PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA LEMBAGA PERBANKAN BERDASARKAN PASAL 6 UUHT

Audilia Hany Azura
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
Jl. RS. Fatmawati Raya, Pd. Labu, Kec. Cilandak, Kota Depok, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12450
Email: audiliahanya@upnvj.ac.id

Taupiqqurrahman
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta
Jl. RS. Fatmawati Raya, Pd. Labu, Kec. Cilandak, Kota Depok, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12450
Email: taupiqqurrahman@upnvj.ac.id

Abstrak

Adanya spesifik peraturan yang mengantur tentang Hak Tanggungan untuk hukum perdata Indonesia mempunyai tujuan agar kepentingan para pihak dapat terlindungi sehingga kepastian hukum yang sepadan di aspek jaminan perikatan terhadap hubungan benda atas tanah dan bangunan yang menjadi jaminan kredit bagi kreditur dapat tercapai, sebagai halnya ketentuan bagi bank untuk menawarkan kredit adalah dengan adanya jaminan itu. Pada kenyataannya, penyerahan kredit yang dilakukan bank pada umumnya tidak berarti seluruh pemberian kredit oleh bank akan berjalan lancar. Dalam perjanjian kredit, jika debitur lalai memenuhi kewajibannya, untuk menarik pelunasan piutang tersebut bank berwenang melaksanakan eksekusi objek jaminan. Hal yang dapat dilakukan bank dalam melindungi adanya kredit macet adalah dengan melakukan opsi eksekusi objek jaminan yaitu dengan Parate Eksekusi. Yang mana jika debitur wanprestasi atau cidera janji pihak bank sebagai pemegang hak tanggungan pertama berwenang untuk menjual objek hak tanggungan berdasarkan kuasanya sendiri untuk nantinya hasil penjualan tersebut diambil guna melunasi piutang.

Kata Kunci: Kredit Macet, Eksekusi Hak Tanggungan, Jaminan.

Abstract

The specific presence of regulations that deal with the Right of Dependents to Indonesian civil law has the goal that the interests of the parties can be protected so that the legal certainty that is commensurate in the aspect of the guarantee of the engagement to the relationship of objects

to land and buildings that become credit guarantees for creditors can be achieved, as well as the provision for banks to offer credit is with the guarantee. In fact, the delivery of credit made by banks in general does not mean that all credit by banks will run smoothly.In the credit agreement, if the debtor neglects to fulfill his obligations, to withdraw the repayment of the receivables the bank is authorized to carry out the execution of the object of the guarantee. The thing that banks can do in protecting the presence of bad credit is to perform the option of execution of the object of collateral, namely with Parate Execution. Which if the debtor wanprestasi or injury promises the bank as the holder of the first dependent rights is authorized to sell the object of dependent rights based on his own power for later the proceeds of the sale taken to pay off receivables.
Keywords**:** *Non Performing Loan, Mortgage Execution, Guarantee.*

PENDAHULUAN

Salah satu pelaku usaha yang mempunyai kedudukan penting guna memajukan perkembangan perekonomian adalah Perbankan. Fungsi operasional pada bank adalah selaku perantara di masyarakat yang memadukan anggaran dan mengalirkannya pada sistem kredit. Dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan): "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak". Perbankan merupakan salah satu sumber pembiayaan, termasuk dalam bentuk kredit, kepada perorangan atau perusahaan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi atau meningkatkan produksinya. Jika salah satu produk yang disediakan bank untuk menunjang kelancaran para pelaku usahanya adalah kredit yang mana dalam hal membantu perkembangan ekonomi, maka peran bank dianggap sebagai kebutuhan yang esensial.

Kata kredit sendiri bersumber pada bahasa latin yakni "credere" yang mempunyai makna kepercayaan.[1] Yang mana dapat disebutkan seorang kreditur pada ikatan hutang piutang bersama debitur berkeyakinan pada debitur untuk dapat mengembalikan atau melunasi kredit yang bersangkutan tepat pada waktunya dan dengan syarat-syarat yang disepakati bersama. Maka dari itu, dasar dari kredit adalah kepercayaan.

[1] Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedika Pustaka Utama, 2001, h. 236

Berdasarkan pada Pasal 1 angka 11 UU Perbankan disebutkan bahwa "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". Makna dari kredit juga bisa didefinisikan sebagai orang pertama yang menawarkan hasil kepada pihak lain dalam bentuk uang, barang atau jasa, tetapi hasil sebaliknya diperoleh di belakang hari (pada kurun waktu tersendiri).[2] Berdasarkan Pasal 2 UU Perbankan, bank diharuskan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam hal perkreditan yang diserahkan pada saat menjalankan upayanya guna mendapatkan suatu kepercayaan dari debitur. Suatu perhitungan juga perlu dilakukan oleh Bank kepada debitur dalam hal apakah debitur dapat melunasi hutangnya kelak yang mana Bank dapat melakukannya melalui prinsip The Five C's of Credit, yakni Character (kepribadian), Capacity (kesanggupan), Capital (kekayaan), Collateral (jaminan) serta Condition of Economic (keadaan atau peluang usaha).[3]

Dalam hal diberikannya kredit oleh bank terhadap klien akan dilandaskan pada suatu akad kredit yang didalamnya memuat kontrak terkait dengan hak serta kewajiban para pihak. Prinsip ini menetapkan hubungan kontraktual dan menetapkan hak serta kewajiban kreditur dan debitur berdasarkan apa yang telah mereka sepakati yang tertuang dalam jenis perjanjian baku serta dilakukan dengan cara tertulis.[4]

Faktor keamanan yang perlu diingat bank sebagai kreditur untuk meminimalkan risiko dalam memberikan hutang yakni faktor jaminan atau disebut collateral. Obyek yang akan dijadikan sebagai obyek jaminan wajib selaras pada perjanjian para pihak didalam perjanjian kredit. Umumnya, tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan merupakan objek yang diberikan debitur kepada kreditur. Dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa "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 lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya". Kedudukan tanah sebagai obyek dari penjaminan kredit membagikan rasa aman serta adanya

[2] S. Mantayborbir, et.al, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, Medan: Pustaka Bangsa, 2002, h. 5

[3] Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2003, h. 92

[4] Etty Mulyati, *"Asas Kesimbangan pada Perjanjian Kredit Perbankan dengan Nasabah Pelaku Usaha Kecil",* Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 1 No. 1 Tahun 2016, h. 37

perlindungan hukum yang lebih terhadap bank sebagai kreditur. Kelak lembaga hak tanggungan akan menghubungkan obyek jaminan tanah itu guna mengutamakan kreditur.

Dalam praktiknya, kredit yang disalurkan oleh bank pada klien tidak seluruhnya berlangsung tanpa hambatan. Akan tetapi dikarenakan oleh adanya suatu alasan tertentu, ada kalanya bank memiliki risiko kerugian finansial karena debitur tidak dapat membayar kembali pinjaman dan bunga yang diperoleh dari bank dalam kurun waktu yang sudah perjanjikan. Tetapi, jika bank tidak mampu mengelola manajemen risiko secara memadai, kredit bermasalah bank akan meningkatkan proporsi kredit bermasalah terhadap total kredit, yang akan mempengaruhi kesehatan bank.

Dalam perjanjian kredit, jika debitur lalai memenuhi kewajibannya, bank mempunyai kewenang untuk menarik pembayaran melalui cara eksekusi obyek jaminan. Pada halnya bank selaku kreditur ingin melindungi kredit macet maka bank mempunyai kewenangan untuk melakukan eksekusi obyek jaminan tanah. Sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 6 UUHT, diketahui bahwa "apabila debitur cedera janji maka bank selaku pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut."

Jika debitur sebagai pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi), maka langkah terakhir yang dapat dilakukan bank sebagai penerima hak tanggungan adalah dengan memberlakukan eksekusi jaminan hak tanggunan. Ketentuan yang mengantur tentang penerapan eksekusi tersebut tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah "dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka."

Namun menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya kemudahan yang diberikan oleh Pasal 6 dalam penyitaan atau eksekusi hak tanggungan, dalam prakteknya tidak seluruhnya sesuai dengan yang diinginkan sebagaimana mestinya. Adanya ketentuan eksekusi yang tercantum dalam Pasal 6 ini masih terdapat kendala dalam hal apabila kredit macet yang dialami oleh debitur mungkin tidak bisa dituntut dengan mengaplikasikan Pasal 6 ini karena adanya pertentangan, seperti contohnya pihak debitur maupun pihak ketiga yang menganggap obyek jaminannya dilelang oleh Bank secara tidak sesuai, debitur yang tidak mau meninggalkan obyek jaminannya pada saat akan dilaksanakan lelang, lebih-lebih hingga datangnya surat gugatan dari pengadilan.

Seperti contohnya pada Putusan Perkara Perdata Nomor : 92/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel pada tanggal 16 Februari 2012 antara Sutrisno

(Penggugat) Melawan Unit Bisnis Kredit Konsumer BCA Cq. PT. Bank Central Asia, Tbk (Tergugat I), Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Serpong (Tergugat II), Santoso Geontoro (Tergugat III) dan Wahono (Tergugat IV). Singkatnya isi dari gugatan tersebut adalah penggugat tidak membenarkan adanya tindakan Bank BCA dan KPKNL Serpong yang sudah melakukan penjualan terhadap obyek jaminan berupa sertifikat hak milik melalui lelang yang mana pada pelelangan tersebut dimenangkan oleh Santoso Geontoro dan Wahono. Sutrisno sebagai debitur mengatakan bahwa eksekusi lelang yang dilakukan oleh Bank BCA dan KPKNL Serpong dilakukan secara sepihak dan telah mengingkari Surat Pernyataan Bersama tertanggal 10 Nopember 2010. Sutrisno mengaku bahwa selama masa perjanjian kredit dari tahun 2007 tersebut telah membayarkan kepada Bank BCA sebesar Rp. 487.000.000 (empat ratus delapan puluh tujuh juta rupiah) namun Sutrisno kesulitan membayar pokok utang serta bunga kepada Bank BCA. Oleh karena hal tersebut, Sutrisno selaku debitur tidak memenuhi janjinya untuk melakukan pembayaran hutang sesuai perjanjian kredit, sehingga Bank BCA selaku kreditur telah beberapa kali memberi surat peringatan/somasi dan surat undangan kepada Sutrisno. Namun Sutrisno lalai atau tidak memenuhi kewajiban sebagaimana isi perjanjian. Maka dari itu Bank BCA selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama yang diberi hak oleh undang-undang untuk melakukan parate eksekusi (eksekusi sendiri) terhadap obyek Hak Tanggungan, mengajukan permohonan eksekusi lelang kepada KPKNL Serpong untuk dilakukannya tindakan lelang atas objek jaminan kredit tersebut.

Munculnya kredit macet jika tidak ada penyelesaian yang intensif dan pengolahan rute yang benar, malah akan memunculkan adanya perkara terkini. Perkara terkait eksekusi lainnya yang di dapati oleh kreditur sebagai pihak yang diutamakan yakni berhubungan dengan dilaksanakannya eksekusi hak tanggungan. Seandainya terjadi wanprestasi (ketidakmampuan untuk menepati perjanjian dari muatan dalam akad) oleh pihak debitur, akan terjadi beragam perkara lainnya apabila bank selaku kreditur hendak mengatasi adanya kredit macet tersebut. Sejalan dengan hal tersebut prosedur dari eksekusi tidak akan berjalan sebagaimana mestinya karena munculnya berbagai macam perkara seperti adanya pertentangan maupun bantahan dari debitur yang mana menghalangi prosedur dari eksekusi dan mengakibatkan peraturan tentang eksekusi hak tanggungan ini tidak searah dan sesuai dengan kehendak lantaran perlu adanya putusan dari Ketua Pengadilan Negeri yang mengantongi kekuatan hukum yang tetap agar ekesekusi dapat dilaksanakan yang mengakibatkan prosedur eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 6 UUHT ini tidak dapat terlaksana

dikarenakan prosedur yang harus dilalui bank untuk mengeksekusi hak tanggungan tersebut harus melewati prosedur pengadilan perdata yang menghabiskan anggaran yang mahal dan kurun waktu yang panjang. Sehingga tujuan dari hak tanggungan selaku bentuk jaminan yang seharusnya sederhana untuk dilakukan tidak terlaksana sebagaimana mestinya.

Berangkat dari latar belakang yang sudah dijelaskan diatas, dapat diidentifikasikan permasalahan yang akan diidentifik adalah Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh Lembaga Perbankan ditinjau berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT serta Apa perlidungan hukum bagi kreditur terkait gugatan yang diajukan oleh debitur terhadap pelaksanaan eksekusi oleh Lembaga Perbankan.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan sebagai landasan penyusunan artikel ini, yakni jenis penelitian yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis, pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, serta pengumpulan data yang digunakan yakni pendekatan perundang-undangan (Statue Approach).

PEMBAHASAN

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh Lembaga Perbankan ditinjau berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT

Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah "hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."

Adapula makna dari hak tanggungan berdasarkan St. Remy Shahdeini yaitu UUHT menyampaikan makna yakni hak tanggungan merupakan hak atas tanah bersama benda-benda yang berhubungan atas tanah. Artinya Hak Tanggungan ialah jangkauan dari Hak Tanggungan yang memberikan kepada pemberi pinjaman (kreditur) hak untuk melakukan sesuatu dengan Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan. Namun bukan untuk dikuasi atau digunakan secara fisik, tetapi menjualnya dalam hal debitur wanprestasi dan menagih seluruh atau sebagian hasilnya untuk melunasi utang debitur.

Berdasarkan pengertian tersebut, di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terdapat unsur-unsur pokok yang tercantum mengenai Hak Tanggungan, yakni:

1) Hak Tanggungan ialah hak jaminan guna penembusan daripada hutang debitur.
2) Hak atas tanah berdasarkan ketentuan UUPA merupakan obyek dari Hak Tanggungan.
3) Hak tanggungan bisa di tanggungkan berdasarkan hanya pada tanahnya, namun bisa juga di tanggungkan beserta benda lainnya yang artinya satu kesatuan menggunakan tanah tadi
4) Hutang yang dijaminkan mesti berlandaskan atas adanya hutang.
5) Menyerahkan posisi-posisi istimewa daripada kreditur lainnya.

Sedangkan terkait dengan pengertian eksekusi, terdapat beberapa pengertian Eksekusi menurut para ahli, antara lain:

1) Menurut Ridwan Syahrani, eksekusi atau penerapan suatu tetapan Pengadilan ialah pemenuhan kewajiban pihak yang kalah untuk melaksanakan suatu perbuatan yang menjadi hak pihak yang menang, sebagaimana dinyatakan dalam putusan pengadilan.[5]
2) Menurut Sudikno Mertokusumo, eksekusi tetapan atau eksekusi hakim pada dasarnya merupakan pemenuhan tanggungan dari debitur guna memperoleh adanya hasil yang termuat pada tetapan itu.[6]

Berdasarkan pengertian tersebut, terlihat jelas makna dari eksekusi sendiri ialah usaha untuk mewujudkan pembayaran hutang pihak yang gugur atas pihak yang unggul pada sengketa pengadilan yang menggunakan kekuatan pengadilan.

Selain definisi eksekusi disebutkan di atas, terdapat pula kata eksekusi yang lumrah dipergunakan pada persoalan hukum pada rakyat serta diterapkan menjadi usaha buat mewajibkan pemenuhan tanggungan pada pihak lain, yang lumrah timbul di persoalan kredit pada bank. Kata eksekusi tak jarang dipakai guna menunjuk atas situasi-situasi tertentu yang timbul pada luar putusan pengadilan, misalnya di mana adanya penolakan dari pihak debitur guna membayar maupun gagal memenuhi kewajiban kepada kreditur, pada situasi tersebut kreditur berwenang mengajukan permohonan terhadap pihak yang berhak untuk mengeksekusi benda jaminan debitur.

Bilamana terjadi wanprestasi yang dari pihak debitur, maka sesuai dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan “bilamana debitur melakukan wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan tersebut.” Artinya

[5] Ridwan Syahrani, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, Jakarta: Pustaka Kartini, 1988, h. 106

[6] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Peradilan Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1988, h. 201

parate eksekusi terhadap obyek jaminan secara langsung tanpa dibutuhkannya izin debitur serta tidak dibutuhkannya putusan pengadilan negeri setempat dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan apabila debitur melakukan cidera janji atau wanprestasi. Secara langsung Pemegang Hak Tanggungan bisa memohon pada ketua kantor lelang agar dilakukannya lelang atas obyek jaminan tersebut. Kuasa buat melelang obyek Hak Tanggungan atas kuasanya sendiri ialah bentuk perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.

Menurut Sudikno Mertokusumo, ada tiga jenis eksekusi, yaitu:

1) Pelaksanaan eksekusi putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk membayar jumlah tertentu. Dalam perwujudan ini, kinerja yang diperlukan adalah pembayaran dalam jumlah tertentu. Pelaksanaan eksekusi tercantum pada pasal 196 HIR maupun pasal 206 Rbg.
2) Eksekusi keputusan untuk memberi sanksi pada orang karena menjalankan suatu tindakan. Yang mana praktik ini dimuat pada pasal 225 HIR maupun pasal 259 Rbg. Individu tidak bisa di desak untuk mencapainya dalam bentuk tindakan, tetapi pemenang dapat meminta hakim untuk menilai bunga yang diperoleh dalam bentuk uang.
3) Eksekusi yang sebenarnya biasanya disebut dengan eksekusi riil ialah implementasi tetapan pengadilan untuk menyuruh agar benda tetap dikosongkan. Jika pengosongan terhadap benda tetap tersebut tidak dilaksanakan berdasarkan tetapan pengadilan oleh seseorang yang dijatuhi hukuman, maka harus diperlukannya pertolongan dari panitera pengadilan atau bahkan diperlukannya pertolongan dari negara agar benda tetap itu dapat dievakuasi. Praktek ini tercantum pada Pasal 1033 Rv. Sementara eksekusi riil dalam lelang ini yang diakui pada HIR, itu termasuk dalam Pasal 200 ayat 11 HIR/Pasal 218 Rbg.[7]

Sedangkan implementasi hak tanggungan bisa dilaksanakan melalui praktik dibawah ini yang mana bersumber pada Pasal 20 UUHT, yakni:

1) Berlandaskan pada pasal 6 UUHT, eksekusi yaitu pemegang hak tanggungan pertama berwenang untuk melelang obyek hak tanggungan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur yang tercantum pada pasal 20 ayat 1 huruf (a) UUHT.

[7] Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Peradilan Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1988, h. 203

2) Pelaksanaan eksekusi yang berlandasan pada titel eksekutorial yang mana sesuai pada sertipikat Hak Tanggungan seperti mana didefinisikan pada Pasal 14 ayat 2 "objek Hak tanggungan dijual di pelelangan umum sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam Undang-undang untuk pelunasan debitur yang mana pemegang Hak Tanggungan yang diprioritaskan di atas kreditur lainnya" yang tercantum pada pasal 20 ayat 1 huruf (b) UUHT.
3) Berdasarkan kemufakatan diantara pemberi Hak Tanggungan serta penerima Hak Tanggungan, dimana penjualan dari obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan secara dibawah tangan apabila dapat diperoleh harga yang setinggi-tingginya yang menguntungkan semua pihak. (vide Pasal 20 ayat 2).

Alternative pelunasan piutang tak tertagih sebagai halnya tercantum dalam pasal 20 UUHT tak sinkron pada situasi yang diinginkan bank selaku kreditur, adanya tindakan kooperatif debitur merupakan kuncian dari situasi ini. Ketika dalam situasi debitur wanprestasi maka bank selaku kreditur dapat langsung melelang obyek hak tanggungan tanpa perlu meminta izin dari pemberi hak tanggungan dan tidak membutuhkan perintah pengadilan untuk melakukan lelang obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang mana hal tersebut merupakan salah satu sifat daripada Hak Tanggungan yang istimewa yaitu dapat dilaksanakan dengan sederhana serta aman. Bank bisa langsung memohon pada Kepala Kantor Lelang agar dilanjutkan dengan pelelangan objek Hak Tanggungan tersebut, didasarkan pasal 6 huruf e Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT.

Parate eksekusi ialah konsep yang diakui sebagai adanya kemajuan dari prosedur penegakan hukum yang ada sebelum Undang-Undang Hak Tanggungan hadir, dalam hal ini dengan menggunakan parate eksekusi bahwa secara keseluruhan menghabiskan waktu yang lebih cepat serta biaya pelaksanaannya juga relative lebih rendah dibandingkan dengan eksekusi atas grosse akta hipotik yang hanya bisa ditegakkan oleh pengadilan negeri.[8]

Dijelaskan pula bahwa eksekusi hak tanggungan bisa di ditegakan bagi kreditur atas kuasa sendiri melalui praktik lelang umum yang mana sesuai dengan pasal 6 UUHT dan pasal 20 ayat 1 huruf (a). Jadi pelaksanaan lelang sesuai dengan ketentuan pasal 6 UUHT ialah "kuasa yang diberikan undang-undang (ex lege) kepada pemegang tanggungan pertama untuk

[8] Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan, Bandung: Alumni, 1999, h. 46

melakukan penjualan dengan pelelangan umum atas barang-barang yang dijadikan jaminan untuk digunakan sebagai pelunasan jika debitur melakukan wanprestasi (cidera janji).” Oleh karena itu, kreditur memperoleh kuasanya yang berasal dari undang-undang untuk dapat melakukan eksekusi dengan tidak diperlukannya izin dari debitur. Praktik tersebut tercantum dalam pasal 6 UUHT (pada ketentuan Menteri Keuangan ini disebut sebagai pelaksanaan lelang pasal 6 UUHT) dengan demikian tidak melantas berkaitan pada titel eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan yang tercantum dalam pasal 14 UUHT.

Ketika hipotek diambil alih, penyitaan (dalam hal ini parate eksekusi) harus berlandaskan atas kewajiban untuk menjualnya menurut kewenangnya sendiri dalam arti bagian Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata, sehingga menyangkut pelaksanaan perjanjian disertai bersama dengan grosse akta hipotek yang berorientasi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ". Adanya peningkatan dari akta hipotek dilakukan dihadapan notaris. Dalam hal untuk melaksanakan eksekusi menurut pasal 1178 BW peran dari Ketua Pengadilan dibutuhkan dalam pelaksanaan eksekusi sebab adanya kesepakatan untuk menjual obyek jaminan. Sedangkan apa yang termuat pada Undang-Undang Hak Tanggungan yakni titel Eksekutorial tercantum kalimat "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dalam sertipikat Hak Tanggungannya sesuai pada aturan hukum Pasal 14 ayat (3) UUHT. Dokumen terkait persyaratan penawaran lelang yang harus dipenuhi untuk melaksanakan lelang yang diajukan oleh kreditur ialah perjanjian kredit, Akta Hak Tanggungan, APHT serta pernyataan adanya wanprestasi.

Terkait dengan kasus eksekusi jaminan hak tanggungan akibat adanya kredit macet pada lembaga perbankan ini dalam Putusan Perkara Perdata Nomor : 92/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel yang mana Penggugat selaku debitur tidak terima atas tindakan dari Tergugat I selaku kreditur dan Tergugat II yaitu Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Serpong yang telah mengeksekusi jaminannya berupa empat sertifikat tanah yang terletak di Pondok Aren. Menurut Penggugat tindakan eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dilakukan secara sepihak dan merugikan Penggugat. Namun pada faktanya karena adanya kelalaian dari pihak debitur dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam melunasi hutang terhadap Tergugat I maka sudah semestinya Tergugat I berhak untuk melakukan Parate Eksekusi (eksekusi sendiri) sebagai pemegang pertama hak tanggungan atas tindakan wanprestasi dari debitur. Hal tersebut di dasarkan pada Pasal 20 (1) a jo. Pasal 6 UUHT, dalam hal debitur wanprestasi, kreditur pertama hak tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kuasa sendiri dari lelang umum dan untuk menarik

pembayaran utang hasil dari penjualan. Tata Cara Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 a UUHT jo. Pasal 6 UUHT mensyaratkan adanya janji yang menurutnya penerima hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan dengan kuasa sendiri dalam hal debitur wanprestasi (beding van eigenmachtig verkoop) sesuai dengan Pasal Pasal 11 (2) e UUHT. Dan setelah dilaksanakannya lelang tersebut pihak Bank sebagai Tergugat I juga telah memberikan lampiran hasil penjualan lelang hak tanggungan yang diterima Tergugat I dan telah disetorkan pula kelebihan daripada hasil lelang tersebut ke rekening Penggugat.

Perlidungan hukum untuk kreditur pada gugatan yang diajukan oleh debitur terhadap pelaksanaan eksekusi oleh Lembaga Perbankan

Hak tanggungan merupakan jaminan tambahan namun berperan dalam hal memberikan perjaminan yang terlindungi kepada kreditur karena apabila terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditur akan mendapatkan proteksi hukum karena barang yang dijaminkan dapat ditukarkan atas ganti kerugian terhadap segala piutang dari si debitur. Oleh karena itu, jaminan seperti tersebut melepaskan keamaan untuk kreditur dalam makna kalau jaminan tersedia untuk dieksekusi setiap saat serta bisa dilaksanakan secara mudah bahkan jika diperlukan dapat juga buat melunasi hutang peminjam.[9]

Kedudukan kreditur penerima hak tanggungan, sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT adalah "kreditur dengan kedudukan istimewa dengan kreditur tertentu atas kreditur-kreditur lainnya". Hal ini dijelaskan pada Pasal 6 UUHT yang menetapkan suatu kedudukan yang mengutamakan pemegang pertama dari hak tanggungan dalam hal menjual objek hak tanggungan tanpa memerlukan izin dari debitur dalam suatu pelelangan umum jika terdapat lebih dari satu kreditur.

Selain itu dalam Pasal 20 ayat 1 UUHT dijelaskan bahwa apabila debitur melakukan wanprestasi, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan mendapatkan kompensasi atau kemudahan untuk mendapat ganti rugi dari debitur dengan menjual obyek hak tanggungan melalui lelang umum. Dalam Pasal 20 ayat 2 UUHT juga dijelaskan bahwa kreditur sebagai pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi dengan menjual objek hak tanggungan dibawah tangan juga memungkinkan. Yang mana pasal-pasal tersebut ialah suatu cara dalam proteksi hukum yang spesifik disampaikan UUHT terhadap kreditur sebagai tanggungan apabila debitur wanprestasi.

[9] M. Isnaeni, Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank, Surabaya: Amerta, 1999, h. 12

Karena pinjaman selalu akan berisiko, maka UUHT memberi kreditur dengan posisi hak tanggungan dan perlindungan hukum ini.

Jika debitur tidak menepati kewajibannya dalam hal ini wanprestasi, kreditur sebagai penerima hak tanggungan dapat langsung meminta kepada Kantor Lelang Negara untuk menjual objek hak tanggungan yang bersangkutan secara umum. Ini adalah prosedur yang paling sederhana dan terpendek, karena kreditur tidak harus bergantung pada Pengadilan untuk penegakannya. Dan itulah salah satu keuntungan diadakannya lelang eksekusi tanpa putusan pengadilan, selain biaya penyelenggaraan lelang yang murah.

Namun di dalam melakukan pelelangan, khususnya pelelangan eksekusia, peluang adanya penuntutan sangat tinggi. Gugatan hukum tersebut pun diajukan secara terpisah sebelum lelang dan setelah lelang. Gugatan sebelum dilaksanakannya lelang dimaksudkan sang penggugat agar menahan lelang. Dan corak terdapatnya gugatan setelah dilaksanakannya lelang juga benar-benar majemuk. Umumnya, penyebabnya ada ketika seseorang tidak puas. Selaku bentuk negara hukum (rechtstaat), rakyat yang menganggap haknya telah dilanggar berwenang menempuh jalur hukum/banding ke Pengadilan sebagai saluran pelanggaran haknya. Perbuatan melawan hukum (MPH) merupakan sebagian besar gugatan yang terjadi akibat pelaksanaan lelang.[10]

Ada beberapa ciri terkait gugatan perbuatan melawan hukum di lelang menurut Purnama Sianturi, yakni:

1) Adanya gugatan yang didasarkan oleh kealphaan debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas harta benda yang dijaminankan.
2) Adanya gugatan yang didasarkan pada kealphaan debitur mengenai syarat akad kredit mencakup kontrak yang isinya keliru ataupun terdapat kekurangan sehingga mengakibatkan adanya cacat hukum.
3) Adanya gugatan berdasarkan kealphaan dari pihak yang mengeksekusi.
4) Adanya gugatan yang didasarkan kealphaan yang terkait pada adanya pelelangan serta konsekuensi atas lelang termasuk tindakan lelang, taksiran yang jauh dibawah minimum harga, dan pengosongan terhadap obyek hak tanggungan.
5) Adanya gugatan berdasarkan tentang kealphaan lainnya.[11]

---

[10] Abdul Khalim, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL", Artikel, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diakses dari www.djkn.kemenkeu.go.id

[11] Purnama Sianturi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Bandung: Mandar Maju, 2008, h. 20

Bersumber pada adanya perjanjian kredit sesuai ketentuan yang termuat dalam UUHT antara kreditur dengan debitur, maka untuk benda jaminan yang terikat secara hukum dan yang secara formil telah memenuhi syarat-syarat sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, mewajibkan hak kreditur selaku pemegang pertama hak tanggungan selalu diamankan hingga pelunasan atas seluruh piutang dari debitur dapat dipenuhi seperti yang ditentukan dalam kontrak. Dalam hal hak atas tanah yang dibebankan oleh hak tanggungan ditegaskan tidak mengikat ataupun batal demi hukum, kemudian pemberi pinjaman hak tanggungan dalam hal ini kreditur tidak lagi memiliki prioritas (droit de preferen). Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata kedudukan kreditur dengan kreditur lainnya (konkuren) akan sama untuk mendapatkan pelunasan dari piutang-piutangnya serta berlaku ketentuan tentang penjaminan umum.

KESIMPULAN

Berlandaskan atas hasil yang telah dijabarkan diatas tersebut, maka bisa disimpulkan bahwa eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan sesuai dengan pasal 6 UUHT adalah melalui cara parate eksekusi dimana kreditur sebagai pemegang pertama hak tanggungan mempunyai kewenangan sendiri untuk melelang obyek hak tanggungan tanpa perlu adanya putusan dari pengadilan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur yang tidak bisa melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang tertera pada kontrak kredit. Maka secara langsung bank selaku Pemegang Hak Tanggungan bisa memohon pada ketua kantor lelang agar dilakukannya lelang atas obyek jaminan tersebut.

Hak tanggungan merupakan suatu jaminan tambahan yang mempunyai peran dalam hal memberikan perjaminan yang terlindungi kepada kreditur karena apabila terjadi wanprestasi oleh debitur maka kreditur akan mendapatkan proteksi hukum karena barang yang dijaminkan dapat ditukarkan atas ganti kerugian terhadap segala piutang dari si debitur.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Isnaeni, M, 1999, *Kerancuan Hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*, (Surabaya: Amerta).

Mertokusuko, Sudikno , 1988, *Hukum Acara Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty).

Patrik, Purwahid dan Kashadi, 2003, *Hukum Jaminan edisi Revisi dengan UUHT*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro).

S. Mantayborbir, 2002, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, (Medan: Pustaka Bangsa).

Sianturi, Purnama, 2008, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Bandung: Mandar Maju).

Sjahdeini, Sutan Remy, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi oleh Perbankan Suatu Kajian mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, (Bandung: Alumni).

Syahrani, Ridwan, 1988, *Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Umum*, (Jakarta: Pustaka Kartini).

Usman, Rachmadi, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: PT Gramedika Pustaka Utama).

Jurnal Ilmiah

Abdul Khalim, "Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL", Artikel, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, diakses dari www.djkn.kemenkeu.go.id.

Peraturan perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.