J16.4/KM-RM/2010

Padang, 29 September 2010

Lamp. : -

Hal : Tugas Survey/Penelitian/Studi Pustaka
Co-Schap/Praktek Lapangan/KKN/Wawancara/dll.

Kepada Yth.

Sdr. Pimpinan Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Padang
di

Padang

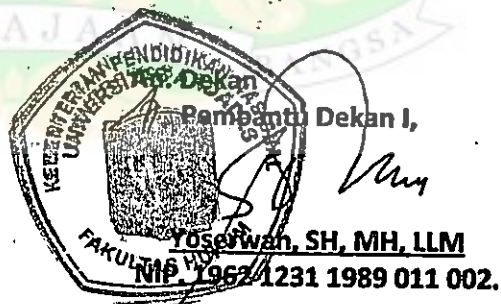
Dengan ini disampaikan kepada saudara, bahwa kami menugaskan seorang mahasiswa :

Nama : Dina Wahyuni
Nomor Bp : 07940180
Prog. Kekhususan : Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum Reguler Mandiri.
Alamat : Jl. Perintis Kemerdekaan No. 32 Padang

Untuk melaksanakan Survey/Penelitian Lapangan/Studi Pustaka/Pengumpulan Data terhitung mulai tanggal 29 September 2010 s/d 29 Desember 2010, guna mendapatkan bahan/data dalam rangka menyusun Skripsi dengan judul "PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG PADANG" pada kantor yang saudara pimpin.

Sehubungan dengan maksud di atas, kami mohon bantuan Saudara agar kepada yang bersangkutan dapat diberi kemudahan-kemudahan guna terlaksananya penelitian tersebut. Disamping itu kami mengharapkan surat keterangan dari kantor saudara apabila yang bersangkutan telah selesai melaksanakan tugas dimaksud.

Demikianlah disampaikan kepada saudara, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.



Tembusan disampaikan kepada Yth.

1. Sdr. Dekan fakultas Hukum Universitas Andalas
2. Sdr. Ketua Bagian Hukum Bisnis
3. Sdr. Pembimbing I dan II
4. Sdr. Yang bersangkutan
5. Peringgal



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL

Fakultas Hukum Universitas Andalas

Jalan Pancasila No. 10 Padang - 25117

Telp. (0751) 27404

Nomor : 39/ IJ16.4/KM-RM/2010

Padang, 29 September 2010

Lamp. : -

Hal : Tugas Survey/Penelitian/Studi Pustaka
Co-Schap/Praktek Lapangan/KKN/Wawancara/dll.

Kepada Yth.

Sdr. Kepala Kesbang Linmas Kota Padang
di

Padang

Dengan ini disampaikan kepada saudara, bahwa kami menugaskan seorang mahasiswa :

Nama : Dina Wahyuni
Nomor Bp : 07940180
Prog. Kekhususan : Hukum Bisnis
Fakultas : Hukum Reguler Mandiri.
Alamat : Jl. Perintis Kemerdekaan No. 32 Padang
Untuk melakukan : Penelitian Lapangan
Judul : **"PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DI
BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR CABANG PADANG"**
Waktu : 3 (tiga bulan)

Untuk itu mohon bantuan saudara agar yang bersangkutan dapat melaksanakan tugas sebagaimana mestinya, diamping itu kami juga mengharapkan saudara dapat membantu dalam memberikan data yang dibutuhkan.

Demikianlah disampaikan kepada saudara, atas bantuan dan kerjasamanya diucapkan terimakasih.



Tembusan disampaikan kepada Yth,

1. Sdr. Rektor Universitas Andalas
2. Sdr. Dekan fakultas Hukum Universitas Andalas
3. Sdr. Ketua Bagian Hukum Bisnis
4. Sdr. Pembimbing I dan II
5. Sdr. Yang bersangkutan
6. Pertinggal

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk

KANTOR CABANG

Jln. R. A. Kartini No. 5 Kotak Pos 67 Padang 25112.

Telp : (0751) 39383 (Hunting) Facsimile : 31727

E-mail : C0058@corp.bri.co.id

PADANG

Nomor : B-618-KC-III/LYI/02/2011

Padang, 23 Februari 2011

Lamp : -

Perihal : Pemberitahuan telah melakukan Penelitian

Kepada Yth :

Bpk. Dekan Fakultas Hukum

Universitas Andalas

Di

Padang

Dengan ini kami sampaikan bahwa mahasiswi Sausara yang melakukan penelitian pada perusahaan kami, yaitu :

Nama : Dina Wahyuni
 No. BP : 07940180
 Program Kekhususan : Hukumi Bisnis
 Fakultas : Hukum Reguler Mandiri

Menyatakan bahwa yang bersangkutan telah selesai melakukan penelitian pada perusahaan kami selama 3 (tiga) bulan yaitu, pada tanggal 29 September s/d 29 Desember 2010.

Demikian pemberitahuan ini disampaikan dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk

KANTOR CABANG PADANG.



Leo Pajar Kristono
 Manager Pemasaran

Dasaran :

Arsip



PEMERINTAH KOTA PADANG
KANTOR KESATUAN BANGSA POLITIK
DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT

Jalan : By Pass Terminal Aia Pacah - Padang

REKOMENDASI

Nomor : 070.14.33 / Kesbang.Pol/ 2010

Kepala Kantor Kesbang Pol dan Linmas Kota Padang setelah membaca dan mempelajari :

- a. Surat dari Pembantu Dekan I, Fakultas Hukum Unand
Nomor : 341/J16.4/KM-RM/2010 Tanggal 29 September 2010
- b. Surat Pernyataan Penanggung Jawab Penelitian Ybs tanggal 05 Oktober 2010

Sehubungan ini memberikan persetujuan dan tidak keberatan diadakan Penelitian/Survei/ Pemetaan/ PKL di Kota Padang yang diadakan oleh :

Nama	: DINA WAHYUNI
Tempat/ Tanggal Lahir	: Lubuk Sikaping, 29 Maret 1990
Pekerjaan	: Mahasiswi
Alamat di Padang	: Jln.Perintis Kemerdekaan No.22 Jati Pdg
Maksud Penelitian	: Tugas Akhir
Waktu/ Lama Penelitian	: 3 (tiga) bulan
Judul Penelitian/ Survei/PKL	: Pelaksanaan Parateeksekusi Hak Tanggungan di Bank Rakyat Indonesia Kantor Wilayah Pdg.
Tempat Penelitian/Survei/PKL	: - Di BANK RAKYAT INDONESIA KANTOR WILAYAH Pdg.
Anggota Rombongan	: --

Sehubungan ketentuan sebagai berikut:
Tidak dibenarkan menyimpang dari kerangka dan maksud penelitian.
Sambil menunjukkan Surat keterangan Rekomendasi ini supaya melaporkan kepada Kepala Dinas/ Badan/Instansi/Kantor/Bagian/ Camat dan Penguasa dimana Sdr. Melakukan Penelitian/ Survei/PKL serta melaporkan diri sebelum meninggalkan daerah penelitian.
Mematuhi segala peraturan yang ada dan adat istiadat serta kebiasaan masyarakat setempat.
Pelaksanaan penelitian harus melaporkan hasilnya kepada Walikota Padang Cq. Kepala Kantor Kesbang Pol dan Linmas.
Jika terjadi penyimpangan atas ketentuan di atas, maka Surat Keterangan/ Rekomendasi ini akan ditinjau kembali.

DITERUSKAN KEPADA YTH :

Padang, 05 Oktober 2010

- 1. Pimpinan Bank Rakyat Indonesia Kantor Wilayah Pdg
- 2. Pembantu Dekan I, Fakultas Hukum Unand
- 3. Yang bersangkutan
- 4. Pertinggal.

An. KEPALA
KANTOR KESATUAN BANGSA
KANTOR KESBANGPOL DAN LINMAS
KOTA PADANG
NIP. 19630227-198509-1-002
PADANG

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk**KANTOR CABANG**

Jalan R. A. Kartini No. 5 Kotak Pos 67 Padang 25112

Telepon : (0751) 38383 (Hunting)

Facsimile : 31727, Kawat : CABRI PADANG

Nomor : B. 6380-III/KC/ADK/11/2010
 Lamp. : 1 (satu) set.
 Perihal : Permohonan Lelang Agunan Kredit

Padang, 04 November 2010

Kepada Yth.
 Ketua KPKNL Padang
 Jalan Perintis Kemerdekaan Jati
 Di-

PADANG

Berhubung segala upaya pengurusan / penagihan yang telah kami lakukan sendiri untuk penyelesaian Piutang Negara / Kredit Macet belum mendapatkan penyelesaian dari beberapa Debitur Kami, maka sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan ini kami mengajukan permohonan kepada Saudara untuk melaksanakan Lelang Agunan Debitur Kami dengan rincian sebagai berikut :

No	Nama Debitur	Tunggakan				Jumlah Kewajiban
		Pokok	Bunga	Penalty	Biaya ADM	
1	Muchlis Jamil	279.000.000	50.845.337	113.927	112.000	330.071.264
2	Yosteza Muchlis	296.428.426	89.385.320	1.637.561	0	387.451.307
3	CV. Memori	633.000.000	236.023.579	87.557.513	176.000	998.759.092
4	CV. Memori	214.516.848	78.068.111	13.083.393	384.000	306.054.352
5	Yelva Juita Eka Putri	109.311.633	23.657.348	117.168	4.084	133.290.433
6	Zulmardhani AR	110.000.000	29.760.126	3.218.114	288.000	143.266.240
7	Cahaya Surya Abadi	490.000.000	50.582.722	11.187.188	64.000	551.833.910
8	Riky Simon	230.337.025	6.746.387	1.090.192	32.000	237.868.579
9	Riky Simon	370.770.225	22.034.804	264.861	0	330.069.890

Untuk kelengkapan data dalam pengurusannya, bersama ini kami lampirkan :

1. Copy Surat Perjanjian Kredit.
2. Salinan Rekening Koran.
3. Copy Pemilikan Agunan.
4. Copy Pnegikatan Agunan.
5. Copy Surat Peringatan.
6. Daftar Agunan yang akan dilelang.
7. Surat Pemberitahuan Lelang.
8. Surat permintaan pengosongan agunan yang akan dilelang.

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk
 KANTOR CABANG PADANG

(Signature)
 Leo Fajar Kristono
 Pjs. Pemimpin Cabang / Manager Pemasaran

Tindakan :
 - Arsip.



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH III PEKANBARU
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG PADANG
 Gg.KPPN Lt.II Jalan Perintis Kemerdekaan No. 79 Padang
 Kode Pos 25129
 Telepon : (0751) 21306-28299
 Faximile : (0751) 21306

Nomor : S-051/WKN.03/KNL.01/2010
 Sifat : Segera
 Lampiran : -
 Perihal : Penetapan Jadwal Lelang

22 November 2010

Yth. Pimpinan PT. BRI (Persero)
 Cabang Padang
 Jalan R.A.Kartini No.5
 Kota Padang

Menunjuk surat Saudara Nomor : B.6380-III/KC/ADK/11/2010 tanggal 04 November 2010 perihal Permohonan Lelang Agunan Kredit, maka dengan ini kami tetapkan pelaksanaan lelang maka dengan ini kami tetapkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada:

Hari : Kamis
 Tanggal : 23 Desember 2010
 Pukul : 09.00 WIB
 Tempat Lelang : Kantor PT. BRI (Persero) Cabang Padang
 Jalan R.A.Kartini No.5 Kota Padang

Diharapkan setelah Bapak menerima penetapan pelaksanaan lelang ulang dimaksud, agar melaksanakan hal-hal sebagai berikut:

1. Mengumumkan pelaksanaan lelang dimaksud sebanyak 2 kali, yaitu pada tanggal 23 November 2010 (Pengumuman Pertama) melalui Surat kabar harian atau selebaran/pengumuman tempel, dan pada tanggal 8 Desember 2010 (Pengumuman Ke dua) melalui Surat Kabar Harian;
2. Mengirimkan bukti pengumuman lelang, ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang;
3. Memberitahukan rencana pelaksanaan lelang dimaksud kepada penanggung hutang/penjamin hutang/debitur;
4. Apabila Saudara membatalkan pelaksanaan lelang, agar memberitahukan secara tertulis pembatalan lelang dimaksud ke Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan lelang Padang.

Atas perhatian Saudara, kami ucapkan terima kasih.

SPV ABK / TO
rapikan data pendahuluan
& tidak lanjut.
 9 22
 11 6



Kepala Kantor,
 Moh. Nasir
 NIP. 85703271983111001

- Tembusan :
1. Seksi Pelayanan lelang;
 2. Seksi Hukum dan Informasi;
 3. Kasubbag Umum.



PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Nomor : B- 8970 -KC/III/ADK/11/2010

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang akan menyelenggarakan penjualan secara umum (lelang) Eksekusi Hak Tanggungan atas permintaan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Padang selaku Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, terhadap barang-barang dari pemberi Hak Tanggungan dibawah ini :

1. MUCHLIS JAMIL

- a. 1 (satu) bidang tanah berdasarkan SHM No. 155/ Kel. Parak Gadang Timur, seluas 506 M2, atas nama : MUCHLIS JAMIL, Surat Ukur No. 2/PGI/1999 tanggal 18 Februari 1999, berikut bangunan rumah beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di jalan Air Camar No. 8B RT.001 RW.001 A/3, Kelurahan Parak Gadang Timur, Kecamatan Padang Timur, Kodya Padang. (Harga limit Rp. 441.000.000,- ; uang jaminan Rp. 88.200.000,-).

2. CV. MEMORI/ YOSTEZA MUCHLIS

- a. 1 (satu) bidang tanah berdasarkan SHM No. 802/ Desa Olo, seluas 127 M2, atas nama : YOSTEZA MUCHLIS, Surat Ukur No. 204/2005 tanggal 13 Januari 2005, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di jalan Pemuda No. 51C, RT 06 RW 02, Kelurahan Koto Marapak, Kecamatan Padang Barat, Kodya Padang. (Harga limit Rp. 650.000.000,- ; uang jaminan Rp. 130.000.000,-).

3. YELVA JUITA EKA PUTRI

- a. 1 (satu) bidang tanah berdasarkan SHM No. 2425/ Kelurahan Kuranji, seluas 165 M2, atas nama : YELVA JUITA EKA PUTRI, Gambar Situasi No. 582/2004 tanggal 12 Februari 2004, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Perumnas Belimbing, jalan Delima Raya I No. 214 RT.04 RW.08, Kelurahan Kuranji, Kecamatan Kuranji, Kodya Padang. (Harga limit Rp. 150.000.000,- ; uang jaminan Rp. 30.000.000,-).

4. ZULMARDHANI Ar.Am.Kep

- a. 1 (satu) bidang tanah berdasarkan SHM No. 2206/ Kel. Batang Kabung Ganting, seluas 153 M2, atas nama : 1. SUCI TYASNINGRUM.AA, 2. ZULMARDHANI, Ar.Am.Kep, Surat Ukur No. 00701/2003 tanggal 14 April 2003, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Komplek Perumahan Taman Citra Berlindo Blok J/3 RT.01 RW.01, Kelurahan Batang Kabung Ganting, Kecamatan Koto Tangah, Kodya Padang. (Harga limit Rp. 100.000.000,- ; uang jaminan Rp. 20.000.000,-).

5. CV. CAHAYA SURYA ABADI/ WAHYUDIN

- a. 1 (satu) bidang tanah berdasarkan SHM No. 1756/ Kel. Alai Parak Kopi, seluas 304 M2, atas nama : Dra. NURLIS RAJAB, Gambar Situasi No. 624 tanggal 31 Oktober 2003, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Alai Parak Kopi RT.04 RW.02, Kelurahan Alai Parak Kopi, Kecamatan Padang Utara, Kodya Padang. (Harga limit Rp. 287.000.000,- ; uang jaminan Rp. 57.400.000,-).

6. KASIRIN.

- a. 1 (satu) bidang tanah berdasarkan SHM No. 1192/ Kel. Pampangan, seluas 130 M2, atas nama : KASIRIN, Surat Ukur No. 00625/2006 tanggal 11 Agustus 2006, berikut bangunan beserta segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak di Komplek Jala Utama II Blok J2/ 01, Kelurahan Pampangan, Kecamatan Lubuk Begalung, Kodya Padang. (Harga limit Rp. 50.000.000,- ; uang jaminan Rp. 10.000.000,-).

Waktu dan Tempat Pelaksanaan Lelang.

Hari / tanggal : Kamis, 23 Desember 2010.
Jam : 09.00 WIB
Tempat Lelang : Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Padang, Jln. Kartini No. 5 Padang.

Syarat-syarat Lelang.

1. Calon peserta lelang diwajibkan menyetor uang jaminan sebagaimana tersebut diatas ke rekening KPKNL Padang pada PT. Bank Mandiri Muara No. 111.000.202:9052 efektif paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang atau selambat-lambatnya hari Rabu tgl 22 Desember 2010, jam 15.00 WIB.
2. Calon peserta yang telah menyetorkan uang jaminan wajib melapor kepada Pejabat Lelang dengan membawa bukti setoran, foto copy identitas 2 (dua) rangkap, dan 2 (dua) lembar meterai Rp. 6.000,- paling lambat 1 jam sebelum pelaksanaan lelang (pukul 08.00 WIB).
3. Pelunasan tunai paling lambat 3 (tiga) hari kerja.
4. Uang jaminan peserta lelang yang tidak memenangkan lelang dikembalikan seluruhnya tanpa potongan.
5. Barang-barang dapat dilihat pada alamat tersebut di atas sejak pengumuman ini.
6. Semua barang ditawarkan apa adanya, segala bentuk kekurangan/ kerusakan menjadi risiko dan tanggungan pembeli sepenuhnya.
7. Syarat-syarat lainnya akan ditentukan pada saat lelang.
8. Informasi lebih lengkapnya, silakan menghubungi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Padang, telp. 38383, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Padang, jalan Perintis Kemerdekaan No. 79 Padang, telp. 28299 dan 21306.

Padang, 23 Nopember 2010.

PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk
Kantor Cabang Padang



Syamsurizal
Pemimpin Cabang