

EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN SECARA DI BAWAH TANGAN

Ayu Citraning Rahmawati
Citraning.rahma@gmail.com

ABSTRACT

Not all creditors can return credit as promised in the contract. In an effort to guarantee the creditor's trust in paying off credit by the debtor, a collateral object is needed. In respect of collateral objects, immovable property is bound with Mortgage Guarantee institutions. But there are often problems in executing collateral objects. Normative legal research that discusses doctrinal law, uses the statutory approach and the concept approach. The purpose of this study is to find the most effective way to carry out executions that benefit both parties. Execution of collateral can be done through public auctions or underhanded execution. Execution of Credit Collateral which is burdened with Under Right Handling Rights is one of the alternatives that is considered easier and must take precedence.

Keywords: *Execution, Collateral, Mortgage Rights, Under the Hand*

ABSTRAK

Tidak semua kreditor dapat mengembalikan kredit seperti yang diperjanjikan dalam kontrak. Sebagai upaya untuk menjamin kepercayaan kreditor dalam pelunasan kredit oleh debitor, diperlukan benda jaminan. Terhadap benda jaminan benda tak bergerak diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan. Namun sering terjadi masalah dalam melakukan eksekusi benda jaminan. Penelitian hukum normatif yang membahas hukum doktrinal ini, menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Tujuan penelitian ini untuk menemukan cara yang paling efektif dipilih untuk melakukan eksekusi yang menguntungkan kedua pihak. Eksekusi benda jaminan dapat dilakukan melalui pelelangan umum atau dengan eksekusi di bawah tangan. Eksekusi Jaminan Kredit yang dibebani Hak Tanggungan Secara Di Bawah Tangan menjadi salah satu alternative yang dianggap lebih mudah dan harus didahulukan.

Kata Kunci : *Eksekusi, Jaminan, Hak Tanggungan, Di bawah Tangan*

1. PENDAHULUAN

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak pieminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga. Tidak ada seorangpun yang dapat

menjamin kepastian tentang *forecast* di masa mendatang, dan berdasarkan pengalaman, “tidak ada satu pun” cara atau sarana hukum yang dapat mencegah seseorang mengingkari janjinya.

Bank dalam memberikan pinjaman kredit kepada debitor mensyaratkan adanya penyerahan jaminan (agunan) oleh pihak pemohon kredit kepada pemberi kredit. Jaminan kredit dapat berupa benda, yang merupakan jaminan kebendaan dan atau janji penanggungan utang yang merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara Debitor dengan Kreditor (dalam hal ini Bank) yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana Debitor berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh Kreditor, dengan berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati oleh para pihak.

Agar kredit yang diberikan kepada debitor dapat dijamin pelunasannya, Bank wajib melakukan upaya pengamanan. Sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan kepada debitor harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian. Pengamanan kredit dapat dilakukan melalui analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku.

Untuk menepis kegagalan pengembalian pinjaman dari nasabah dan untuk membentengi diri dalam rangka pemberian kredit kepada masyarakat yang membutuhkan, sudah tersedia asas-asasnya. Adapun perangkat yang dapat dimanfaatkan bank sebagai pihak yang mengucurkan dana pinjaman, terangkum dalam gugusan norma Hukum Jaminan. Menggunakan koridor hukum jaminan dalam rangka penyaluran kredit, pihak bank akan mendapatkan posisi hukum yang prima sesuai prinsip kehati-hatian yang diamanatkan Undang-Undang Perbankan.¹

Jaminan dalam pemberian kredit adalah suatu hal yang penting, Hal ini nampak jelas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 8 Undang Undang Nomor 10

¹Moch. Isnaeni (1), *Pijar Pendar Hukum Perdata*, Revka Petra Media, Surabaya, 2016, hlm. 33-34.

Tahun 1998 tentang Perbankan, lebih menekankan kepada bank mengenai perlunya ada jaminan bagi kredit yang disalurkan kepada nasabah (debitor).²

Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi obyek jaminan, yang dapat diuangkan suatu waktu untuk pelunasan hutang jika debitor ingkar janji. Untuk menjamin pengembalian kredit kepada bank dan untuk kepentingan bank, terhadap benda jaminan tak bergerak yang diserahkan debitor, harus dilakukan pengikatan atau pembebanan hak tanggungan.

Perjanjian kredit dengan menggunakan jaminan pengikatan hak tanggungan dilakukan dengan perjanjian tertulis. Perjanjian menurut Pasal 1313 *Burberlijk Wetboek* atau disingkat BW, yang isinya: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank, tidak hanya sebatas perjanjian saja. Bagi orang atau Badan Usaha yang akan melakukan perjanjian kredit dengan pihak bank harus menyertakan hak tanggungan sebagai jaminan. Tanpa adanya hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan, maka bank tidak akan memproses kredit tersebut.

Menurut Budi Harsono, dalam H. Salim HS, yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah :

“Penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditor untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitor cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitor kepadanya.”³

Hak tanggungan ini hanya bersifat sebagai jaminan bagi bank atas kredit yang diajukan debitor. Hak jaminan yang dibebankan hak tanggungan atas tanah adalah hak penguasaan secara khusus yang dapat diberikan kepada kreditor, yang memberi wewenang kepadanya jika debitor cidera janji, untuk menjual tanah

²M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustisia Surabaya, Surabaya, 2017, hlm. 6-7.

³ H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 97.

agunan piutangnya dan mengambil seluruh atau sebagian hasilnya untuk pelunasan hutangnya tersebut, dengan hak mendahului kreditor-kreditor lain (*droit de preference*), dan juga ketika tanah yang dijaminkan sudah dipindahkan kepada pihak lain (*droit de suite*). Pada dasarnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah semata-mata, tetapi hak atas tanah tersebut berikutan dengan benda-benda yang ada di atasnya.

Negara pada dasarnya menjamin kepastian hukum bagi warga negaranya demi keadilan dan kesejahteraan. Jaminan hak tanggungan atas tanah adalah untuk menjamin hak dan kewajiban debitor dan kreditor dalam melaksanakan perjanjian kredit, meskipun sering ditemui bahwa masyarakat menghiraukan aturan yang berkaitan dengan perjanjian kredit dan jaminan. Seringkali terjadi kesulitan untuk melaksanakan eksekusi terhadap jaminan kredit yang dibebani Hak Tanggungan, meskipun Title Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Berdasarkan uraian pada permasalahan yang telah diuraikan, isu hukum yang ingin dianalisis adalah : Eksekusi Benda Jaminan Secara Di bawah Tangan Dalam Perjanjian Kredit Yang Dibebani Hak Tanggungan.

2. PEMBAHASAN

2.1. Penyebab Terjadinya Eksekusi

Perjanjian kredit melahirkan hubungan hukum antara kreditor dan debitor, dan segala konsekuensi yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank jika apa yang sudah diperjanjikan tidak dipenuhi oleh debitor. Kebenaran subyek hukum dan keabsahan perjanjian maupun obyek hukum merupakan persyaratan utama, oleh karena itu harus dilakukan analisis secara cermat terhadap data yang dibutuhkan.

Pemberian kredit kepada nasabahnya, diawali dengan permohonan kredit oleh nasabah. Terdapat beberapa prinsip yang harus digunakan oleh Kreditor sebelum memberikan kredit kepada pihak debitor, antara lain :⁴

1. Prinsip kepercayaan. Adanya kepercayaan kreditor kepada debitor, dan kepercayaan bahwa debitor akan mengembalikan hutangnya.
2. Prinsip kehati-hatian. Merupakan salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit.
3. Prinsip 5 C's. Meliputi :
 - a. Watak (*character*), yaitu kepribadian, moral dan kejujuran pemohon kredit
 - b. Modal (*capital*), yaitu dari pemohon kredit, yang untuk mengembangkan usahanya memerlukan bantuan bank.
 - c. Kemampuan (*capacity*), yaitu kemampuan untuk mengendalikan, memimpin, menguasai bidang usahanya, kesungguhan dan melihat perspektif masa depan, sehingga usaha pemohon berjalan dengan baik dan memberikan untung (*rendable*);
 - d. Kondisi ekonomi (*condition of economic*), yaitu situasi ekonomi pada waktu dan jangka waktu tertentu, dimana kredit diberikan bank pada pemohon.
 - e. Jaminan (*collateral*), adalah kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan, guna kepastian pelunasan dibelakang hari, kalau penerima kredit tidak melunasi hutangnya.

Dalam pemenuhan pembayaran kreditnya, tidak setiap debitor dapat melakukan pembayaran kreditnya sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Jika debitor tidak sanggup membayar hutangnya pada saat jatuh tempo, maka kreditor dapat melakukan penagihan secara langsung ataupun menuntut di peradilan demi pelunasan piutangnya. Debitor yang pada penuntutan mampu melunasi semua utangnya maka tidak muncul permasalahan, tapi jika benar-benar tidak mampu untuk membayar maka alternatif yang paling banyak dipilih untuk dilakukan oleh bank adalah penyitaan barang jaminan debitor guna diambil pelunasan semua utangnya. Ketentuan tersebut berlaku, dengan dasar ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1131 BW.

Debitor yang mengadakan perjanjian utang piutang dengan menggunakan jaminan hak tanggungan, wajib memenuhi prestasi seperti yang telah

⁴Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi*, Laksbang Grafika, Yogyakarta. , hlm. 184

diperjanjikan, karena dengan memenuhi yang disebutkan dalam pasal 1381 BW yang menekankan kewajiban debitor untuk memenuhi segala prestasinya untuk hapusnya segala perikatannya yang telah dibuat oleh kreditor dengan debitor.

Dalam perjanjian kredit, jika ternyata debitor tidak memenuhi prestasinya, dan sudah diberikan kelonggaran pembayaran dan peringatan, maka bank akan memberitahukan tanggal penyitaan serta pelelangan, apabila debitor belum juga memenuhi kewajiban prestasinya. Pemegang hak tanggungan dapat secara langsung memakai kewenangan yang dimilikinya, untuk menjual benda jaminan sesuai perjanjian.

Eksekusi menurut Boedi Harsono yang ditinjau dari Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah adalah:

“Apabila debitor cidera janji yang menjadi obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kreditor pemegang hak tanggungan berhak untuk mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain”.⁵

Eksekusi dilakukan jika terjadi kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitor untuk melunasi kewajiban yang dapat mengakibatkan barang jaminan akan dilakukan pelelangan atau penjualan kepada pihak ketiga. Pelelangan dilakukan secara terbuka, berdasar peraturan yang berlaku dan syarat-syarat yang biasa digunakan.

Menurut Handri Raharjo, wanprestasi adalah suatu keadaan yang menunjukkan debitor tidak berprestasi dan dia tidak dipersalahkan. Ada 3 (tiga) unsur yang menentukan kesalahan, yaitu :

- a. Perbuatan yang dilakukan debitor dapat disesalkan kreditor.
- b. Debitor dapat menduga kesalahannya.
- c. Debitor dalam cakap berbuat.⁶

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta. 1997, hlm. 410.

⁶Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm.79.

Menurut Moch. Isnaeni, Wanprestasi pada hakekatnya suatu perbuatan yang dilakukan oleh debitor berupa tidak melaksanakan prestasi sebagai kewajibannya, sehingga pihak kreditor tidak mendapatkan haknya, dan itu jelas merupakan sebuah kerugian.⁷ Lalu dengan adanya kerugian yang diderita kreditor, tentunya harus ada pihak yang bertanggung gugat untuk memulihkannya.

Wanprestasi sebagai sebuah lembaga hukum, apa ujudnya tidak ada ketentuan dalam BW yang mengatur secara khusus dan tegas seperti halnya ujud prestasi. Akibatnya ujud wanprestasi itu hanya dapat diminta lewat makna sebaran ketentuan yang sifatnya samar-samar. Ujud wanprestasi, adalah :

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Memenuhi prestasi tapi terlambat
3. Memenuhi prestasi namun tidak sebagaimana mestinya

Berdasarkan pendapat dari beberapa ahli di atas, wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana debitor secara nyata melanggar janji prestasi yang diperjanjikan secara keseluruhan maupun tidak secara seluruhnya, sehingga kreditor mempunyai kewajiban untuk meminta ganti rugi maupun bunga terhadap debitor.

Wanprestasi dalam praktek di lembaga perbankan adalah tidak dilaksanakannya pemenuhan prestasi dalam perjanjian kredit, baik pembayaran utang sepenuhnya maupun sebagian oleh debitor, sehingga jangka waktu kredit jatuh tempo. Wanprestasi yang dilakukan oleh debitor disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu :

- a) Faktor pertama terjadinya wanprestasi karena keterbatasan tingkat pendidikan dan rendahnya pengetahuan dalam hukum perjanjian sehingga seseorang dapat mempengaruhi proses pembayaran kembali piutang pada kreditor. Kendala ini tampak pada debitor yang kurang memahami materi perjanjian yang telah dibuatnya dengan kreditor, yang mengakibatkan kurangnya informasi bahkan tidak tahu sama sekali kapan perjanjian itu

⁷Moch. Isnaeni (2), *Selintas Pintar Hukum Perikatan (Bagian Umum)*, Revka Petra Media, Surabaya, 2017, hlm. 207.

akan berakhir, walaupun debitor juga memegang surat perjanjian kredit. Sehingga wanprestasi mudah sekali pada debitor yang bersangkutan, maka apa yang menjadi kewajibannya tidak dapat terpenuhi sebagaimana mestinya

- b) Faktor kedua adalah psikologi yang merupakan faktor kejiwaan yang dapat mempengaruhi pembayaran kembali kredit yang telah diberikan kepada debitor oleh kreditor. Mengingat sifat manusia tidak sama, ada yang selalu memenuhi prestasinya jika dia mengadakan perjanjian dan ada pula yang lalai dan/atau wanprestasi dalam suatu perjanjian.
- c) Faktor ketiga adalah ekonomi dimana suatu kendala yang dapat mempengaruhi debitor untuk berspekulasi yang dapat mengarah ke peristiwa wanpretasi, karena keadaan usahanya mengalami kegagalan, hal ini membuat debitor tidak dapat melunasi piutang kreditnya dan menebus kembali barang jaminannya, untuk memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan kredit yang diperoleh dari bank.

Selain itu juga mengalami status sosial, debitor juga dapat menyebabkan timbulnya wanprestasi. Hal ini tampak pada debitor yang tidak menebus kembali barang jaminan dari proses kredit. Disebabkan tidak mempunyai dana atau uang untuk memenuhi prestasi untuk membayar sejumlah uang pinjaman dan bunga, maupun memperpanjang perjanjian dengan membayar bungannya saja.

Penyitaan dan pelelangan oleh bank dimaksudkan untuk memperoleh ganti kerugian yang diderita bank. Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 dan Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.

Pada Pasal 20 :

Ayat (1) menyatakan : apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6,

- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Ayat (2) menyatakan :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Ayat (3) menyatakan :

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

Ayat (4) menyatakan :

“Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum”.

Ayat (5) menyatakan :

“Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan”.

Jenis eksekusi menurut Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sesuai dasar filosofis perjanjian jaminan mempunyai tujuan sebagai berikut:

Agar debitur bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditor harus menahan sesuatu yang berharga milik debitur, dan apabila debitur ingin memiliki kembali sesuatu yang berharga tersebut, debitur harus terlebih dahulu memenuhi kewajibannya. Jika debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, debitur dikatakan cidera janji. Demi dan untuk melindungi kepentingan kreditor itulah, maka pada Pasal 20 Undang-Undang

Nomor 4 Tahun 1996 memberikan cara kepada kreditor dalam rangka pelunasan piutang.”⁸

Tampak semakin jelas bahwa hak pemegang jaminan hak tanggungan dapat menyita dan melelang atas kekuasaan sendiri yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian kredit, demi hukum sebagaimana yang terkandung dalam KUHPerdota.

2.2. Eksekusi Benda Jaminan Secara Di bawah Tangan Jika Debitor Wanprestasi

Eksekusi dalam arti sempit adalah pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Eksekusi dalam arti luas adalah pelaksanaan pemenuhan hak berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau berdasarkan akta bertitel eksekutorial dengan atau tanpa fiat pengadilan atau secara *parate executie* atau penjualan di bawah tangan.⁹

. Yang dapat dieksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga grosse akta disamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang memuat titel eksekutorial juga, dengan demikian dapat dieksekusi.¹⁰

Eksekusi adalah bentuk konsekuensi dari adanya perjanjian yang dibuat kreditor dan debitor dalam memenuhi kepentingannya. Hak tanggungan dapat dieksekusi apabila debitor wanprestasi atas perjanjian pokok.

Eksekusi hak tanggungan dibedakan menjadi 4 (empat) cara , seperti tersebut di bawah ini :

1. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR.

⁸Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, LaksBang Pressindo, Jogjakarta, 2008, hlm. 30.

⁹Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam Undang Undang Hak Tanggungan)*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2007, hlm. 130.

¹⁰Soedikno Mertokusumo, *Eksekusi Obyek Hak Tanggungan Permasalahan dan Hambatan*, Makalah disajikan pada Penataran Dosen Hukum Perdata, diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1996, dalam H. Salim, hlm. 6.

2. Eksekusi putusan yang meg hukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Ini diatur dalam pasal 225 HIR. Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi, pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
3. Eksekusi riil, yaitu merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitor oleh putusan hakim secara langsung. Eksekusi riil adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR akan tetapi diatur dalam pasal 1033 Rv yang merupakan pelaksanaan putusan berupa pengsongan benda tetap. HIR hanya megenal eksekusi riil dalam penjualan lelang (pasal 200 ayat 1 HIR), dan
4. Eksekusi parate (*parate executie*), yaitu merupakan pelaksanaan perjanjian tanpa melalui gugatan atau tanpa melalui pengadilan. Parate executie ini terjadi apabila seorang kreditor menjual barang tertentu milik debitor tanpa mempunyai titel eksekutorial (pasal 1155, pasal 1175 ayat (2) KUH Perdata.¹¹

Eksekusi hak tanggungan disebabkan debitor tidak melaksanakan prestasinya, meskipun debitor sudah diberikan somasi 3 kali oleh kreditor, secara beturut-turut. Eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan cara, yaitu :

- a. Pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual obyek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan, jika debitor ingkar janji.
- b. Berdasarkan Title eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dua landasan dasar eksekusi di atas adalah untuk mempermudah dan memberi kepastian bagi pemegang hak tanggungan (kreditor) dalam mengeksekusi.

Berdasarkan putusan yang dapat dieksekusi mengandung asas sebagai berikut:

1. Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

¹¹*Ibid.*, hlm.7.

2. Dalam putusan yang berkekuatan hukum tetap, telah terkandung wujud hubungan hukum yang tetap dan pasti antara pihak yang berperkara.
3. Disebabkan hubungan hukum antara pihak yang berperkara sudah tetap dan pasti, oleh karenanya hubungan hukum tersebut harus ditaati dan harus dipenuhi oleh pihak yang dihukum (pihak tergugat).
4. Cara mentaati hubungan hukum yang ditetapkan dalam amar putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dapat dilakukan secara sukarela oleh tergugat, dan bila enggan menjalankan putusan secara sukarela, hubungan hukum yang telah ditetapkan dalam putusan harus dilaksanakan dengan paksa dengan jalan bantuan kekuatan umum”.¹²

Berdasar hal tersebut, perlu ditetapkan undang-undang lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa 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.

Kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan melalui gugatan perdata. Namun penyelesaian melalui acara tersebut tidak sederhana dan lama, juga biaya yang banyak. Adanya Lembaga Hak Tanggungan bertujuan untuk mempermudah penyelesaian dengan cara yang khusus.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, pelaksanaan eksekusinya lebih mudah, karena tidak diperlukan perintah dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan penjualan obyek melalui pelelangan umum. Kreditor dapat langsung mengajukan permintaan kepada Kepala Kantor Lelang Negara untuk menjual obyek hak tanggungan.

¹²Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, 1991, hlm. 6.

Ada dua cara penjualan obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, menurut Pasal 20 Undang Undang Hak Tanggunga, yaitu :

a. Pelelangan Umum

Apabila debitur tidak memenuhi prestasinya, hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan sebagai jaminan utang, dapat dijual oleh pemegang hak tanggungan tanpa persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan tidak dapat menyatakan keberatan atas penjualan tersebut.

Unsur-unsur yang menjadi esensi dalam melakukan pelelangan obyek hak tanggungan berdasar Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah:

1. Debitur cidera janji;
2. Kreditor Pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan;
6. Hak kreditor mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih”.¹³

Undang Undang memberikan wewenang kepada Pemegang hak tanggungan pertama untuk mengajukan permohonan kepada Kantor Lelang Negara setempat untuk pelaksanaan lelang umum dalam rangka eksekusi obyek hak tanggungan. Jika debitur tidak menginginkan lelang, maka debitur harus melunasi hutang pokok beserta bunga dan biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan sebelum pengumuman untuk lelang dikeluarkan.

Obyek jaminan yang dijual melalui pelelangan umum, biasanya harga jualnya lebih murah dari harga pasar. Tindakan “banting harga” ini terjadi jika peminat lelang atas barang jaminan tidak sesuai harapan penjual lelang.¹⁴ Selain itu juga dapat terjadi karena ada kolusi antara pejabat lelang dengan kreditor yang memakai orang suruhan (*strooman*) untuk membeli barang jaminan dengan harga murah atau di bawah pasar. Praktik rekayasa dalam penjualan lelang jelas merugikan debitur pemilik barang jaminan, karena tidak dapat memperoleh sisa uang hasil penjualan barang jaminan, dan bahkan

¹³ Herowati Poesoko, *Op. Cit.*, hlm. 246.

¹⁴ M. Khoidin, *Op. Cit.*, hlm. 119.

kadang hasil penjualan tidak cukup untuk membayar hutang debitor beserta bunganya, sehingga debitor masih mempunyai beban hutang kepada debitor, karena obyek jaminan dijual murah.

Kemerosotan harga jarang terjadi pada jaminan yang berupa barang tidak beregrak terutama tanah, karena harga tanah cenderung meningkat. Lebih-lebih jika di sekitar lokasi tanah dibangun proyek-proyek jalan atau pusat perbelanjaan, sehingga semakin meningkatkan nilai jual tanah. Kemerosotan harga jual dapat terjadi. Jika di atas tanah itu terdapat bangunan yang mengalami kerusakan, sehingga harga jual bangunannya jatuh, sedang harga tanahnya tetap tinggi. Kemerosotan harga jual atas obyek jaminan barang tidak bergerak, juga dapat terjadi karena faktor alam, misalnya disambar petir, banjir, gempa bumi, atau juga karena kelalaian manusia seperti kebakaran, serta dapat pula terjadi karena tindakan manusia dengan sengaja, misalnya mengalihkan obyek jaminan atau membebani dengan hak-hak lain yang dapat mengurangi minat pembeli pada saat dilakukan penjualan lelang.

b. Penjualan Secara Di bawah Tangan

Undang-Undang memberikan peluang kepada debitor untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum barang jaminan dijual melalui lelang. Ketentuan tersebut mengakomodasi keinginan para debitor yang sering dirugikan oleh kreditor dan pejabat lelang yang melakukan rekayasa dalam penjualan lelang. Hak tersebut dimaksudkan juga untuk melindungi pihak lain yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditor lain dari pemberi hak tanggungan, supaya obyek jaminan dapat terjual sesuai harga pasar.

Eksekusi di bawah tangan dianggap cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh para pihak, dengan tujuan untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak merugikan debitor pemilik barang jaminan. Eksekusi di bawah tangan juga menguntungkan debitor karena tidak perlu menanggung biaya eksekusi dan pelelangan umum yang memakan biaya sangat besar.

Eksekusi obyek hak jaminan secara paksa dengan bantuan pengadilan dimulai dari diajukan permohonan eksekusi oleh kreditor kepada pengadilan, yang ditindaklanjuti dengan pemberian peringatan, penyitaan dan penjualan lelang. Biaya yang timbul dari eksekusi secara paksa dibebankan kepada termohon lelang yang dipotong dari hasil penjualan barang yang dilelang. Apabila biaya eksekusi sangat besar maka akan merugikan debitor sehingga hasil penjualan lelang tidak dapat menutupi hutangnya kepada kreditor karena terlalu banyak dipotong biaya-biaya eksekusi.

Eksekusi penjualan barang jaminan secara di bawah tangan juga menguntungkan kreditor, jika harga barang jaminan nilainya sepadan dengan hutang debitor atau lebih tinggi.. Oleh karena itu kreditor dan debitor bersepakata untuk menjual secara di bawah tangan. Melalui penjualan di bawah tangan, kreditor tidak perlu bersusah payah menggunakan semua hak-haknya sebagaimana tercantum dalam perjanjian jaminan dan kreditor tidak perlu mengeluarkan tenaga dan biaya untuk mengurus penjualan barang jaminan. Kreditor juga dapat menyerahkan penjualan barang jaminan kepada debitor dan kreditor hanya menerima hasil dari penjualan guna melunasi hutang-hutang debitor beserta bunganya.

Pasal 20 Undang Undang Hak Tanggungan tidak menjelaskan siapa yang melakukan penjualan, debitor atau kreditor. Jika debitor hendak melakukan penjualan obyek hak tanggungan, manakala hutang sudah jatuh tempo (*opeisbare*), sebenarnya debitor bisa mencari pembeli sendiri untuk menebus barang jaminan, selama dilakukan sebelum penjualan lelang. Pencarian pembeli dan kesepakatan mengenai harganya dapat dilakukan debitor tanpa terlebih dahulu menyepakati dengan kreditor. Biasanya debitor memberitahukan kepada kreditor perihal pembeli atau orang yang akan menutup hutangnya yang sudah *opeisbare*. Hal ini tidak masalah bagi kreditor, yang penting hutang dan bunga serta dendanya (kalau ada) dapat dilunasi, oleh debitor.

Jika ketentuan tersebut ditujukan kepada kreditor yang harus menjual barang jaminan, maka yang harus mencari pembeli dan menentukan harganya adalah kreditor. Tindakan yang dilakukan kreditor harus mendapat kesepakatan debitor. Keharusan adanya kesepakatan itu dimaksudkan untuk melindungi debitor dari penjualan dengan harga murah atau penjualan rekayasa.¹⁵

Pasal 20 ayat (3) Undang Undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa “kesepakatan menjual di bawah tangan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan adalah pada saat hutang dapat ditagih (*opeisbare*).

Penjualan secara di bawah tangan terhadap obyek hak tanggungan, hanya dapat dilakukan apabila :

1. Disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan
2. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
3. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya melalui tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”.¹⁶

Dalam praktik perbankan di Indonesia apabila suatu kredit mengalami kemacetan, bank selaku kreditor tidak serta merta mengeksekusi barang jaminan. Kreditor terlebih dahulu menegosiasikan dengan debitor agar mencari pembeli dan merundingkan sendiri harganya dengan syarat memenuhi harga minimum yang diinginkan kreditor. Dapat juga terjadi bank meminta persetujuan (kesepakatan) dari debitor untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan dengan ikut mencari calon pembeli. Penjualan oleh kreditor harus memenuhi Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3)

¹⁵*Ibid*, hlm. 123.

¹⁶ Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1999, hlm. 131.

Undang Undang Hak Tanggungan, yaitu didahului pengumuman di media cetak atau media lainnya.¹⁷

Jika debitor berhasil mendapatkan calon pembeli, kemudian dilakukan perundingan dengan pihak bank perihal proses jual beli. Bank biasanya meminta pembayaran sebagian dari harga jual untuk melunasi hutang debitor. Jika pelunasan hutang telah dilakukan, kreditor akan memberikan surat roya kepada pembeli untuk membersihkan tanah yang dibeli dari beban hak tanggungan. Pembeli juga dapat meminta kepada kreditor agar tanah yang dibeli tersebut dibebaskan dari nilai hak tanggungan selebihnya dengan catatan juga disetujui oleh kreditor yang lain.

Jika telah dicapai kesepakatan antara debitor, kreditor dan calon pembeli, proses jual beli dilakukan seperti transaksi jual beli biasa. Kreditor tidak perlu khawatir jika hasil jual beli tidak digunakan untuk melunasi hutang debitor, karena selama hutang belum dilunasi, hak tanggungan terus melekat pada bendanya di tangan siapa benda itu berada.¹⁸ Sebaliknya pembeli barang jaminan tidak perlu khawatir kreditor (bank) tidak memberikan pernyataan lunas atau surat roya setelah hutang debitor dilunasi, karena roya dapat dilakukan dengan meminta surat perintah kepada pengadilan jika kreditor tidak bersedia memberikan surat keterangan pelunasan.

Penjualan secara di bawah tangan tidak dapat dilakukan, jika debitor sengaja menghilangkan sejak terjadinya kredit macet, karena salah satu syarat penjualan di bawah tangan harus debitor dan kreditor. Jika demikian, kreditor dapat menggunakan fasilitas parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 Undang Undang Hak Tanggunga. Berdasarkan hak atas parate eksekusi, jika dia merupakan kreditor pertama, kreditor berhak meminta dilakukan penjualan lelang atas obyek hak tanggungan kepada Kantor Lelang di tempat

¹⁷M. Khoidin, *Op. Cit*, hlm. 126.

¹⁸J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak-hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. 2001., hlm. 279.

wilayah letak tanah yang akan dilelang tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri.

Untuk memudahkan proses penjualan barang jaminan di bawah tangan, Biasanya bank (kreditor) meminta kepada debitor untuk memberikan kuasa menjual, yang dibuat secara otentik. Kuasa mana diberikan jika debitor memang setuju dengan penjualan barang jaminan secara di bawah tangan. Persetujuan tersebut dituangkan dalam suatu perjanjian tersendiri baik otentik atau di bawah tangan.

Jika debitor wanprestasi tidak ditemukan atau berada dalam keadaan tidak hadir, maka kreditor (bank) mempunyai beberapa alternatif untuk menjual barang jaminan yaitu : 1) dapat menggunakan kuasa menjual yang telah dikantongi bank. 2) jika akan dilakukan penjualan barang jaminan atas kekuasaan sendiri (*parate executie*) maka dapat digunakan fasilitas hak menjual atas sendiri (*recht van eigenmachtige verkoop*) yang diberikan oleh hak tanggungan, dan 3) upaya terakhir jika kreditor (bank) hendak mengeksekusi barang jaminan secara paksa dengan bantuan Pengadilan Negeri, maka dapat meminta dilakukan eksekusi atas sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial berupa irah-irah yang berbunyi “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”.

3. PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Apabila debitor wanprestasi, dan tidak dapat melunasi hutang-hutangnya sesuai perjanjian kredit, maka terhadap obyek jaminan dapat dilakukan eksekusi, Terhadap benda jaminan yang dibebani hak tanggungan tersebut, selanjutnya dapat dilakukan penjualan melalui pelelangan umum atau penjualan secara dibawah tangan, berdasarkan kesepakatan debitor dan kreditor karena dianggap lebih mudah dan memberikan keuntungan pada para pihak, serta dapat menjual sesuai harga pasar.

3.2. Saran

Pemberian hak jaminan terhadap perjanjian kredit dan pendaftaran hak tanggungan disesuaikan dengan peraturan yang sudah ada. Dalam perjanjian kredit seharusnya, diperjanjikan pula cara pilihan eksekusi dan penjualan benda jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Budi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta. 1997.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- HS Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta. 2004.
- Herowati Poesoko (1). *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, LaksBang PRESSindo, Jogjakarta. 2008.
- (2) *Parate Eksekusi Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam (UUHT))*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta. 2007.
- Ivida Dewi Amrih Suci dan Herowati Poesoko, *Hak Kreditor Separatis Dalam Mengeksekusi Benda Jaminan Debitor Pailit*, Laksbang PRESSindo, Yogyakarta. 2009.
- Moch, Isnaeni (1), *Pijar Pendar Hukum Perdata*, Revka Petra Media, Surabaya. 2016.
- (2), *Selintas Pintas Hukum Perikatan*, Revka Petra Media, Surabaya. 2017.
- M. Khoidin, *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Laksbang Yustisia, Surabaya. 2017.
- Rahmadi Usman. *Pasal-pasal Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta. 1999.
- Rudyanti Dorotea Tobing, *Hukum Perjanjian Kredit, Konsep Perjanjian Kredit Sindikasi yang Berasaskan Demokrasi Ekonomi*, Laksbang Grafika, Yogyakarta. 2014.
- Yahya Harahap. 1991. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta,

Peraturan Perundang-undangan :

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Tersedia di online : <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN : 2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit-Kredit Tertentu.