

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.<sup>1</sup> Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyebutkan bahwa, “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan penyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional dan merupakan sarana bagi pemerintah dalam menunjang pembangunan nasional, khususnya di bidang material melalui kegiatan perkreditan.<sup>2</sup> Untuk menciptakan peranan tersebut, bank harus mampu menjalankan fungsi sebagai media perantara keuangan antara debitur dan

---

<sup>1</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan

<sup>2</sup> Achmad Anwari, *Bank Rekan Terpercaya Dalam Usaha Anda*, Jakarta, Balai Aksara, Cetakan Pertama, 1981, hlm.15.

ke kreditur dengan baik dan menjaga keseimbangan antara sumber dana yang diperolehnya dari masyarakat dengan penyaluran dana tersebut kembali kepada masyarakat, dengan kata lain bank sebagai perantara antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana, memperlancar arus pembayaran dimana aktivitasnya bertujuan untuk meningkatkan taraf kehidupan rakyat.

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana, diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung kegiatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengatasi timbulnya risiko bagi kreditur di masa yang akan datang. Oleh karena itu, keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan untuk dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi pemberi dana atau kreditur dan penerima dana atau debitur.<sup>3</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Hak Tanggungan untuk selanjutnya dalam tesis ini akan disingkat dengan UUHT. Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti

---

<sup>3</sup> Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996, hlm 33.

lembaga *Hipotik* dan *Credietverband*, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya dalam tesis ini akan disingkat dengan UUPA, menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat dibebankan pada hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan.

Penjelasan umum UUHT menyebutkan bahwa ketentuan-ketentuan tentang lembaga jaminan yang ada selama ini dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya timbul perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasakan kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan. Dalam UUHT telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Pasal 1 angka 1 UUHT memberikan defenisi tentang Hak Tanggungan sebagai berikut:

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

Penjelasan umum UUHT juga dijelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Dalam arti bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum atas tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Kehadiran UUHT diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji, walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam

Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Reglement* dan Pasal 258 *Reglement* Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam penjelasan umum angka 9 UUHT berbunyi sebagai berikut :

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji, walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 *Reglemen* Indonesia yang diperbarui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 *Reglemen* Acara Hukum untuk daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*), sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi *gypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal kedua *Reglemen* diatas, agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-undang ini bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi *Hypotheek* yang diatur dalam kedua *Reglement* tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Hak yang diberikan pada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan diatur didalam Pasal 6 UUHT yang selengkapnya berbunyi :“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Dalam penjelasan Pasal 6 UUHT tersebut dikatakan bahwa :

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Dalam praktik perbankan, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan baru dapat menjual obyek yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut setelah mendapat fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat atau dengan lebih dahulu menyerahkan piutangnya melalui Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN). Hal ini menjadi salah satu kendala bagi bank dalam menyelesaikan sengketa kredit secara cepat, tepat, transparan dan dapat diterima dengan baik oleh para pihak yang berkepentingan. Disatu sisi, penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan dapat menjadi salah satu alternatif dalam penyelesaian kredit macet yang akan sangat membantu bank dalam memperbaiki kinerja dan kesehatan keuangannya serta secara tidak

langsung akan memberikan kontribusi bagi keuangan negara, tetapi disisi lain, jika bank menjual sendiri obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan harga yang terlalu murah, walaupun sudah mendapat ijin dari Ketua Pengadilan Negeri setempat, dalam praktek sering terjadi debitur dapat menuntut pemegang Hak Tanggungan atau bank, dengan mendasari tuntutan tersebut bahwa pemegang Hak Tanggungan melakukan perbuatan melanggar hukum.<sup>4</sup>

Dalam aspek substansi hukum, konsistensi terhadap pengaturan tentang parate eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 UUHT masih perlu dipertanyakan kembali., mengingat dalam penjelasan umum angka 9 dari UUHT disebutkan bahwa :

Konsep *parate eksekusi* Hak Tanggungan yang dimaksud dalam Undang-Undang tersebut tetap mengacu kepada Pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement* (selanjutnya disingkat HIR). Pasal 26 UUHT menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (mengenai eksekusi dan hal lain dalam pasal 14 UUHT), peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya UUHT, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Ketentuan tersebut diatas ini akan menimbulkan permasalahan tersendiri dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan di lapangan, mengingat apabila eksekusi Hak Tanggungan tetap mengacu kepada Pasal 224 HIR tersebut, maka eksekusi tersebut tetap harus berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat (*fiat pengadilan*)<sup>5</sup>. Seharusnya pelaksanaan *parate eksekusi* tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 *Rechtsreglement*

---

<sup>4</sup> Ridhwan Indra, *Mengenal Undang-undang Hak Tanggungan*, Trisula Jakarta, 1997, hlm 21.

<sup>5</sup> A. Wahab Daud, *H.I.R. Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Pusbakum, Cetakan ke 3, 2000, hlm. 64.

*Buiten Gewesten* (selanjutnya disingkat RBG) seperti yang disebutkan oleh penjelasan umum angka 9 UUHT tersebut.<sup>6</sup> Kondisi ini diperparah lagi dengan adanya sikap pengadilan, dalam hal ini Mahkamah Agung yang tidak membenarkan penjualan obyek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat Hal ini termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986.

Putusan Mahkamah Agung No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986 ini telah membuat rancu pelaksanaan eksekusi berdasarkan parate eksekusi Hak Tanggungan. Dalam Putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa, “berdasarkan Pasal 224 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akta hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri”. Putusan ini juga menyatakan bahwa, “*Parate Eksekusi* yang dilakukan dengan tanpa meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) Kitab Undang Undang Hukum Perdata” yang selanjutnya dalam tesis ini akan disebut KUHPerdata adalah perbuatan melawan hukum dan mempunyai konsekuensi hukum batalnya hasil lelang yang telah dilakukan.

Permasalahan tersebut pada akhirnya membuat bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi Hak Tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan UUHT. Padahal kemudahan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan sangat

---

<sup>6</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, Cetakan II, 2008, hlm. 270.

membantu bank dalam menyelesaikan kredit macet atau sengketa kredit. Bank akan semakin mengalami kerugian apabila kredit macet tersebut tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang relatif cepat. Hal ini disebabkan karena selain harus menanggung kerugian atas kredit macet tersebut, bank juga harus mencadangkan sejumlah dana tertentu selama kredit macet tersebut belum terselesaikan. Pasal 44 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, bank wajib membentuk Penyisihan Penghapusan aktiva (PPA) terhadap Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif. Khusus untuk kredit bermasalah dalam status kolektibilitas macet, bank harus membuat cadangan PPA sebesar 100 % (seratus persen) dari total nilai kredit tersebut dikurangi dengan nilai agunan.<sup>7</sup>

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai penyelesaian sengketa kredit melalui parate eksekusi dengan cara penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan Hak Tanggungan. Selanjutnya penulis menuangkannya ke dalam bentuk tesis yang berjudul : “PENYELESAIAN SENGKETA KREDIT MELALUI PARATE EKSEKUSI DENGAN CARA PENJUALAN DI BAWAH TANGAN ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN”.

## **B. Identifikasi dan Rumusan Masalah**

### **1. Identifikasi Masalah**

Penulis dapat mengidentifikasi masalah dalam penelitian ini adalah yang berkaitan dengan penyelesaian sengketa kredit melalui parate

---

<sup>7</sup> Peraturan Bank Indonesia No. 5/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana yang telah dirubah terakhir kalinya melalui Peraturan bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009.

eksekusi dengan cara penjualan dibawah tangan atas obyek jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank CIMB Niaga Tbk.

## 2. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian latar belakang dan identifikasi masalah tersebut di atas, Penulis merumuskan beberapa masalah dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah pelaksanaan penyelesaian sengketa kredit melalui parate eksekusi dengan cara penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan Hak Tanggungan ?
- b. Apa kendala pada pelaksanaan penyelesaian sengketa kredit melalui parate eksekusi dengan cara penjualan dibawah tangan atas obyek jaminan Hak Tanggungan ?

## C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

### 1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Tujuan Umum

Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penyelesaian sengketa kredit melalui parate eksekusi dengan cara penjualan dibawah tangan atas obyek jaminan Hak Tanggungan .

- b. Tujuan Khusus

Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang muncul pada penyelesaian sengketa kredit melalui parate eksekusi dengan cara penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan Hak Tanggungan .

## 2. Manfaat Penelitian

Sementara hasil penelitian diharapkan dapat mendatangkan manfaat bagi semua pihak, baik secara teoritis maupun secara praktis. Adapun manfaat penelitian tersebut sebagai berikut:

### a. Secara teoritis

Hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan untuk mengambil kebijakan dalam upaya penyelesaian sengketa kredit bagi pihak-pihak yang berkepentingan seperti bank, pelaku usaha, pengadilan maupun kantor lelang negara.

### b. Secara Praktis

Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan informasi awal guna mengetahui lebih lanjut tentang bentuk-bentuk atau cara penjualan barang jaminan sebagai upaya penyelesaian sengketa kredit dan cara penjualan di bawah tangan atas obyek jaminan Hak Tanggungan.

## D. Kerangka Pemikiran

Para sarjana pada umumnya mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan oleh hakim. Rumusan demikian ini tidak tepat dipandang dari segi obyeknya, eksekusi tidak hanya obyeknya putusan hakim, misalnya eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagaimana dibahas dalam tesis ini. Sehubungan dengan itu, maka diperlukan definisi baru tentang eksekusi, istilah eksekusi menurut hukum diartikan sebagai upaya paksa untuk merealisasi hak kreditor karena pihak debitor ter hukum tidak mau secara suka

rela memenuhi kewajibannya atau upaya paksa untuk merealisasi sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Secara singkat menurut hukum, istilah eksekusi mengandung makna sebagai suatu upaya paksa untuk merealisasi hak dan /atau sanksi.

Bank dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan pada adanya suatu jaminan, dimaksud jaminan dalam pemberian kredit sebagai keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan sesuai Pasal 2 ayat 1 SK dir BI no 23/69/kep/dir (TGL 28-02-91)

Jaminan berasal dari kata jamin yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Tanggungan yang dimaksud disini adalah tanggungan atas segala perikatan seseorang. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdato yang menegaskan bahwa : “segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”. Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.<sup>8</sup>

Jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah hak yang memberikan kreditur suatu kedudukan yang lebih baik karena adanya lebih dari seorang

---

<sup>8</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 61.

debitur yang dapat ditagih. Sedangkan jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik karena kreditur dapat mengambil pelunasan atas tagihannya dari hasil penjualan benda tertentu yang dijadikan obyek jaminan. Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu : jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak. Contoh obyek jaminan kebendaan berwujud berupa benda tidak bergerak adalah tanah dan bangunan yang diikat melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan UUHT Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai berikut :

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

Obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 UUHT adalah hak atas tanah yang berupa :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan.

4. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang perlu dipahami yang membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan yang membedakannya dari hipotik yang digantikannya. Asas- asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai Pasal dari UUHT.<sup>9</sup> Salah satu asas dari Hak Tanggungan tersebut adalah asas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti.<sup>10</sup> Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal ini juga memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji.<sup>11</sup>

Biasanya jaminan yang digunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan, adalah jaminan yang berupa hak

---

<sup>9</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan ,Asas asas,Ketentuan-ketentuan Pokokdan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1999, hlm.15.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.46.

<sup>11</sup> *Ibid*

mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan dari siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan, dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak, adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau karena Undang-Undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap, adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya. Atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 KUHPerduta.

Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada obyek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, *fidusia*, dan *cessie*. Kalau yang dijadikan jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu dan pesawat udara, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.

Dalam praktiknya, bank mempunyai beberapa alternatif penyelesaian sengketa kredit yang dapat dilakukan berdasarkan kemampuan dan itikad baik dari debitor. Alternatif penyelesaian tersebut dapat dikelompokkan menjadi

penyelesaian secara kompromi (*compromised settlement*) dan penyelesaian secara non kompromi (*non compromised settlement*). Sebagai contoh dari alternatif *compromised settlement* yang dapat dilakukan oleh bank adalah restrukturisasi kredit (*restructuring*) atau penjadwalan kembali (*rescheduling*) untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar. Bank juga dapat melakukan pembaruan utang (*novasi*) maupun pengalihan utang debitur kepada pihak ketiga (*subrogasi*) untuk debitur yang masih bersifat kooperatif dalam menyelesaikan kreditnya. Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/04/BPPP tanggal 29 Mei 1993 menyebutkan bahwa upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut:

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau perpanjangan jangka waktu kredit, termasuk *grace period* atau masa tenggang, baik termasuk penurunan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.

- c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa rescheduling dan atas *reconditioning*.

Restrukturisasi berdasarkan SK Dir BI no 31/150/kep/dir/1998 mengatur upaya bank agar debitur dapat memenuhi kewajiban kredit yaitu salah satunya mengambil alihan jaminan. Bank juga dapat mempertimbangkan alternatif penyelesaian dengan menerima penyerahan secara sukarela atas agunan milik debitur sebagai pemenuhan atau pembayaran utangnya. Dalam dunia perbankan, penyerahan agunan secara sukarela oleh debitur tersebut dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Akan tetapi apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan membayar dan tidak kooperatif kepada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya, maka bank akan menempuh upaya *non compromised settlement* dengan melakukan proses hukum berupa eksekusi terhadap agunan yang diberikan oleh debitur. Upaya ini pada dasarnya merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh bank, mengingat prosesnya memerlukan biaya penanganan yang cukup besar dan waktu penyelesaian yang relatif lebih lama.

Lahirnya lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan tanah, disambut baik oleh pelaku usaha perbankan di Indonesia. Lembaga Hak Tanggungan dinilai dapat membawa

perubahan yang lebih baik dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemegang jaminan hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya menggunakan lembaga hipotik. Perubahan tersebut diantaranya adalah adanya kemudahan yang diberikan oleh UUHT dalam melakukan eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Konsep ini dalam KUHPerdata dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.<sup>12</sup>

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>13</sup> Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya UUHT, dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan

---

<sup>12</sup> Remy Syahdeni, Op.Cip, hlm 46.

<sup>13</sup> *Ibid.*

Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.<sup>14</sup>

Dalam praktiknya segala kemudahan dan kelebihan Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut tidak selamanya dapat dimanfaatkan oleh bank sebagai alternatif penyelesaian sengketa kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Banyak faktor permasalahan yang menyebabkan proses Parate Eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Faktor permasalahan tersebut meliputi berbagai hal, antara lain adalah ketidaksesuaian substansi hukum Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, tindakan dan paradigma dari aparat penegak hukum, serta budaya hukum yang ada pada masyarakat termasuk juga paradigma debitur sebagai pihak tereksekusi Hak Tanggungan.

Keberhasilan pola ini juga sangat dipengaruhi oleh kebiasaan atau budaya yang berlaku di masyarakat, dimana pada umumnya secara sosiologis masyarakat sangat menghindari terjadinya penyitaan terhadap barang-barang yang dijadikan jaminan kredit, apalagi jika sampai terjadi pelelangan yang dilakukan di muka umum secara terbuka. Jika bukan karena sangat terpaksa, dalam arti debitur dan atau penjamin masih mempunyai harta lain, mereka akan memilih menjual harta non jaminan untuk menyelesaikan kreditnya, dari pada harus menghadapi penyitaan dan pelelangan terhadap harta benda yang dijamin.

---

<sup>14</sup> *Ibid.*

Penjualan dengan cara dibawah tangan ini sering dikenal dengan parate eksekusi atau eksekusi langsung yaitu eksekusi yang dilakukan tanpa mempunyai titel eksekutorial,<sup>15</sup> dimana dalam hal jaminan tersebut telah diikat dengan Hak Tanggungan, maka pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan berdasarkan ketentuan-ketentuan UUHT. UUHT mengatur tentang eksekusi obyek Hak Tanggungan secara menyeluruh dalam Pasal 20 UUHT yang berbunyi :

1. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan dalam Pasal 14 ayat (2), “Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari pada kreditor kreditor lainnya”.
2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Ketentuan tersebut mengatur eksekusi menurut prosedur dimana terdapat tiga jenis eksekusi obyek Hak Tanggungan , yaitu :

1. Eksekusi parate (eksekusi langsung ) obyek Hak Tanggungan yang diatur pada Pasal 20 ayat (1) a UUHT. Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) e UUHT,

---

<sup>15</sup> Rachmadi, *Hukum Jaminan*, UNS Press, Surakarta, 1998 hlm 133

yang berbunyi apabila debitor wanprestasi maka kreditor pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

2. Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek Hak Tanggungan yang diatur Pasal 20 (1) b UUHT jo Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (*in kracht van gewijsde*). Eksekusi dilakukan terhadap sertipikat Hak Tanggungan yang didalamnya memuat irah irah dengan kata kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertipikat Hak Tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya prosedur ini sesuai dengan hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR / Pasal 258 RBg.
3. Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan diatur Pasal 20 (2) dan (3) UUHT, persyaratan yang diatur dalam Pasal ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu metode pendekatan dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum yang berhubungan dengan hukum jaminan dan keperdataan.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu melukiskan fakta-fakta yang berupa data sekunder yang berhubungan dengan hukum jaminan khususnya jaminan dalam perbankan, karena dengan data sekunder akan lebih memungkinkan penulis untuk memilih data-data atau informasi yang relevan untuk mendukung penelitian.

### **3. Tahap Penulisan**

Berdasarkan hal di atas, maka penelitian yang dilakukan ini lebih mengutamakan pada tahapan penelitian berupa penelaahan kepustakaan yaitu mencari sumber-sumber bahan penulisan yang berasal dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tertier.

### **4. Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data**

Selain itu, dalam penelitian ini penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data berupa studi dokumen dan kepustakaan yang berasal dari buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan, jurnal-jurnal, surat kabar, makalah, korespondensi dan dari internet dengan menggunakan analisis data yuridis normatif kualitatif. Sumber data dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1) Kepustakaan

Data Kepustakaan diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Umbhara Jakarta Raya dan sumber lainnya.

2) Dokumen Lembaga

Dokumen Lembaga diperoleh dari Lembaga Terkait, antara lain adalah PT. Bank CIMB Niaga, Tbk, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Wilayah Tangerang, dan Pengadilan Negeri di wilayah Tangerang.

3) Internet

Data lain diperoleh dari internet/website yang mempunyai artikel yang relevan dengan obyek penelitian.

