

**PELAKSANAAN EKSEKUSI TERHADAP HAK TANGGUNGAN YANG BUKAN
MILIK DEBITUR DI PT. BANK REPUBLIK INDONESIA (Persero) Tbk
KANTOR CABANG BIMA**

Indra Tauhid Putra*, Muhaimin, Hirsanuddin*****

Universitas Mataram

Jl. Majapahit No. 62, Gomong Kec. Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat

Email: ndratarata26@gmail.com

Naskah diterima : 20/11/2021, revisi : 10/12/2021, disetujui 13/12/2021

ABSTRACT

This study aims to analyze the process of executing mortgages that do not belong to the debtor at PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Bima Branch Office, as well as analyzing the legal protection for the owner of the mortgage object guaranteed by the debtor. This research method uses the normative-empirical research method. This study uses a statutory, conceptual, and sociological approach. In the execution of the Mortgage, either the object of the Mortgage belongs to the debtor or someone else, so that if there is a default by the debtor. Thus, the creditor (bank) can still execute the object of collateral guaranteed by the debtor following the applicable provisions. Second, there is a vague norm regarding legal protection for debtors, especially third parties in imposing Mortgage Rights in the UUHT and the Banking Law.

Keywords: Default, Execution, Mortgage

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan yang bukan milik debitur pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero) Tbk Kantor Cabang Bima, serta menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik objek hak tanggungan yang dijamin oleh debitur. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian Normatif-Empris. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan sosiologis. Dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan entah objek Hak Tanggungan tersebut milik debitur ataupun orang lain, sehingga jika terjadi wanprestasi oleh pihak debitur. Maka, pihak kreditur (bank) tetap dapat melakukan eksekusi atas objek jaminan yang dijamin oleh pihak debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kedua adanya kekaburan norma tentang perlindungan hukum terhadap pihak debitur terlebih pihak ketiga dalam membeabnkan Hak Tanggungan di UUHT dan UU Perbankan.

Kata Kunci: Wanprestasi, Pelaksanaan Eksekusi, Hak Tanggungan

A. Latar Belakang

Perbankan sebagai salah satu lembaga sumber dana memiliki andil penting dalam mendorong perputaran perekonomian. Hal ini dilakukan dengan menghimpun dana dari masyarakat kemudian kembali menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Berdasarkan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mana merupakan perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dijelaskan bahwa pada pasal 8 ayat 1 “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”¹ Terkait dengan itu pasal tersebut memuat ketentuan bahwa bank harus melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan praktik usaha dari debitur untuk memenuhi prestasinya, jika suatu saat debitur wanprestasi maka bank dapat mengambil obyek jaminan untuk melunasi hutangnya.

Dalam proses penyaluran kredit, tentunya pihak bank membutuhkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan dari Debitur untuk dapat mengembalikan dana yang dipinjamkan sesuai dengan waktu yang disepakati. Pihak bank sebelum memberikan kredit perlu mengetahui kesanggupan dan kemampuan dari Debitur dalam melakukan pengembalian pinjaman. Guna melakukan penilaian dan atau evaluasi terhadap kredit yang akan diberikan, pihak bank akan menerapkan beberapa hal, diantaranya: evaluasi atau identifikasi terkait *character* (kepribadian), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral* (agunan), *condition of economy* (kondisi ekonomi).²

Jaminan dalam pemberian pinjaman akan sangat berarti dan penting kedudukannya bagi kreditor. Mengingat kepemilikan jaminan atas debitur akan memberikan kepastian secara legal bagi pihak kreditor atas pinjaman yang dilakukan pihak debitur. Dengan begitu akan memberikan keyakinan bahwa debitur dapat menjalankan kewajibannya.³

Bagi debitur adanya benda jaminan dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank sehingga tidak akan menyebabkan kekhawatiran bagi pihak bank khususnya terkait pengembangan usahanya. Jaminan yang diberikan oleh pihak debitur kepada pihak kreditor (bank) dapat bervariasi, salah satunya jaminan yang lazim digunakan adalah tanah ataupun bangunan. Objek yang dijadikan jaminan dalam pelaksanaan kredit ini diharuskan memenuhi atau atas persetujuan dari pemilik hak atas tanggungan tersebut. Jaminan hak tanggungan atas tanah sering kali digunakan oleh debitur guna mendapatkan fasilitas kredit. Hal ini dikarenakan tanah memiliki diketahui memiliki nilai ekonomis dan selalu mengalami peningkatan harga dari waktu ke waktu.⁴

Sebagaimana yang tertulis pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 51 disebutkan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan atas hak milik, hak guna usaha

¹ Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.

² Adrian, Sutedi. Hukum hak tanggungan. Sinar Grafika: Jakarta. 2010.

³ Salim, HS. Perkembangan hukum jaminan di Indonesia. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta. 2004.

⁴ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan. Hukum jaminan di Indonesia: Pokok-pokok hukum dan jaminan perorangan. BPHN Departemen Kehakiman RI: Jakarta. 1980.

dan hak guna bangunan tersebut pada pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang.⁵ Dengan adanya undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah sebagai perpanjangan tangan dari UUPA Pasal 51 mengindikasikan tidak lagi diperlukannya penggunaan ketentuan hipotek atau *creditverband* sebagaimana yang terdapat pada pasal 51 UUPA.

Tidak jarang ditemukan pada realitasnya dalam perjanjian kredit di mana Debitur menggunakan jaminan atas nama pihak lain sebagai pemegang haknya bukan dirinya sendiri (yang disebut sebagai pihak ketiga).⁶ Keterlibatan pihak ketiga dalam sebuah perjanjian kredit dengan kata lain akan dapat melibatkan pihak ketiga sebagai penanggung pelunasan kredit yang dilakukan oleh Debitur. Sebagaimana Pasal 1820 KUHPerdara dijelaskan bahwa penanggungan ialah suatu persetujuan di mana pihak ketiga demi kepentingan kreditur, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur itu tidak memenuhi perikatannya.⁷ Namun dalam beberapa kasus hal yang lazim terjadi adalah di mana penerima kredit tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakatinya (baik oleh kreditur dan atau debitur). Sehingga tidak jarang merugikan pihak ketiga.

Wanprestasi akan sangat merugikan pihak ketiga selaku pemberi hak atas objek yang dijamin dalam perjanjian kredit. Terutama apabila pihak debitur tidak melakukan tanggung jawabnya atas pembayaran dan pelunasan kredit sesuai dengan perjanjian kredit yang dilakukan. Pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disampaikan "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."⁸

Dalam hal ini pihak yang akan sangat dirugikan atas wanprestasi yang dilakukan oleh debitur adalah pihak ketiga selaku pemberi hak tanggungan. Sebab hak-hak pihak ketiga belum termasuk pihak yang mendapatkan perlindungan hukum dalam Undang-undang Hak Tanggungan mengingat pihak ketiga bukanlah debitur langsung dalam perjanjian kredit tersebut. Selain itu, pihak ketiga juga tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung dengan pihak kreditur (bank), karena pihak ketiga hanya memiliki jalur dan garis hubungan hukum langsung dengan pihak debitur. Sehingga pihak ketiga hanya akan mendapatkan perlindungan hukum dari pihak debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga.

⁵ Undang-undang Pokok Agraria pasal 51.

⁶ Kansil CST. Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia. Balai Pusaka: Jakarta. 1989.

⁷ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara) Pasal 1820.

⁸ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif-empiris, yang mana melibatkan kondisi realitas yang atas setiap peristiwa hukum yang terjadi di masyarakat. Dengan mengkaji pelaksanaan atau pengaplikasian berdasarkan peraturan perundang-undangan.⁹ Adapun penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan:

- a. Pendekatan Perundang-undangan, dilakukan dengan menganalisis undang-undang ataupun peraturan serta regulasi yang berkaitan dengan isu ataupun permasalahan yang ada.
- b. Pendekatan Konseptual, di mana melakukan kajian dari perkembangan ilmu teori hukum guna menghasilkan ide, gagasan ataupun konsep-konsep yang berkaitan dengan isu ataupun permasalahan yang ada.
- c. Pendekatan Sosiologis, melibatkan kajian terkait implementasi hukum pada isu-isu ataupun permasalahan yang ada di masyarakat.¹⁰

Dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif, penelitian ini bertujuan untuk memaparkan berdasarkan keterangan-keterangan yang ada atas kejadian ataupun peristiwa pada objek penelitian yang diteliti. Dengan adanya bantuan dari literatur-literatur hukum terkait baik sumber primer maupun sekunder.

C. Hasil dan Pembahasan

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik objek hak tanggungan yang dijamin oleh debitur di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Bima khususnya pada pelaksanaan eksekusi terhadap hak tanggungan yang bukan milik debitur. Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 pasal 20 diatur tentang tata cara Eksekusi Hak Tanggungan, yang mana berbunyi:

- (1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :
 - a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat 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.
- (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.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat

⁹ Abdulkadir Muhammad, Hukum dan penelitian hukum. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004

¹⁰ Amirrudin dan Zainal Asikin, Pengantar metode penelitian hukum. PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2016

dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) 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.¹¹

Sebagaimana yang tertuang dalam pasal di atas, ketika melakukan kredit pihak yang berutang dapat menggunakan barang jaminan yang dimiliki oleh pihak lain (pihak ketiga bukan dirinya sendiri) sebagai barang yang dapat dijamin. Akan tetapi hal ini dapat dilakukan dengan beberapa catatan, salah satunya adalah pihak debitur diharuskan menandatangani surat kuasa untuk menjamin hak tanggungan di depan pejabat bank dan pemberi kuasa yang memiliki hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM). Hal ini dilakukan karena penjamin bukanlah debitur langsung pada kondisi peminjaman tersebut. Di lain pihak hal tersebut akan dapat menimbulkan masalah apabila pihak debitur tidak melakukan tindakan yang di luar perjanjian kredit ataupun salah satunya tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran atas pinjamannya. Dengan begitu jaminan hak tanggungan dengan SHM yang dimiliki oleh pihak ketiga dapat mengalami masalah atas tindakan debitur yang berakibat pada jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga pada proses peminjaman tersebut.

Hal serupa tidak jarang terjadi, di mana penerima kredit tidak dapat melakukan atau memenuhi kewajiban yang telah disepakati. Dalam hal ini kewajiban untuk dapat melunasi ataupun membayar hutangnya. Sebagaimana yang sudah disetujui bersama oleh pihak kreditur dan ataupun pihak debitur pada perjanjiannya.

Adapun beberapa faktor yang dapat mempengaruhi pihak debitur untuk terlambat atau melakukan wanprestasi atas pinjamannya sehingga mengakibatkan terjadinya kredit macet atau dilanggarnya suatu perjanjian kredit:

1. Menurunnya usaha debitur yang mengakibatkan sulitnya pihak debitur dalam menyelesaikan tugas dan tanggung jawabnya sehingga kesulitan untuk menyelesaikan pembayaran bunga maupun angsuran kredit pada bank;
2. Berhentinya debitur dari pekerjaannya;
3. Disalahgunakannya anggaran kredit yang diberikan, seperti digunakan untuk keperluan-keperluan yang tidak perlu atau tidak seharusnya dan di luar dari tujuan utama pihak debitur dalam meminjam kredit tersebut;

¹¹ Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah .

4. Kemungkinan debitur mengalami penipuan oleh rekan bisnis atau pihak lainnya;
5. Adanya karakter yang tidak baik yang dimiliki oleh pihak debitur sejak awal.¹²

Terdapat beberapa cara ataupun upaya yang dapat dilakukan oleh pihak debitur atas tindakan wanprestasi yang dilakukannya pada perjanjian kredit yang disepakatinya, khususnya pada Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Bima diantaranya:

1. Penagihan *call/site visit*

Dalam upaya penagihan ini, pihak BRI Cabang Bima akan melakukan penagihan secara langsung kepada pihak debitur melalui kunjungan ke rumah pihak debitur (*site visit*) dan atau sambungan telepon (*call*). Hal ini dilakukan guna menginformasikan pada pihak debitur untuk dapat melaksanakan kewajibannya sebagai debitur. Dalam hal ini untuk melakukan pembayaran kredit yang bermasalah.

2. Surat Teguran (Somasi)

Jika penagihan melalui kunjungan dan sambungan telepon tidak diindahkan oleh pihak debitur. Maka pihak bank dalam hal ini Bank BRI Cabang Bima akan melakukan teguran melalui surat teguran (somasi) pada pihak debitur. Dalam melakukan somasi pihak Bank dengan beberapa tahap, yang mana somasi tahap pertama, kemudian somasi tahap kedua jika somasi tahap pertama masih tidak diindahkan oleh debitur. Tidak sampai di situ, pihak debitur juga dapat disomasi dengan surat teguran hingga tahap ketiga, apabila pada somasi kedua pihak debitur masih tidak menanggapi atau mengindahkan surat peringatan yang disampaikan sebelumnya.

3. Upaya Penyelamatan Kredit (*Restrukturisasi*)

Jika pihak debitur mendapat surat peringatan atau somasi sebanyak tiga kali secara berturut-turut namun pihak debitur tidak mengindahkan surat peringatan tersebut guna melaksanakan tanggung jawabnya sesuai dengan perjanjian kredit yang disepakati. Sebagai tahap lanjutan untuk menyelesaikan masalah wanprestasi yang dilakukan pihak debitur, pihak Bank BRI Cabang Bima akan mencoba melakukan upaya penyelamatan kredit.¹³

Upaya penyelamatan kredit ini merupakan satu Langkah upaya penyelesaian kredit yang mengalami masalah atau macet diakibatkan oleh wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Penyelamatan kredit ini dilakukan antara pihak bank dan pihak debitur dengan melakukan perundingan kembali terkait upaya pengembalian kredit. Sesuai dengan syarat-syarat pengembalian kredit, hal ini diharapkan dapat menjadi solusi bagi pihak bank dan pihak debitur, dengan catatan bahwa pihak debitur memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahannya guna mencari solusi bersama dalam upayanya menyelesaikan kredit.

¹² Ismi Hariyani, *Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet*, Jakarta: PT. Elex Media Komputindo. 2010.

¹³ Pipit Puspita. *Upaya-upaya penyelesaian kredit macet oleh lembaga perbankan terhadap debitur wanprestasi (Studi di Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Pasar Legi Surakarta)*. Universitas Sebelas Maret Surakarta: Surakarta. 2013.

Dalam menyelesaikan masalah wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur, pihak Bank BRI Cabang Bima setelah melakukan penagihan melalui kunjungan langsung dan atau sambungan telepon, surat teguran (somasi) sebanyak 3 (tiga) kali, serta upaya penyelamatan kredit (restrukturisasi) dan perundingan kembali ataupun pendekatan lain yang dilakukan tidak menemukan titik temu. Maka, pihak Bank BRI Cabang Bima akan melakukan upaya penyelesaian terakhir dengan melakukan eksekusi langsung terhadap objek Hak Tanggungan yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit. Sesuai dengan yang diatur pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 pada pasal 6 dengan menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum.

Adapun beberapa tata cara yang dapat dilakukan dalam penjualan objek-objek hak tanggungan, antara lain: *Pertama*, untuk menjual objek hak tanggungan diharuskan atas hak atau kekuasaan sendiri, di mana yang dapat melakukannya adalah pihak yang memiliki hak atas tanggungan tersebut (pihak pemegang hak tanggungan).

Kedua, terdapat istilah eksekusi dengan titel eksekutorial, dalam konteks ini titel eksekutorial dapat diartikan sebagai pengambilan atau eksekusi paksa objek yang dijaminan pihak debitur kepada pihak kreditur pada perjanjian kredit dengan bantuan alat-alat hukum. Namun hal ini sangat jarang dilakukan oleh pihak Bank BRI Cabang Bima selama masih adanya kesempatan atau kemungkinan lain dalam melakukan penyelesaian permasalahan kredit pihak debitur.

Ketiga, melakukan eksekusi di bawah tangan, dengan cara melakukan penjualan atas objek hak tanggungan sesuai dengan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan. Hal ini dilakukan oleh pemberi hak tanggungan.¹⁴

Lebih lanjut Faradita menyampaikan bahwa pihak Bank cenderung lebih mengedepankan cara ini (eksekusi di bawah tangan), dikarenakan:

- a. Pihak debitur yang meminta bagian dari hasil penjualan. Hal ini tidak jarang terjadi terutama ketika objek yang dijaminan dalam pelaksanaan hutang piutang merupakan milik dari pihak ketiga, sehingga pihak debitur ingin mendapatkan bagian dari hasil penjualan tersebut.
- b. Objek hak tanggungan merupakan harta warisan
Objek jaminan yang merupakan sebuah harta warisan juga sering kali dijadikan sebagai jaminan oleh debitur. Kemungkinan objek hak tanggungan masih dihuni pemilik barang jaminan/debitur atau pihak lainnya yang akan mempengaruhi minat calon pembeli.
- c. Objek hak tanggungan merupakan milik pihak ketiga
Kepemilikan objek yang dijaminan untuk kredit bisa saja merupakan objek yang dimiliki oleh pihak ketiga dengan memberikan kuasa kepada pihak debitur sehingga objek tersebut dapat dijadikan jaminan. Yang mana seharusnya objek yang dijaminan seharusnya merupakan objek kepemilikan pribadi dari

¹⁴ Ida Bagus Gede Manu Widnyana Pamaron dan Ida Bagus Putra Atmadja. Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kita di Badung. Universitas Udayana: Bali. 2019.

pihak debitur. Oleh karenanya tidak jarang pada saat pelaksanaan eksekusi jaminan, pihak ketiga sebagai pemilik melakukan intervensi atau menghalangi proses pelaksanaan eksekusi objek yang dijaminan.

- d. Objek hak tanggungan mengalami kerusakan
Dalam proses pelaksanaan kredit yang dilakukan debitur, objek yang dijaminan bisa terkadang mengalami kerusakan. Hal ini berpengaruh pada daya beli sehingga objek tersebut sulit terjual.
- e. Ketidakcocokan harga
Perbedaan harga pada proses pelelangan atau penjualan objek yang dijaminan pada perjanjian kredit. Perbedaan harga ini terjadi karena pihak bank akan melakukan pelelangan ataupun penjualan berdasarkan Nilai Pasar Wajar (NPW) yang berlaku. Akan tetapi harga tersebut bisa saja berbeda dan tidak sesuai dengan harapan dari pihak debitur (misalnya karena harga yang ditetapkan terlalu rendah) yang menyebabkan adanya keberatan dari pihak debitur. Sehingga dibutuhkan perundingan untuk menentukan kecocokan harga baik dari antara kedua pihak agar tidak ada pihak yang diberatkan ataupun dirugikan.
- f. Peminat objek hak tanggungan tidak ada.
Adanya kesulitan dalam mencari calon pembeli bisa juga menjadi permasalahan lain,¹⁵ dikarenakan beberapa alasan: (1) bisa saja objek jaminan sesuai. Bisa disebabkan mulai karena lokasi tanah/bangunan yang kurang strategis dan tidak menguntungkan; (2) sulitnya melakukan eksekusi, penguasaan atau menjual objek yang dijaminan; (3) adanya rasa segan yang timbul dalam masyarakat ketika membeli objek atau barang dari hasil eksekusi kredit; (4) Sebuah Barang jaminan yang berbentuk girik tidak termaksud sertifikat, sehingga dianggap oleh sebagian masyarakat merupakan kekuatan hukum belum kuat atau juga apabila dijaminan di suatu bank, biasanya bank hanya memberikan pinjaman lebih sedikit dibandingkan yang telah bersertifikat.¹⁶

Lelang berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, adalah “penjualan barang secara terbuka yang dibuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang.”¹⁷

Sebagaimana yang disebutkan sebelumnya pihak Bank BRI Cabang Bima cenderung lebih mengutamakan cara eksekusi jaminan di bawah tangan. Hal ini karena pada proses ini eksekusi objek jaminan dilakukan dengan mengadakan perundingan ataupun

¹⁵ Trysia Faradita. Penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan oleh debitur. Universitas Andalas. Padang, 2018

¹⁶ Supardy Marbun. (2019, 1 Mei) 5 hal yang perlu diperhatikan saat jual beli tanah (Halaman Web). Diakses dari <https://properti.kompas.com/read/2019/05/01/150000721/5-hal-yang-perlu-diperhatikan-saat-jual-beli-tanah?page=all>. Rosiana Haryanti, 2019.

¹⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020

negosiasi yang melibatkan pihak debitur, pihak Bank dan calon pembeli guna menghasilkan suatu kesepakatan yang baik untuk semua pihak. Perundingan itu mencakup mulai dari harga, cara penyerahan dan atau pengalihan hak atas tanah.

Perundingan ataupun eksekusi di bawah tangan ini akan menjadi sarana yang efektif dan solutif bagi semua pihak termasuk didalamnya yang memiliki kepentingan dalam hal ini adalah pihak debitur dan pihak kreditur. Pihak kreditur dalam jangka panjang hal ini berkaitan dengan keberlanjutan kegiatan usahanya di masa mendatang di mana pihak bank perlu menjaga komunikasi dan *image* yang ditampilkan di masyarakat. Di lain pihak pada sisi debitur akan dapat menemukan jalan tengah dari nilai tawar atas objek yang dijaminakan setidaknya dapat sesuai dengan yang diharapkannya. Sehingga pihak debitur dalam melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan masalah hutangnya pada pihak kreditur atau Bank.

Dalam kasus eksekusi objek tanggungan ini, secara tidak langsung akan membutuhkan upaya perlindungan hukum untuk kedua belah pihak (kreditur dan debitur) sebagai kedua pihak yang bersepakat dan membuat kesepakatan. Perlindungan hukum ini sendiri bertujuan untuk melindungi dan memberikan pengayoman bagi pihak-pihak yang dirugikan¹⁸. Terdapat dua jenis perlindungan hukum¹⁹, yakni:

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini merupakan perlindungan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran. Jenis perlindungan ini diberikan oleh pemerintah untuk memproteksi ataupun memberikan batasan pada pihak tertentu dalam melakukan suatu kewajibannya. Sebab, pada perlindungan hukum preventif ini subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang dilakukan setelah terjadinya permasalahan ataupun sengketa. Perlindungan ini yang mencakup pemberian sanksi seperti: adanya denda, kemudian tahanan/kurungan/penjara, dan atau hukuman tambahan. Perlindungan hukum ini adalah perlindungan akhir yang dilakukan jika terjadinya suatu perkara sengketa ataupun masalah pelanggaran hukum lainnya.²⁰

Pada kasus eksekusi objek jaminan salah satu upaya perlindungan hukum preventif dilakukan dengan pembuatan akta perjanjian kredit oleh Notaris (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang fungsinya mengikat pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Itulah sebabnya, dalam perjanjian kredit harus disebutkan secara terperinci terkait bagaimana keterlibatan pihak-pihak dalam perjanjian tersebut, beserta nominal hutang,

¹⁸ Satjipto Rahardjo. Ilmu Hukum. PT. Citra Aditya Bakti: Bandung. 2000

¹⁹ Philipus M. Hadjon. Perlindungan Hukum bagi rakyat di Indonesia. Bina Ilmu: Surabaya. 1987.

²⁰ Muchsin. Perlindungan dan kepastian hukum bagi investor di Indonesia. Surakarta: Universitas Sebelas Maret. 2003.

jumlah hutang yang harus dibayarkan, batas waktu pelunasan hutang serta objek yang dijamin dan digunakan sebagai jaminan.

Dengan adanya akta atas perjanjian kredit ini, baik pihak kreditur (pihak pertama), pihak debitur (pihak kedua), bahkan pihak penjamin (pihak ketiga yang memberikan jaminan hak atas kepemilikan objeknya) akan turut mendapatkan perlindungan. Mengingat pada akta perjanjian kredit akan turut disebutkan kepemilikan hak dan detail terkait objek yang dijamin pada kredit yang dimaksud.

Hal lain yang juga lazim dilakukan oleh pihak bank dalam proses pemberian hutang pada debitur adalah dengan menawarkan pembuatan perjanjian tersendiri (terpisah) antara pihak debitur dan pihak ketiga yang memberikan hak jaminannya atas objek yang akan digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit. Dengan adanya perjanjian ini juga secara tidak langsung berguna untuk turut melindungi pihak ketiga sebagai pemberi hak tanggungan. Sejalan dengan itu, perjanjian ini juga dapat mendukung dan menguatkan dan dapat digunakan sebagai barang bukti untuk mencegah terjadinya masalah di waktu mendatang.

D. Kesimpulan dan Saran.

Dalam pelaksanaan eksekusi pihak bank selalu mengedepankan cara terbaik yang tentunya tidak merugikan pihak mana pun termasuk pihak debitur. Salah satunya dalam kasus eksekusi objek jaminan yang bukan merupakan Hak Tanggungan yang dimiliki langsung oleh pihak debitur.

Secara eksplisit sulit ditemukan ketentuan mengenai perlindungan hukum terhadap nasabah debitur maupun pihak ketiga selaku pemilik objek Hak Tanggungan dalam Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, sebagian besar pasal-pasal hanya berkonsentrasi pada aspek kepentingan perlindungan bank sehingga kedudukan nasabah dan pihak ketiga selaku pemilik objek hak tanggungan sangat lemah, baik dikasi pada sudut pandang kontraktual dengan bank dalam perjanjian kredit. Sebab, perjanjian kredit yang biasanya standar kontrak, senantiasa membebani nasabah debitur dengan berbagai macam kewajiban dan tanggung jawab atas risiko yang ditimbulkan selama perjanjian berlangsung ditujukan kepada nasabah, yang pada gilirannya memunculkan tanggung jawab minus dari pihak bank. Dalam hal perlindungan hukum tidak ada aturan secara langsung yang memberikan bentuk perlindungan terhadap pihak ketiga.

Adapun saran yang dapat dilakukan sebagaimana dengan hasil pada penelitian ini adalah:

1. Dalam pelaksanaan penyelesaian wanprestasi debitur melalui eksekusi hak tanggungan, harus benar-benar mengikuti seluruh ketentuan yang mengatur tentang eksekusi hak tanggungan dan dalam pelaksanaannya, disarankan agar debitur memiliki itikad baik dan bersedia mengikuti saran dan ketentuan yang diberikan bank untuk menyelesaikan wanprestasi debitur, baik melalui pelelangan objek hak tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL maupun melalui penjualan secara bawah tangan.

2. Bagi Pemerintah diharapkan dapat menegaskan maksud Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan serta Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan dapat memuat secara jelas terkait keterlibatan pihak ketiga dalam sebuah perjanjian kredit sebagai pemberi hak atas objek yang dijamin. Selain itu, pemerintah sebagai pihak yang memiliki wewenang dalam pembuatan regulasi dirasa perlu untuk juga mempertimbangkan perlindungan dan keberadaan semua pihak yang terlibat dalam sebuah perjanjian kredit. Hal ini penting, mengingat tidak jarang terjadinya penyalahgunaan hak tanggungan yang diberikan oleh pihak ketiga kepada debitur yang mana akan cenderung merugikan pihak ketiga sebagai pihak yang tidak terlibat secara langsung dalam perjanjian kredit dengan pihak kreditur.
3. Bagi pihak ketiga yang terlibat sebagai pemberi Hak Tanggungan tentunya perlu berhati-hati dalam memberikan hak tanggungannya kepada pihak lain. Terutama jika berkaitan dengan pemberian pinjaman atas sertifikat ataupun objek untuk dijamin oleh pihak lain. Untuk itu, pihak ketiga diharapkan sudah mengetahui dan pihak debitur secara dekat. Selain itu, pihak ketiga juga diharapkan dapat memantau dengan baik proses pemenuhan tanggung jawab yang dilakukan oleh pihak debitur kepada pihak kreditur terkait pelunasan hutangnya. Hal ini penting untuk melakukan perlindungan preventif bagi pihak ketiga. Mengingat hingga saat ini hak dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga sebagai pemberi hak tanggungan belum secara jelas dan tegas dilibatkan dan dijamin oleh undang-undang.

E. Biodata Singkat Penulis

Indra Tauhid Putra, lahir di Nata Belo, 26 Agustus 1991, meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Mataram pada 2017 dan saat ini sedang menempuh Program Pascasarjana Magister Kenotariatan (S-2) di Universitas Mataram, saat ini aktif melakukan penelitian terkait Pelaksanaan Eksekusi Terhadap Hak Tanggungan Yang Bukan Milik Debitur.

F. Ucapan Terimakasih

Alhamdulillah, puji dan rasa syukur saya panjatkan sebesar-besarnya kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya Penulis dapat menyelesaikan penyusunan jurnal ini dengan judul "Kewajiban Bagi Notaris dan PPAT yang Merangkap Jabatan Untuk Memiliki Wilayah Kedudukan dalam Satu Wilayah Kerja Yang Sama". Saya ucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu, berkontribusi, memberikan semangat dan do'a terutama Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan juga Pengelola Jurnal Pakuan Law Review (PALAR) sehingga dapat diterbitkannya jurnal ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Amirrudin dan Zainal Asikin. (2016). Pengantar metode penelitian hukum. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Faradita, Trysia. (2018). Penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan oleh debitur. Universitas Andalas. Padang.
- Hadjon, Philipus M. (1987). Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia. Bina Ilmu. Surabaya.
- Hariyani, Iswi. (2010). Restrukturisasi & Penghapusan Kredit Macet. PT. Elex Media Komputindo. Jakarta
- Kansil. (1989). CST Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Balai Pustaka. Jakarta.
- Mahendra. (2018). Akibat hukum perjanjian kredit yang obyek jaminannya bukan atas nama debitur. *Notarus*, volume 11 Nomor 1 2018.
- Manu Widnyana Pemaron dan Putra Atmadja. (2019). Penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian kredit dengan jaminan fidusia pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Kita di Badung. Universitas Udayana. Bali.
- Muchsin. (2003). Perlindungan dan kepastian hukum bagi investor di Indonesia. Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). Hukum dan Penelitian Hukum. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Puspita, Pipit. (2013). Upaya-upaya penyelesaian kredit macet oleh lembaga perbankan terhadap debitur wanprestasi (Studi di Bank Tabungan Pensiunan Nasional Cabang Pasar Legi Surakarta). Universitas Sebelas Maret Surakarta. Surakarta.
- Salim HS. (2004). Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Satjipto Rahardjo. (2000). Ilmu Hukum. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Sri Soedewi Masjhoen Sofwan. (1980). Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum dan Jaminan Perorangan. BPHN Departemen Kehakiman RI. Jakarta.
- Sutedi, Adrian. (2010). Hukum Hak Tanggungan. Sinar Grafika. Jakarta.
- Suwandi. (2018). Perlindungan hukum debitur dalam penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan. *Jurnal Pembaharuan Hukum*.

B. Peraturan Perundang-Undangan/Peraturan Pemerintah

Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1820,
Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020.
Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta
Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah,
Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang
Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik
Indoesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik
Indonesia Nomor 3790
Undang-undang Tentang Hak Tanggungan Pasal 6
Undang-undang Pokok Agraria Pasal 51,

C. Jurnal

Marbun, Supardy. (2019, 1 Mei) 5 hal yang perlu diperhatikan saat jual beli tanah
(Halaman Web). Diakses dari
<https://properti.kompas.com/read/2019/05/01/150000721/5-hal-yang-perlu-diperhatikan-saat-jual-beli-tanah?page=all>. Rosiana Haryanti, 2019.