

EKSEKUSI KREDIT MACET TERHADAP HAK TANGGUNGAN

Oleh:

I Dewa Ayu Sri Arthayani
I Gusti Agung Ayu Dike Widhiaastuti

Bagian Hukum Bisnis, Fakultas Hukum, Universitas Udayana

ABSTRACT

Scientific work is titled Against Execution of Loan Loss On Mortgage, which also became the subject matter to be discussed in this paper. The background of this paper is when bad credit is done by the debtor to the creditor then how Article Number 4 of 1996 can implement with how the execution of the bad loans. The purpose of this paper is to understand how the execution of bad loans against security rights. This paper uses the normative method by analyzing the problems with the legislation and relevant literature. The conclusion of this paper is that the settlement of bad debts through the encumbrance of three ways: by filing a lawsuit with the Court, If it is not solved amicably between the creditor and the debtor, the implementation of the execution must be carried out at the behest and with the leadership of the Chairman of the District Court and lastly, by making sales under the hands of consensual providers and rights holders dependents.

Keywords: *Mortgage, Credit Loss, Execution*

ABSTRAK

Karya ilmiah ini berjudul Eksekusi Kredit Macet Terhadap Tentang Hak Tanggungan, yang juga menjadi pokok permasalahan yang akan dibahas dalam tulisan ini. Latar belakang tulisan ini adalah ketika terjadinya kredit macet yang dilakukan oleh debitur kepada kreditur maka bagaimana Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dapat mengimplementasikannya dengan bagaimana eksekusi terhadap kredit macet tersebut. Tujuan tulisan ini adalah memahami bagaimana eksekusi kredit macet terhadap hak tanggungan. Tulisan ini menggunakan metode normatif dengan menganalisis permasalahan dengan undang-undang dan literature terkait. Kesimpulan dari tulisan ini adalah bahwa penyelesaian kredit macet melalui hak tanggungan terdiri dari tiga cara yaitu dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, apabila tidak diselesaikan secara damai antara kreditur dan debitur maka pelaksanaan eksekusinya harus dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri dan yang terakhir yaitu dengan melakukan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Kata kunci : *Hak Tanggungan, Kredit Macet, Eksekusi*

I. PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pada dewasa ini globalisasi mendorong perkembangan ekonomi yang sangat pesat, sehingga diperlukannya kepastian hukum bagi berbagai lembaga-lembaga ekonomi, khususnya bagi lembaga pemberi piutang seperti bank dan lembaga keuangan lainnya untuk menjamin kembalinya hak. Hak Tanggungan menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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. Berdasarkan pengertian di atas maka pemegang hak tanggungan memiliki hak preferensi yaitu hak mendahului daripada kreditor-kreditor lain dalam hal pelunasan utang tertentu jika debitur cedera janji. Cedera janji kerap kali di hubungkan dengan wanprestasi yang biasanya terjadi dengan adanya kredit macet. Pengertian kredit yaitu hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang-barang sekarang. Kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau penyelesaian kredit telah disaraskan kepada pengadilan/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara atau telah diajukan ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi Kredit.¹

1.2 TUJUAN PENULISAN

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan memahami bagaimana eksekusi kredit macet terhadap hak tanggungan.

¹Malayu S.P Hasibuan, 2011, *Dasar-Dasar Perbankan*. Bumi Aksara, Jakarta, hal. 88.

II. ISI MAKALAH

2.1 METODE PENELITIAN

Metode dalam penulisan jurnal “Eksekusi Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan.” menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hukum normatif adalah metode atau cara yang dipergunakan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada.²

2.2 HASIL DAN PEMBAHASAN

2.2.1 PENGATURAN UNDANG - UNDANG HAK TANGGUNGAN TERHADAP KREDIT MACET DI INDONESIA

Remy Sjahdeni menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan pengganti dari hipotek hak atas tanah dan *creditverband* yang diatur di dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak Tanggungan dibangun dengan mengacu pada asas-asas dan ketentuan yang berlaku pada hipotek.³ Kredit macet muncul dikarenakan berbagai faktor -faktor penyebabnya baik dari dalam para pihak maupun diluar para pihak. Kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan harus di tanggani dengan baik yang penyelesaiannya menggunakan cara-cara yang berdasarkan kekeluargaan untuk mencapai kesepakatan atau berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. 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 KUHPperdata. Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian adalah bunyi pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dimana disebutkan bahwa kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara pihak bank dan pihak lain.

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 13.

³ Ahmad Fikri Assegaf dan Elijana Tanzah, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Grosse Akte*. National Legal Reform Program, Jakarta, hal. 34.

2.2.2 EKSEKUSI KREDIT MACET DI TINJAU DARI HAK TANGGUNGAN

Apabila debitur tidak memenuhi janjinya, yakni tidak melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, maka kreditur dapat melakukan eksekusi hak tanggungan yang meliputi tiga cara yaitu sebagai berikut:

1. Mengajukan gugatan bisa ke pengadilan untuk menuntut pelunasan sisa utang debitur dalam hal sebelumnya telah dilakukan eksekusi melalui lelang di muka umum terhadap objek hak tanggungan namun hasil pelelangan tidak mencukupi untuk melunasi utang debitur. Selain itu dalam gugatan biasa hakim dapat mengeluarkan putusan ‘serta merta’ untuk mempercepat jalannya eksekusi dan memberikan keuntungan bagi kreditor.
2. Dengan mengacu pada pasal 224 HIR, sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim. Apabila tidak diselesaikan secara damai antara kreditur dan debitur maka pelaksanaan eksekusinya harus dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Kepala Pengadilan Negeri.
3. Dengan melakukan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.⁴

Kemudian berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu:

1. Menjual langsung objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, dimana hak hanya diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama berdasarkan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
2. Berdasarkan titel eksekutorial dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg.

⁴ *Ibid.*, hal. 53.

3. Penjualan dibawah tangan yang hanya dapat dilaksanakan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 20 ayat 2 dan 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

III. KESIMPULAN

Hak tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang 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. Eksekusi hak Tanggungan yang meliputi tiga cara yaitu: 1. Mengajukan gugatan bisa ke pengadilan untuk menuntut pelunasan sisa utang debitur dalam hal sebelumnya telah dilakukan eksekusi melalui lelang di muka umum, 2. Dengan mengacu pada pasal 224 HIR, sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan hakim, apabila tidak diselesaikan secara damai antara kreditor dan debitur maka pelaksanaan eksekusinya harus dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Kepala Pengadilan Negeri, 3. Dengan melakukan penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku:

Ahmad Fikri Assegaf dan Elijana Tanzah, 2010, *Penjelasan Hukum tentang Grosse Akte*.
National Legal Reform Program, Jakarta

Malayu S.P Hasibuan, 2011, *Dasar-Dasar Perbankan*. Bumi Aksara, Jakarta

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Soedharyo Soimin, 2008, Sinar Grafika, Jakarta

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan