



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS LELANG OBYEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG NILAI JUALNYA MENGALAMI
PENURUNAN**

*Legal Protection For Top Creditors Auction For Mortgage Guarantee Objects
Whose Selling Value Decreases*

Oleh:

RIMA DWI AGUSTINE

NIM. 140710101340

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2018



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS LELANG OBYEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG NILAI JUALNYA MENGALAMI
PENURUNAN**

*Legal Protection For Top Creditors Auction For Mortgage Guarantee Objects
Whose Selling Value Decreases*

Oleh:

RIMA DWI AGUSTINE

NIM. 140710101340

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

MOTTO

“ Ilmu itu kehidupan hati daripada kebutaan, sinar penglihatan daripada kezaliman dan tenaga badan daripada kelemahan¹”.

(Abu Hamid Al Ghazali)



¹Abu Hamid Al Ghazali, Filsuf Dan Sofis Dari Persia 1058-1111. Diunduh dalam www.jagokata.com. Diakses pada tanggal 19 juli 2018 pukul 18.00 WIB

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Bapak dan ibu saya yang selalu saya hormati, selalu senantiasa mendo'akan serta mendukung apa yang saya lakukan dari lahir hingga sebesar ini;
1. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kebanggakan;
2. Seluruh Guru dan Dosen sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan tinggi yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu, yang telah banyak memberi pengajaran berbagai macam ilmu-ilmu yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh keikhlasan.

PERSYARATAN GELAR

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS LELANG OBYEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG NILAI JUALNYA MENGALAMI
PENURUNAN**

*Legal Protection For Top Creditors Auction For Mortgage Guarantee Objects
Whose Selling Value Decreases*

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan sebagai salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

RIMA DWI AGUSTINE

NIM. 140710101340

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2018**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL 20 November 2018

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama,



I Wawan Yasa, S.H., M.H.

NIP: 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.

NIP. 198210192006042001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS LELANG OBYEK
JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG NILAI JUALNYA MENGALAMI
PENURUNAN**

*Legal Protection For Top Creditors Auction For Mortgage Guarantee Objects
Whose Selling Value Decreases*

Oleh :

RIMA DWI AGUSTINE

NIM 140710101340

Dosen Pembimbing Utama,



I Wawan Yasa, S.H., M.H.
NIP: 196010061989021001

Dosen Pembimbing Anggota,



Pratiwi Puspitho Andini, S.H.,M.H.
NIP. 198210192006042001

Mengesahkan :
Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum

Dekan,



Dr. NURUL GHUFON, S.H.,M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji :

Hari : Senin

Tanggal : 26

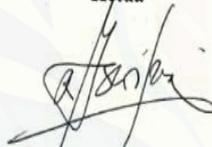
Bulan : November

Tahun : 2018

Diterima panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

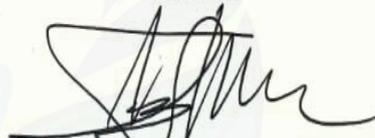
Panitia Penguji :

Kotua



Iswi Harivani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Sekretaris



Nanang Suparto, S.H., M.H.
NIP. 195711211984031001

Anggota Penguji :



I Wyan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H.
NIP. 198210192006042001

PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

NAMA : RIMA DWI AGUSTINE

NIM : 140710101340

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul :
“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS LELANG OBJEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN YANG NILAI JUALNYA MENGALAMI PENURUNAN” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus di junjung tinggi.

Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia menjadi sanksi akademik jika kemudian dari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 26 November 2018

Yang menyatakan,



RIMA DWI AGUSTINE

NIM. 140710101340

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS LELANG OBYEK JAMINAN YANG NILAI JUALNYA MENGALAMI PENURUNAN”**. Skripsi ini merupakan suatu karya ilmiah sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis sadari bahwa dalam menulis karya tulis ini tentunya tidak terlepas dari banyak dukungan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini disampaikan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya atas segala bantuan, khususnya kepada :

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Skripsi yang telah memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penulisan skripsi ini;
2. Ibu Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Anggota yang telah memberikan bimbingan dan peengarahan dalam penulisan skripsi ini;
3. Ibu Iswi Hariyani, S.H.,M.H., sebagai Ketua Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan agar skripsi ini menjadi lebih baik dan benar;
4. Bapak Nanang Suparto, S.H.,M.H., sebagai Sekretaris Penguji yang juga telah menguji dan memberikan pengarahan untuk perbaikan skripsi ini;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan dosen pembimbing akademik yang selalu memberikan pengarahan selama kuliah dan Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H.,M.H., sebagai Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iriyanto, S.H.,M.H., sebagai Wakil Dekan II dan Dr. Aries Hariyanto, S.H.,M.H., sebagai Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H.,M.H., telah membimbing saya, sebelum beliau di bebas tugaskan karena melanjutkan sekolah Strata 3;
8. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;

9. Kedua orang tua tercinta, Bapak H. Amin Hadiriyanto dan Ibu Hj. Junaedah Anbari yang telah membesarkan, memberikan dukungan moral dan financial, serta doa yang selalu mengiri langkah keberhasilan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
10. Kakak Indah Purwaningsih, Adikku Tantri Rana Citra Mydear, Nurroh Eka Rosalina dan Ibu Hotimah sekeluarga tersayang;
11. Kekasihku tercinta Andri Dwi Cahyo Subiyono yang selalu mendukung, menyayangi dan bersedia mendengarkan keluh kesahku dan terimakasih atas segala motivasi, saran dan perhatiannya.;
12. Seluruh teman dan sahabat Fakultas Hukum Universitas Jember Khususnya angkatan 2014, riska, rizal, faiza, intan, fitri, detha, eva, mifta, fina, ica, jeny serta masih banyak yang lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas segala motivasi, saran dan perhatiannya dalam hubungan persahabatan;
13. Kepada para pihak yang telah membantu saya untuk menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Akhir kata, penulis sangat mengharapkan segala masukan yang bersifat kritis sehingga skripsi ini dapat menjadi lebih sempurna. Semoga hasil karya ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan dapat dijadikan sebagai acuan untuk pengembangan penulis selanjutnya.

Jember, 26 November 2018

Hormat saya,

Penulis

RINGKASAN

Perjanjian utang piutang dengan jaminan hak tanggungan paling sering digunakan oleh masyarakat, sebab benda yang dijadikan obyek jaminan tetap berada dalam penguasaan debitur. Permasalahan muncul ketika debitur cidera janji karena tidak memenuhi prestasi dengan baik, mengakibatkan obyek jaminan di eksekusi dengan cara dilelang. Setelah didapatkan pemenang lelang dari proses penjualan lelang hasilnya digunakan untuk membayar utang dari debitur. Perubahan atas obyek jaminan yang akan dilelang mengakibatkan kerugian bagi bank yaitu menurunnya harga obyek lelang, sehingga hasil dari lelang tersebut belum memenuhi utang debitur, kreditorpun meminta pertanggung jawaban kepada debitur atas pelunasan utang tersebut. Rumusan masalah yang di kemukakan dalam skripsi ini adalah :(1) Kapankah utang debitur bisa dikatakan macet ?, (2) Apakah bentuk perlindungan hukum bagi kreditor atas pelelangan obyek jaminan yang hasil penjualannya tidak memenuhi piutang debitur? (3) Apa upaya yang dilakukan kreditor untuk mendapatkan pemenuhan hak preferentnya atas pelunasan hutang dari hasil pelelangan ?. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu tipe penelitian yuridis normatif. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, beserta bahan hukum yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan bahan non hukum. Analisis bahan hukum penelitian dalam penulisan skripsi ini bersifat deskriptif. Penelitian bertujuan untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai sesuatu yang berkaitan dalam sengketa dalam hak tanggungan yang dibahas dalam skripsi ini.

Hasil pembahasan dari skripsi ini bahwa utang debitur dikatakan macet apabila terjadi tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari. Kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, faktor yang berasal dari nasabah yaitu nasabah menyalahgunakan kredit, nasabah kurang mampu mengelola usahanya, dan nasabah beritikad tidak baik. Sedangkan faktor yang berasal dari bank yaitu kualitas pejabat bank, persaingan antar bank, hubungan interen bank dan pengawasan bank. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam hak tanggungan sudah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam hal debitur cidera janji pada pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan perlindungan bagi kreditor. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mewajibkan pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan sebagai pemenuhan asas publisitas , secara otomatis lahir kekuatan eksekutorial yang memberikan perlindungan bagi kreditor. Dalam hal kreditor yang tidak mendapatkan pelunasan utang, debitur tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terlunasi, didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun

1996 Tentang Hak Tanggungan tersebut belum cukup memberikan perlindungan hukum terhadap kreditor belum mendapatkan pelunasan dari pelelangan obyek jaminan. Selain itu juga tidak ada ketentuan dan sanksi yang tegas terhadap permasalahan pemenuhan pelunasan hutang dari hasil pelelangan di bawah harga limit. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditor untuk pemenuhan haknya apabila barang jaminan setelah dilakukan pelelangan hasil penjualannya tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor, dapat dilakukan sita eksekusi dan penjualan lelang lanjutan terhadap barang lain milik debitor sesuai dengan doktrin hukum yang digariskan pasal 1131 KUH Perdata yang menegaskan semua harta kekayaan debitor memikul beban untuk melunasi utangnya kepada kreditor, sampai terpenuhinya seluruh pembayaran utang. Oleh karena itu semua harta kekayaan debitor dapat dieksekusi melalui penjualan lelang guna memenuhi pembayaran utang kepada kreditor. Tidak terkecuali barang yang bergerak atau yang tidak bergerak, kedua jenis barang tersebut dapat di eksekusi namun prosesnya tidak dapat lagi dilakukan menggunakan kewenangan parate eksekusi, akan tetapi melalui proses gugatan biasa ke hadapan hakim.

Kesimpulan dari skripsi ini bahwa pertama, kredit macet disebabkan oleh beberapa faktor, baik faktor yang berasal dari nasabah atau faktor yang berasal dari bank itu sendiri. Kedua, bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam hak tanggungan sudah diatur didalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, namun di sisi lain undang-undang tersebut belum cukup memberikan perlindungan terhadap kreditor. Ketiga, upaya penyelesaian dapat dilakukan sita eksekusi dan penjualan lelang lanjutan terhadap barang milik debitor sesuai dengan doktrin hukum yang digariskan pasal 1131 KUH Perdata. Saran penulis dalam skripsi ini yang pertama saat analisa kredit pada lembaga keuangan bank harus lebih teliti dalam menaksir nilai jual obyek jaminan Hak Tanggungan, agar tidak timbul permasalahan lagi di kemudian hari. Kedua, Pembaharuan kaidah hukum dalam perjanjian hak tanggungan dapat di perbaharui sehingga lebih tegas lagi dalam pemberian sanksi. Sehingga tidak ada pihak yang dirugikan lagi dalam pelaksanaan perjanjian hak tanggungan. Apalagi bagi kreditor yang belum mendapat pelunasan haknya dari pelelangan, maka diperlukan suatu perangkat hukum baru yang mengatur secara tegas perlindungan hukum atas para kreditor tersebut. Ketiga, Debitor dalam melunasi kekurangan utang kepada kreditor dilakukan dengan menjual harta kekayaannya sendiri, sebab jika dilakukan upaya gugatan perdata maka proses pelunasan utang akan semakin memakan waktu dan biaya, sehingga da baiknya kreditor menjual barang lain untuk melunasi sisa piutang kreditor.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL BELAKANG.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAM PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Permasalahan	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.3.1. Tujuan Umum.....	7
1.3.2. Tujuan Khusus.....	7
1.4 Metode Penelitian.. ..	7
1.4.1. Tipe Penelitian.....	8
1.4.2. Pendekatan Masalah.....	8
1.4.3. Bahan Hukum.....	10
1.4.4. Analisis Bahan Hukum.....	11
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Hak Tanggungan	13
2.1.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	13

2.1.2	Ciri-Ciri Hak Tanggungan.....	14
2.1.3	Subjek Dan Obyek Hak Tanggungan.....	16
2.2	Perlindungan Hukum	17
2.2.1	Pengertian Perlindungan Hukum	17
2.2.2	Unsur-Unsur Perlindungan Hukum.....	18
2.2.3	Tujuan Perlindungan Hukum.....	19
2.3	Lelang	20
2.3.1	Pengertian Lelang.....	20
2.3.2	Syarat Lelang	22
2.3.3	Asas Lelang.....	24
2.3.4	Sifat Lelang.....	25
2.3.5	Fungsi Dan Manfaat Lelang	26
2.3.6	Cara-Cara Melelang	28
BAB 3 PEMBAHASAN		30
3.1.	Utang Debitor Dikatakan Macet Dalam Lelang Hak Tanggungan Yang Nilai Jualnya Mengalami Penurunan.....	30
3.1.1.	Penggolongan Kredit Bermasalah.....	31
3.1.2.	Faktor Penyebab Kredit Macet.....	35
3.2.	Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Atas Pelelangan Obyek Jaminan Yang Hasil Penjualannya Tidak Memenuhi Piutang Debitor.....	39
3.3.	Upaya Yang Dilakukan Kreditor Untuk Mendapatkan Pemenuhan Hak Preferentnya Atas Pelunasan Hutang Dari Hasil Pelelangan	47
BAB 4 PENUTUP		56
4. 1.	Kesimpulan	56
4. 2.	Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
2. Jurnal hukum Ariyana Rezki Ananda, “*Pelaksanaan Lelang Terhadap Kredit Macet Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai*” , Jurnal Onlie Mahasiswa Fakultas Hukum Volume III Nomor 1, 2016, Universitas Riau.



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional diarahkan untuk masyarakat Indonesia agar dapat membentuk masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam rangka mengembangkan serta melanjutkan tujuan diatas, maka pemerintah, badan hukum, dan masyarakat yang memerlukan dana sangat besar yang tidak dapat diperoleh sendiri dalam waktu yang singkat. Semakin banyak pembangunan, untuk memenuhinya dibutuhkan dana yang cukup besar. Oleh karena itu, mereka dapat memperoleh dana tersebut lewat kegiatan pinjam-meminjam, dalam bisnis tersebut biasa disebut kredit.

Istilah kredit dilihat dari perspektif bahasa, "kredit" bersumber dari bahasa Yunani, yaitu "*credere*" serta bahasa Latin "*credito*" yang artinya kepercayaan.¹

Dilihat segi ekonomi pemberian kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, yaitu pengembalian kredit tersebut baru dilakukan kemudian pada saat tertentu. Pengertian kredit sendiri telah dijelaskan di dalam pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, yang intinya kredit merupakan penyediaan uang berdasarkan persetujuan antara kreditor dan debitor yang menimbulkan kewajiban kepada debitor agar melunasi utang-utangnya sebagaimana batas waktu yang sudah disepakati dengan pemberian bunga.

Dalam dunia usaha faktor modal merupakan salah satu komponen yang sangat penting, karena modal merupakan aspek utama dalam aktivitas usaha. Kredit disalurkan melalui suatu lembaga salah satunya adalah lembaga perbankan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan bahwasanya perbankan di Indonesia memiliki tugas utama sebagai penghimpun serta penyalur dana dari masyarakat dan kepada masyarakat dalam bentuk simpanan dan kredit maupun bentuk lain, dengan tujuan

¹ Trisadini Prasastinah Usanti Dan Leonora Bakarbesy, 2013, *Hukum Jaminan*, Surabaya, Revka Petra Media, hlm. 3

memajukan derajat hidup masyarakat sebagaimana diuraikan dalam pasal 1 angka 3 Undang-undang perbankan.

Kredit yang diberikan oleh bank tiada lepas dari adanya resiko kredit oleh karena itu untuk meminimalkan risiko perlu adanya jaminan sebagai mana diatur dalam Pasal 8 Undang-undang Perbankan.²

Pada prinsipnya bank baru memutuskan memberikan kredit, apabila bank telah memperoleh keyakinan tentang nasabahnya. Keyakinan tersebut didarkan atas hasil analisis yang mendalam tentang itikad baik nasabah dan kemampuan serta kesanggupan untuk membayar utangnya pada bank. Itikad baik nasabah diperoleh bank dari data-data yang disampaikan oleh nasabah dalam permohonan kreditnya. Untuk memperoleh keyakinan tersebut maka dilakukan penilaian terhadap watak, kemampuan, modal, angunan dan prospek usaha debitor. Dalam dunia perbankan kelima faktor yang dinilai tersebut dikenal dengan sebutan *the five of credit analysis*.³

Kegiatan pinjam meminjam agar berjalan baik, didalam praktik terdapat “jaminan / agunan “ yang diberikan oleh pihak yang berhutang untuk pihak yang berpiutang. Mengingat bahwa angunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh maka keyakinan atas kemampuan nasabah, debitor mengembalikan utangnya, angunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Hakikatnya bentuk jaminan ada dua, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Didalam praktek, jaminan kebendaanlah yang kerap dipergunakan, salah satunya ialah lembaga jaminan hak atas tanah atau yang dikenal dengan hak tanggungan. Hak tanggungan Diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632), untuk selanjutnya

² Hartono Hadisoeparto, 1984, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 50.

³Gatot Supramono, 2009, *Perbankan Dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Rineka Cipta,hlm 158.

disebut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau dikenal sebagai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Perjanjian kredit antara bank dan nasabah mengandung hak dan kewajiban para pihak. Pihak kreditor berkewajiban untuk menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitor dan berhak menerima uang itu pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan pihak debitor mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditor.

Hak tanggungan memiliki sifat *accessoir* atau ikutan sebab ia berperan sebagai pelengkap dari perjanjian kredit. Perjanjian terselenggara dengan baik jika para pihak sudah menunaikan prestasinya sesuai dengan perjanjian tanpa adanya pihak yang merasa dirugikan. Kadang kala salah satu dari pihak yang melakukan cidera janji sehingga perjanjian tersebut tidak berjalan sesuai rencana.⁴

Fokus perhatian mengenai permasalahan ketika debitor tidak memenuhi prestasi. Pada hukum perjanjian bila debitor tidak dapat melaksanakan isi dari perjanjian maupun hal yang diperjanjikan, maka debitor diklasifikasikan melakukan *wanprestasi* atau cidera janji dengan menanggung akibat hukumnya. Kata *cidera janji* didalam perjanjian kredit dianggap sebagai pemicu terjadinya kredit macet.

Pada kenyataannya, sering kali debitor cidera janji sehingga menimbulkan permasalahan yang membutuhkan penyelesaian secara tepat. Apabila debitor melalaikan kewajibannya atau cidera janji ketika belum melunasi utangnya yang sudah jatuh tempo, maka kreditor bisa melaksanakan eksekusinya apabila somasi telah diberikan tidak berpengaruh apa-apa. Berdasarkan title eksekutorial, yang melekat pada jaminan, eksekusi bisa dilakukan secara langsung. Debitor berkewajiban menyerahkan benda jaminan untuk dilakukan eksekusi. Jika debitor tidak menyerahkan benda tersebut, maka kreditor berhak mengambil benda tersebut dari debitor bila diperlukan kreditor juga bisa meminta bantuan dari pihak yang berwenang.

⁴ Nindyo Pramono, 2003, *Hukum Komersil*, Jakarta, Pusat Penerbitan UT, hlm. 21.

Undang-undang memberikan kemudahan bagi kreditor untuk melakukan eksekusi hak tanggungan apabila debitor cidera janji. Ada 3 (tiga) cara yang dapat ditempuh oleh kreditor sebagaimana diatur dalam pasal 6 dan pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Menurut pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang intinya bila debitor cidera janji, kreditor pertama berhak menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Parate eksekusi yang diatur dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah hak yang lahir karena undang-undang diberikan kepada pemegang hak tanggungan pertama, meskipun terdapat kerancuan dalam penjelasan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan bahwa hak tersebut didasarkan janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan dan pada pasal 11 ayat (2) huruf e sehingga menimbulkan makna ganda yang diakibatkan pemikiran dari pembentuk Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang tidak konsisten.⁵

Ketentuan mengenai hal terjadi kredit macet, bagi bank pemerintah dapat menyerahkan penagihan kredit macetnya kepada panitia urusan piutang Negara yang pelaksanaannya diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dengan kantor operasionalnya yaitu ketentuan dan tata cara yang sudah ditetapkan didalam *Vendu Reglement*, baik Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KPKLN) sesuai dengan wilayah kewenangannya masing-masing. Namun berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2005 Tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah, menyebabkan upaya penyelesaian kredit macet pada bank pemerintah tidak lagi diserahkan kepada KPKLN, tetapi dapat dilakukan dengan bertumpu pada prinsip-prinsip perusahaan yang sehat sesuai

⁵ Herowati Poesoko, 2007, “ *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan)*, Yogyakarta, Laksbang Pressindo Hlm. 334

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya dengan melakukan lelang agunan kredit.⁶

Pelaksanaan lelang, khususnya dalam lelang eksekusi merupakan tindak lanjut dari pelaksanaan perjanjian kredit yang tidak ditepati oleh debitor yang dikarenakan kredit macet. Dalam pelaksanaan lelang eksekusi obyek jaminan akan menjadi sarana pelunasan yang bersifat substitusi jika debitor tidak menunaikan kewajibannya untuk membayar utangnya seperti yang telah disepakati di awal perjanjian. Pada proses penjualan lelang dilakukan dengan mencari penawaran dengan harga tertinggi. Setelah didapatkan pemenang lelang dari proses penjualan lelang hasilnya digunakan untuk membayar utang dari debitor. Jika nilai yang didapatkan dari penjualan lebih besar dari nilai seluruh utang yang ditanggung dengan obyek jaminan tersebut, maka sisa kelebihan dari hasil penjualan tersebut dikembalikan kepada pihak pemilik benda jaminan. Namun jika nilai yang didapatkan dari penjualan lebih rendah dari nilai utang yang ditanggung dengan obyek jaminan tersebut maka sisa kelebihan utangnya tetap menjadi kewajiban pihak debitor.

Kasus yang terjadi dan sudah dilakukan proses lelang salah satunya adalah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai terhadap obyek lelang milik CV. Dumai Putra Riau. Pada tanggal 10 Desember 2014, CV. Dumai Putra mengalami kredit macet. Dikarenakan tidak bisa dilakukan penyelamatan, sehingga bank sebagai pemegang hak tanggungan melelang tanah beserta bangunan milik CV. Dumai Putra Riau sebidang tanah seluas 583 m² berikut bangunan di atasnya, SHM No. 708 atas nama T. Tti Budi Utami, terletak di Jl. Benteng Nelayan Laut, Kelurahan Pangkalan Sesai, Kecamatan Dumai Barat, Kota Dumai, Riau dengan harga limit Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dilaksanakan pada tanggal 19 Maret 2015. Namun hasil lelang tidak dapat memenuhi utangnya dikarenakan keadaan fisik obyek jaminan yang berubah ,seperti bangunan yang dindingnya retak-retak, letak obyek lelang yang tidak strategis karena rawan banjir dan kondisi air buruk, serta atap bangunan di beberapa tempat sudah bocor

⁶ H. Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan Dan Intruksi Lelang*, Bandung, Eresco Bandung, Hlm 11.

sehingga tidak sesuai dengan harga pasar wajar saat ini, hal ini pasti merugikan pihak bank. Bangunan milik CV. Dumai Putra Riau adalah sebidang tanah dengan bangunan di atasnya. Pada waktu dilakukan penelaahan agunan kredit, bangunan beserta bangunan tersebut terlihat dalam keadaan baik. Tidak ada terlihat kerusakan atau cacat tersembunyi dari tanah dan bangunan tersebut.⁷ Perubahan atas obyek jaminan yang akan di lelang mengakibatkan kerugian bagi bank yaitu menurunnya harga obyek lelang. Karena hasil lelang tidak memenuhi utang, maka bank meminta pertanggung jawaban kepada nasabah yaitu CV. Dumai Putra Riau untuk menyelesaikan kredit yang belum terlunaskan tersebut. Disinilah muncul permasalahan baru yang sangat merugikan pihak kreditor karena nilai dari hasil penjualan tersebut tidak dapat memenuhi utang debitor. Secara otomatis debitor masih memiliki kewajiban untuk melunasi utang kepada kreditor. Maka dari itu diperlukan sebuah perlindungan hukum yang harus diberikan Negara terkait hak-hak dari kreditor itu sendiri.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut perihal hasil lelang eksekusi yang tidak memenuhi piutang debitor dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KREDITOR ATAS PENJUALAN HAK TANGGUNGAN YANG NILAI JUALNYA MENGALAMI PENURUNAN**”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, yaitu:

1. Kapanakah utang debitor bisa dikatakan macet ?
2. Apakah bentuk perlindungan hukum bagi kreditor atas pelelangan obyek jaminan yang hasil penjualannya tidak memenuhi piutang debitor ?
3. Apa upaya yang dilakukan kreditor untuk mendapatkan pemenuhan hak preferentnya atas pelunasan hutang dari hasil pelelangan ?

⁷Ariyana Rezki Ananda, “Pelaksanaan Lelang Terhadap Kredit Macet Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai”, Jurnal Onlie Mahasiswa Fakultas Hukum Volume III Nomor 1, 2016, Universitas Riau. hlm. 3

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian merupakan arah atau sasaran yang hendak dicapai dengan diadakannya satu penelitian. Agar didalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang dikehendaki, maka perlu ditetapkan suatu tujuan penulisan. Adapun tujuan penulisan disini dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

1.3.1. Tujuan Umum

Tujuan umum dari penulisan proposal skripsi ini adalah:

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sarana untuk menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan membandingkan praktek yang terjadi di masyarakat; dan
3. Memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi masyarakat dan khususnya civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2. Tujuan Khusus

Selanjutnya, tujuan khusus yang hendak dicapai dari penulisan proposal skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa saat utang debitor bisa dikatakan macet.
2. Mengetahui, dan menganalisa bentuk perlindungan hukum bagi kreditor atas pelelangan obyek jaminan yang hasil penjualannya tidak memenuhi piutang debitor.
3. Mengetahui, dan menganalisa upaya hukum yang dilakukan kreditor untuk mendapatkan pemenuhan hak preferennya atas pelunasan hutang dari hasil pelelangan.

1.4 Metode Penelitian

Pembuatan penelitian skripsi ini dilandasi dengan metode penelitian ilmiah berdasarkan langkah-langkah dan kaidah yang berlaku dalam penelitian hukum.

Agar dapat terungkap kebenaran hukum yang sistematis dan logis. Metode penelitian sendiri meliputi empat aspek yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum dan analisis bahan hukum.

1.4.1. Tipe Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-know* dalam ilmu hukum, bukan sekedar *know-about*. Sebagai kegiatan *know-know*, penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.⁸ Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif (*legal research*). Menurut Peter Mahmud Marzuki tipe penelitian yuridis normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁹ Dari berbagai literatur tentang (metodologi) penelitian banyak diperkenalkan berbagai tipologi penelitian yang berbeda satu sama lain, karena perbedaan dalam hal cara pengelompokannya.¹⁰

1.4.2. Pendekatan Masalah

Penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang digunakan dalam tipe penelitian skripsi yuridis normatif ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Dalam metode pendekatan

⁸Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Prenadamedia Grup, hlm. 60

⁹*Ibid*, hlm. 47

¹⁰Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm.32

perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditor atas hak tanggungan yang obyek jaminannya dilelang. Untuk itu peraturan perundang-undangan yang digunakan untuk memecahkan isu hukum yang timbul adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.¹¹

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi, yakni berkaitan dengan perlindungan hukum bagi kreditor atas hak tanggungan yang obyek jaminannya dilelang. Dalam membangun konsep, bukan hanya melamun dan mencari-cari dalam khayalan, melainkan pertama kali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum.¹² Untuk menjawab isu hukum diatas maka penulis harus memahami konsep *unjust enrichment* yang berasal dari pandangan para sarjana yang dimuat dalam buku-buku teks hukum, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan lain sebagainya.¹³

Suatu penelitian normatif tentu harus menggunakan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian. Untuk itu peneliti harus melihat hukum sebagai sistem tertutup yang mempunyai sifat-sifat sebagai berikut:¹⁴

1. *Comprehensive* artinya norma-norma hukum yang ada didalamnya terkait antara satu dengan yang lain secara logis.
2. *All-Inclusive* bahwa kumpulan norma hukum tersebut cukup mampu menampung permasalahan hukum yang ada, sehingga tidak akan ada kekurangan hukum.
3. *Systematic* bahwa disamping bertautan dengan antara satu dengan yang lain, norma-norma hukum tersebut juga tersusun secara hierarkis.

¹¹Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 96

¹²*Ibid*, hlm. 137

¹³Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 116

¹⁴Johnny Ibrahim, 2005, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Banyumedia Publishing, hlm. 26-27

1.4.3. Bahan Hukum

Bahan hukum adalah bagian terpenting dalam penelitian hukum. Tanpa bahan hukum tidak akan mungkin dapat ditemukan jawaban atas isu hukum yang diketengahkan. Untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi digunakan bahan hukum sebagai sumber penelitian hukum.¹⁵ Bahan hukum dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer (*primary source*) dan bahan hukum sekunder (*secondary source*). Dalam penelitian skripsi ini, peneliti menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum.

1.4.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *autoritatif* artinya mempunyai otoritas.¹⁶ Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan hakim.¹⁷ Adapun yang termasuk sebagai sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam penulisan skripsi ini, yaitu:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata BW (*Burgelijk Wetboek*);
- b. Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632;
- d. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁵*Ibid*, hlm. 52

¹⁶Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 153

¹⁷*Ibid*, hlm. 154

1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi.¹⁸ Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, skripsi hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan, dan lain sebagainya.¹⁹ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum yang terdiri dari buku-buku yang relevan dengan tema dari penulisan skripsi ini.

1.4.3.3. Bahan Non Hukum

Bahan non hukum dapat berupa buku-buku mengenai politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penelitian.²⁰ Bahan non hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah berupa buku mengenai pedoman penulisan karya ilmiah, data dari internet dan bahan-bahan lainnya yang diperoleh dari kamus dan makalah.

1.4.4. Analisis Bahan Hukum

Setelah data diperoleh dan diklasifikasi, maka dilakukan analisis data secara kualitatif yaitu interpretasi rumusan masalah yang ada dan diperoleh gambaran yang jelas dan lengkap mengenai masalah yang ada. Sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban permasalahan melalui:²¹

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan permasalahan hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas permasalahan yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;

¹⁸*Ibid, hlm. 153*

¹⁹Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, *Op.Cit, hlm. 52*

²⁰Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit, hlm.204*

²¹*Ibid, hlm.213*

4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab permasalahan hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Sebagai ilmu yang bersifat preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Sebagai ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum. Selanjutnya untuk menarik kesimpulan terhadap analitis bahan hukum dalam skripsi ini dilakukan dengan metode deduktif. Penggunaan metode ini berpangkal dari pengajuan premis mayor kemudian diajukan premis minor. Kedua premis ini kemudian ditarik suatu kesimpulan. Atau dengan kata lain metode deduktif adalah proses penarikan kesimpulan yang dilakukan dari pembahasan mengenai permasalahan yang bersifat umum menuju permasalahan yang bersifat khusus.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Tanggungan

2.1.1 Pengertian Hak tanggungan

Pada mulanya pembebanan hak atas tanah diatur dalam Buku II KUH Perdata, creditverband dalam staatbad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan staatsblad 1937-190 dan pasal 57 UUPA . Ketiga ketentuan tersebut telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang diundangkan pada tanggal 9 april 1996, maka terbentuklah hukum jaminan nasional mengenai hak-hak jaminan atas tanah sebagai pengganti Hipotek dan Credietverband sebagaimana disebutkan dalam Bab IX ketentuan penutup pasal 29 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah tidak lagi merupakan obyek hipotek rerapi sudah menjadi ojek dari hak tanggungan.

Menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, bahwa:

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 agrarian, 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.

Hak tanggungan adalah hak jaminan atas benda tetap (seperti tanah dan rumah untuk pelunasan utang yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor (pemegang hak tanggungan) terhadap kreditor lainnya.²²

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan istilah hipotek berubah menjadi hak tanggungan. Selain itu juga setiap debitor yang menjaminkan tanah dan/atau bangunannya kepada kreditor sebagai jaminan pelunasan fasilitas kredit yang diterimanya diwajibkan untuk

²²Iswi Hariyani, dan R. Serfianto D.P., 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia. hlm. 77

menandatangani akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang akan dilanjutkan dengan pendaftaran hak tanggungan tersebut pada kantor pertanahan tempat tanah tersebut didaftarkan. Selain itu melihat hak tanggungan hanya sebatas pada tanah, maka terhadap barang-barang yang tidak bergerak lainnya tetap berlaku ketentuan-ketentuan yang lama. Barang tidak bergerak selain tanah misalnya kapal-kapal yang berukuran dua puluh meter kubik ke atas dan telah dilakukan pendaftarannya jika dipergunakan sebagai jaminan hutang tidak berlaku Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, tetapi tetap berlaku ketentuan hipotik. Selain itu terhadap barang-barang bergerak, berhubung barang-barang itu bukan tanah, juga tetap berlaku hukum jaminan yang lama, yaitu gadai dan fidusia.

Jadi, berdasarkan ketentuan ketentuan diatas dapat dipahami bahwa hak tanggungan adalah hak kebendaan yang mengatur tentang tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan atas pembayaran utang debitor kepada kreditor yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan.

2.1.2 Ciri-Ciri Hak Tanggungan

Hak tanggungan sebagai jaminan pemenuhan kewajiban debitor kepada bank, sehingga hak tanggungan memiliki ciri-ciri dan sifat khusus yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Ciri-ciri dan sifat tersebut yaitu :²³

1. Sebagai hak kebendaan, hal ini dapat dibuktikan dari beberapa pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yaitu
 - a. pasal 1 angka (1) dan pasal 20 ayat (1) mengandung asas *droit de preference*
 - b. pasal 5 mengandung asas prioritas
 - c. pasal 7 mengandung asas *droit de suite*
2. Sebagai perjanjian *accessoir*, yaitu tertuang pada pasal 10 ayat (1).
3. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana diatur pada pasal 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Akan tetapi ketentuan ini bukan merupakan ketentuan yang memaksa, tetapi ketentuan yang bersifat mengatur sebagaimana pernyataan diatur pada pasal 2 bahwa “ hak

²³Trisadini Prasastinah Usanti Dan Leonora Bakarbesy, *Op.Cit.* hlm 66.

tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam akta pemberian hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”.

4. Hak tanggungan menjamin utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah yang pada saat permohonan eksekusi hak tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan sebagaimana diatur pada pasal 3 ayat (1).
5. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum dan untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum sebagaimana diatur pada pasal 3 ayat (2).
6. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja. Pada pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
7. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda di atasnya dan dibawah tanah sebagaimana pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
8. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang baru aka nada di kemudian hari, pada pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
9. Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan benda jaminan dan tidak memberi hak bagi kreditor untuk memiliki benda jaminan, sebagaimana diatur pada pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Maksud dari pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan merupakan upaya perlindungan hukum bagi debitor dan oeberi hak tanggungan, terua anilai hak tanggungan melebihi besarnya nilai utang yang dijamin. Untuk memiliki obyek hak tanggungan harus melalui prosedur yang diatur dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
10. Hak tanggungan mengandung asas spesialitas dan publisitas sebagaimana diatur pada pasal 11 ayat (1) huruf e dan pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
11. Hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi, sebagaimana diatur pada pasal 6, pasal 14 ayat (1),(2), dan (3) dan pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian mengenai ciri-ciri hak tanggungan yang telah dibahas diatas dapat ditegaskan bahwa sebagai perjanjian *accessoir*, yang mana dimanapun obyek jaminan itu berada selalu diikuti oleh perjanjian itu sendiri.

Kreditor telah diberikan kedudukan pemegang hak tanggungan sebagai kreditor preferen yang mempunyai hak untuk didahulukan pembayaran pelunasan utang debitor dari hasil pelelangan obyek hak tanggungan, dan setelah itu sisanya baru diperuntukkan kreditor lainnya. Selain itu terpenuhinya asas spesialitas dan publisitasakan mengikat pihak ketiga serta para pihak yang berkepentingan memperoleh jaminan kepastian hukum.terkait dengan debitor cidera janji, maka hal yang dapat dilakukan dengan cara eksekusi, pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan dengan mudah dan pasti sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

2.1.3 Subyek Dan Obyek Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan telah memberikan pengertian tentang hak tanggungan, dari pengertian tersebut jelas bahwa obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah seperti diatur dalam UUPA. Didalam hak tanggungan, Obyek hak tanggungan sendiri sudah diatur didalam pasal 4 sampai dengan pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Ada 5 jenis hak atas tanah yang dapat dijaminkan hak tanggungan, yaitu .²⁴

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai hak milik maupun hak atas tanah Negara
- e. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau aka nada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan miliik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

²⁴Yusuf Adiwibowo, 2012, *Materi Kuliah Hukum Kebendaan*, Jember, Fakultas Hukum Universitas Jember, hlm. 41

Subjek hukum dalam pemasangan hak tanggungan diatur dalam pasal 8 dan 9 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Subjek hukumnya sebagai berikut :

- a. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Pemberi hak tanggungan dalam hal ini adalah Debitor.
- b. Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai berpiutang, dalam hal ini adalah kreditor.

Oleh karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan tersebut pada saat didaftarkannya hak tanggungan yang bersangkutan.

2. 2 Perlindungan Hukum

2.2.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia agar kepentingan manusia terlindungi. Pelaksanaan hukum harus memberi manfaat dan kegunaan bagi masyarakat. Hukum yang dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dengan perlindungan hukum yang kokoh maka akan terwujud tujuan hukum secara umum.

Perlindungan hukum secara umum, adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dan kesewenangan.²⁵

Menurut Mochtar Kusumaadmadja dalam Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, pengertian “Perlindungan Hukum” adalah perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat Preventif maupun yang bersifat Represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum,

²⁵Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu, hlm.28

yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.²⁶

Perlindungan hukum menurut Philipus M Hadjon, adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.²⁷

Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum terhadap hak asasi manusia serta harkat martabat manusia berdasarkan ketentuan hukum. Perlindungan tersebut diberikan baik oleh undang-undang tanpa membedakan golongan, suku ataupun gender, karena pada prinsipnya semua sama di hadapan hukum.

2.2.2 Unsur-Unsur Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut kamus Umum bahasa Indonesia adalah perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi; pertolongan (penjagaan dan sebagainya).²⁸ Berdasarkan pengertian itu seseorang berhak mendapatkan perlindungan dan melindungi orang lain. Perlindungan hukum tercermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau ditegakkannya hukum tersebut. Jika dilihat dari pengertian dan pemahaman terhadap perlindungan hukum diatas maka dapat diketahui unsur-unsur perlindungan hukumnya yaitu :

1. Hukum tersebut merupakan sarana bagi siapa saja, artinya bawa siapa saja yang haknya dilanggar dalam hidup bermasyarakat maka ia dapat mengajukan agar orang lain yang telah melakukan pelanggaran tersebut untuk ditindak oleh hukum itu;
2. Orang yang terbukti bersalah secara hukum tersebut dikenai sanksi yang telah ditentukan oleh hukum;
3. Asas kesamaan hukum (*rechtsgleichheit*) yaitu hukum dituntut sesuai dengan cita-cita keadilan dalam masyarakat;
4. Tujuan dari hukum itu adalah menciptakan dan mempertahankan ketertiban dan keadilan dalam masyarakat;

²⁶Ahmadi Miru Dan Sutarnan Yodo, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 270.

²⁷ Philipus M Hadjon, *Op.cit.hlm. 25*

²⁸ W.J.S. Poerwadarminta. 1999. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta. Balai Pustaka.hlm 600.

5. Tidak adanya kesewenang-wenangan pihak yang mempunyai kekuasaan atau kesewenangan atas hukum tersebut.²⁹

Berdasarkan unsur-unsur yang terdapat dalam makna perlindungan hukum sebagaimana tersebut diatas, maka dapat dilihat adanya suatu perlindungan hukum. Apabila unsur-unsur tersebut tidak tercermin maka dapat dipertanyakan akan terwujudnya perlindungan hukum dan kepastian dari hukum itu, juga tujuan hukum itu sendiri. Kehadiran hukum dalam masyarakat di antaranya ialah untuk mengintegrasikan dan mengoordinasikan kepentingan-kepentingan yang bisa berbenturan satu sama lain, sehingga bias ditekan sekecil-kecilnya benturan itu. Pengorganisasian kepentingan-kepentingan dilakukan dengan membatasi dan melindungi kepentingan-kepentingan tersebut.

2.2.3 Tujuan Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat sangatlah penting, sebab hukum terus menyertai setiap manusia dalam bermasyarakat. Dengan banyaknya peran hukum yang tak terhingga banyaknya itu, maka hukum mempunyai fungsi dan tujuan: “menertibkan dan mengatur pergaulan dalam masyarakat serta menyelesaikan masalah-masalah yang timbul”.³⁰ Keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum juga oleh banyak *jurist* menyebut sebagai tujuan hukum. Persoalannya, sebagai tujuan hukum, baik Radbruch maupun Achmad Ali dalam Philipus M. Hadjon mengatakan adanya kesulitan dalam mewujudkan secara bersamaan.³¹

Ketentuan hukum berfungsi mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan, terutama kehidupan kelompok sosial yang merasakan tekanan atau ketidaktepatan ikatan sosial. Hukum sebagai norma mempunyai ciri kekhususan, yaitu hendak melindungi, mengatur, dan memberikan keseimbangan dalam menjaga kepentingan umum. Sesuai dengan tujuannya untuk mencapai tata tertib demi keadilan, aturan-aturan hukum akan

²⁹ Sri Soemantri. 2002, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung, Alumni, hlm. 15

³⁰R. Soeroso, *Op.Cit*, hlm. 53

³¹Ahmadi Miru Dan Sutarman Yodo, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, hlm. 27

berkembang sejalan dengan perkembangan pergaulan hidup manusia.³² Mewujudkan perlindungan hukum bagi masyarakat di Indonesia dikenal 2 (dua) macam perlindungan bagi masyarakat, menurut Philipus M. Hadjon, yakni:³³

1. Perlindungan Hukum Preventif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif;
2. Perlindungan Hukum Represif, yakni bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.

Kedua bentuk perlindungan hukum diatas bertumpu pada pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia serta berdasarkan pada prinsip Negara hukum. Tujuan perlindungan hukum untuk memberikan rasa aman dan rasa adil berdasarkan asas Negara hukum. Perlindungan hukum ini diharapkan menjadi salah satu cara agar manusia dapat merasakan sebuah kepastian dan keamanan dalam kehidupan bernegara.

2. 3 Lelang

2.3.1 Pengertian Lelang

Istilah lelang berasal dari bahasas belanda, yaitu *Vendu*, sedangkan dalam bahasa inggris, disebut dengan istilah *auktion*. Istilah lainnya merupakan terjemahan dari bahasa belanda *openbare verkooping*, *openbare veiling*, atau *openbare verkoping*, yang berarti “lelang” atau “penjualan di muka umum”.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian istilah “lelang” dijelaskan sebagai berikut :

Lelang adakah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawaran yang atas-mengatasi) dipimpin oleh pejabatlelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.³⁴

Berikutnya kamus *dictionary of law complete edition* dari M. Marwan dan Jimmy P., mengartikan lelang atau dalam bahasa belanda disebut *velling*, sebagai berikut :

³²R. Abdoel Djamali, 2011, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Rajawali Pers, hlm. 2-3

³³Philipus M. Hadjon, *Op. Cit*, hlm. 117

³⁴ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa, 1988, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, hlm 510.

Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang dipimpin oleh pejabat lelang yang dilaksanakan di depan orang banyak dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang; setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga lisan dan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli.³⁵

Pada Kamus Hukum yang sama dijelaskan pengertian “lelang umum”, sebagai berikut:

Lelang umum adalah penjuala barang di muka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara penawaran tertulis dalam amplop tertulis.³⁶

Secara yuridis istilah lelang sebagai “penjualan di muka umum” dipergunakan dalam peraturan lelang sebagaimana termuat dalam *vandureglement* tanggal 28 Februari 1908 *staatsblad* 1908 November 189, yang berlaku sejak 1 April 1908. Ketentuan dalam Pasal 1 *vandureglement* memberikan batasan pengertian penjualan di muka umum, yaitu sebagai berikut:

Penjualan umum (*openbare verkopen*) adalah pelelangan atau penjualan barang-barang yang dilakukan kepada umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan memasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup.

Sesuai dengan perkembangan, pengertian lelang dapat dijumpai pula dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 tentang petunjuk pelaksanaan lelang sebagaimana telah diubah dengan peraturan menteri keuangan nomor 106/PMK/06/2013, yang menyatakan :

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum, dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

³⁵ M. Marwan Dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum: Dictionary Of Law Complete Edition*, Surabaya, Reality Publisher, hlm. 403

³⁶*Ibid*

Lelang merupakan suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya didahului pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

2.3.2 Syarat Lelang

Menurut pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan nomor 93/PMK.06/2010 sebagaimana telah diubah dengan peraturan menteri keuangan nomor 106/PMK.06/2013 setiap pelaksanaan lelang wajib dilakukan oleh/dihadapan pejabat lelang baik Pejabat Lelang Kelas I maupun II, maka semua prosedur pelaksanaan lelang harus diawali dengan permohonan secara tertulis kepada Kepala KPKNL (Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) dan atau Pimpinan Balai Lelang disertai dokumen-dokumen persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya.

Merujuk kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketentuan persyaratan lelang diatur sebagai berikut:

- a. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/atau di hadapan pejabat lelang kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Lelang demikian tidak dapat dibatalkan.
- b. Dilaksanakan secara terbuka yang dihadiri oleh penjual dan peserta lelang. Lelang dapat dilaksanakan walaupun hanya diikuti oleh satu orang peserta lelang. Bilamana tidak ada peserta lelang, lelang tetap dilaksanakan dan dibuatkan Risalah Lelang Tidak Ada Penawar.
- c. Dilaksanakan pada jam dan hari kerja yang telah ditentukan dan bertempat dalam wilayah kerja KPKNL atau wilayah jabatan Pejabat Lelang Kelas II tempat barang berada.
- d. Adanya uang jaminan penawaran yang disetorkan kepada Kantor Lelang, Balai Lelang, Atau Pejabat Lelang oleh calon peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang minimal 20% dari nilai limit dan maksimal sama dengan nilai limit.

- e. Adanya nilai limit, yaitu harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual/pemilik barang.
- f. Pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman lelang.
- g. Penjual atau pemilik barang wajib atau harus memperlihatkan atau menyerahkan asli dokumen kepemilikan kepada pejabat lelang, kecuali terhadap lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan meskipun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh penjual, kemudian memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai. Bilamana penjual atau pemilik barang tidak menyerahkan asli dokumen kepemilikan barang jaminannya kepada pejabat lelang, penjual wajib memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai.
- h. Pembayaran harga lelang dan bea lelang harus dilakukan secara tunai atau *cash* maupun cek atau giro maksimal 3 hari kerja setelah pelaksanaan lelang.
- i. Pelaksanaan lelang wajib dituangkan dalam berita acara lelang yang disebut risalah lelang.

Penjual atau pemilik barang dapat mengajukan syarat-syarat lelang tambahan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, termasuk tetapi tidak terbatas pada:³⁷

- a. Jangka waktu bagi peserta lelang untuk melihat atau meneliti secara fisik barang yang akan dilelang.
- b. Jangka waktu pengambilan barang oleh pembeli, dan/atau
- c. Jadwal penjelasan lelang kepada peserta lelang sebelum pelaksanaan lelang (*aanwijzing*).

Syarat-syarat lelang tambahan sebagaimana tersebut diatas harus dilampirkan dalam surat permohonan lelang.

Syarat-syarat lelang diatas harus dipenuhi agar pelaksanaan lelang bisa berjalan dengan baik dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pengertian Syarat merupakan suatu tuntutan yang harus dipenuhi, jika salah satu tidak terpenuhi maka lelang tidak dapat dilaksanakan.

³⁷ Rachmadi Usman, 2015, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 124

2.3.3 Asas Lelang

Secara normatif, tidak ada peraturan perundang-undangan yang mengatur asas lelang, namun apabila dicermati klausul-klausul dalam peraturan perundang-undangan di bidang lelang dapat ditemukan asas lelang yang dimaksud.

Asas-asas lelang yang dimaksud antara lain asas keterbukaan (*transparansi*), asas persaingan (*competition*), asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi, dan asas akuntabilitas.³⁸

Beberapa asas diatas yang sering dipakai sebagai pedoman dalam melakukan lelang, berikut ini akan dijelaskan pengertian dari asas lelang diatas : Asas keterbukaan menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh undang-undang. Oleh karena itu setiap pelaksanaan lelang harus didahului dengan pengumuman lelang. Asas ini juga untuk mencegah terjadi praktik persaingan usaha tidak sehat dan tidak memberikan kesempatan adanya praktik korupsi, kolusi dan nepotisme (KKN).

Asas persaingan mengandung makna bahwa dalam proses pelaksanaan lelang setiap peserta atau penawar diberikan kesempatan yang sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi atau setidaknya mencapai dan/atau melampaui nilai limit dari barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh penjual atau pemilik barang. Pada dasarnya penawaran tertinggi dari barang yang akan dilelang disahkan oleh pejabat lelang sebagai pembeli lelang.

Asas keadilan mengandung pengertian bahwa dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah terjadinya keberpihakan pejabat lelang kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingan penjual. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi, penjual tidak boleh menentukan harga limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi.

Asas kepastian hukum menghendaki agar lelang yang telah dilaksanakan menjamin adanya perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan

³⁸*Ibid* , hlm.25.

dalam pelaksanaan lelang. Setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang oleh pejabat lelang yang merupakan akta autentik. Risalah lelang digunakan penjual atau pemilik barang, dan pejabat lelang untuk mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

Asas efisiensi akan menjamin pelaksanaan lelang dilakukan dengan cepat dan biaya yang relatif murah karena lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan dan pembeli disahkan pada saat itu juga.

Asas akuntabilitas menghendaki agar lelang yang dilaksanakan oleh pejabat lelang dapat dipertanggungjawabkan kepada semua pihak yang berkepentingan. Pertanggungjawaban pejabat lelang meliputi administrasi lelang dan pengelolaan uang lelang.

Lelang merupakan salah satu proses jual beli yang banyak terjadi dalam kehidupan bermasyarakat, namun pada proses lelang ada beberapa perbedaan yang diantaranya yaitu proses lelang dipimpin oleh seorang pejabat lelang yang ditunjuk oleh undang-undang. Selain itu lelang juga harus didahului adanya sebuah pengumuman yang dilakukan baik secara lisan ataupun tertulis yang dipasang pada media cetak dan/atau elektronik yang bertujuan agar diketahui oleh masyarakat. Lelang dianggap jual beli yang efisien karena dalam lelang semua prosesnya cepat sehingga menghemat waktu dan obyeknya telah diverifikasi baik dari segi keabsahan maupun keadaannya, yang meminimalisir timbulnya kerugian bagi pembeli.

2.3.4 Sifat Lelang

Sifat lelang dapat ditinjau dari dua sudut, yaitu dari sudut sebab barang itu dijual dan dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang. Sifat lelang ditinjau dari sudut sebab barang itu dijual dibedakan menjadi lelang eksekusi dan non eksekusi. Lelang Eksekusi adalah penjualan barang yang bersifat paksa atau eksekusi suatu putusan pengadilan negeri yang menyangkut bidang pidana atau perdata maupun putusan Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dalam kaitannya dengan pengurusan piutang Negara, serta putusan dari kantor pelayanan pajak dalam masalah perpajakan. Dalam hal ini penjualan lelang

biasanya dilakukan atas barang-barang milik tergugat atau debitor/penanggung hutang atau wajib pajak yang sebelumnya telah disita eksekusi. Singkatnya lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan, dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.³⁹ Lelang Non Eksekusi adalah lelang barang milik /dikuasai Negara yang tidak diwajibkan dijual secara lelang apabila dipindahtangankan atau lelang sukarela atas barang milik swasta. Lelang ini dilaksanakan bukan dalam rangka eksekusi/tidak bersifat paksa atas harta benda seseorang.

Dilihat dari sudut penjual dalam hubungannya dengan barang yang akan dilelang dibedakan menjadi lelang yang sifatnya wajib dan lelang yang sifatnya sukarela. Lelang Yang Sifatnya Wajib / Lelang Non Eksekusi Wajib adalah lelang untuk melaksanakan penjualan barang yang oleh peraturan perundang-undangan diharuskan dijual secara lelang. Lelang Yang Sifatnya Sukarela / Lelang Non Eksekusi Sukarela adalah lelang atas barang milik swasta, orang atau badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.⁴⁰

Beberapa jenis lelang diatas, selanjutnya akan dibahas lebih mendalam mengenai lelang yang diajukan terlebih dahulu eksekusinya ke pengadilan, dimana terjadinya lelang dikarenakan adanya sebuah wanprestasi yaitu biasanya merupakan kasus kredit macet. Lelang yang diajukan ke pengadilan dilaksanakan dengan didampingi oleh pejabat lelang yang berwenang dan biasanya berasal dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2.3.5 Fungsi Dan Manfaat Lelang

Fungsi dan manfaat lelang yakni sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan. Siapapun dapat memanfaatkan jasa lelang untuk menjualkan barang-barang secara lelang. Lelang mempunyai 2 (dua) fungsi yakni fungsi privat dan fungsi publik.⁴¹

Lelang memiliki fungsi privat, terletak pada hakikat lelang dilihat dari tujuan perdagangan. Di dunia perdagangan, lelang merupakan sarana untuk

³⁹*Ibid.hlm* 30.

⁴⁰*Ibid.*

⁴¹ I Made Soewandi. 2005, *Balai Lelang*. Yogyakarta. Yayasan Gloria.hlm. 40.

mengadakan perjanjian jual beli. Berdasarkan fungsi privat ini menimbulkan pelayanan lelang yang dikenal dengan lelang sukarela. Sedangkan fungsi publik dari lelang dapat dilihat dari tiga hal, yaitu :

1. Mengamankan asset yang dimiliki atau dikuasai Negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi pengelolaan asset Negara;
2. Pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan *law enforcement* yang mencerminkan keadilan, keamanan dan kepastian hukum, dan
3. Mengumpulkan penerimaan Negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.⁴²

Pranata lelang juga mempunyai manfaat, baik bagi penjual maupun pembeli atau pemenang lelang. Bagi penjual, manfaat lelang adalah sebagai berikut :

1. Mengurangi rasa kecurigaan atau tuduhan kolusi dari masyarakat (dalam lelang inventaris pemerintah, BUMN atau BUMD) atau dari pemilik barang (dalam lelang eksekusi), karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga masyarakat umum dapat mengontrol pelaksanaannya.
2. Menghindari kemungkinan adanya sengketa hukum.
3. Penjualan lelang sangat efisien, karena didahului dengan pengumuman sehingga peserta lelang dapat terkumpul pada saat hari lelang.
4. Penjual akan mendapatkan pembayaran yang cepat, karena pembayaran dalam lelang dilakukan secara tunai.
5. Penjual mendapatkan harga jual yang optimal, karena sifat penjualan lelang yang terbuka (transparan) dengan penawaran harga yang kompetitif.

Lelang juga memiliki manfaat bagi pembeli atau pemenang lelang, seperti berikut ini :

1. Penjualan lelang didukung oleh dokumen yang sah, karena system lelang mengharuskan pejabat lelang meneliti lebih dulu tentang keabsahan penjual dan barang yang akan dijual (legalitas subyek dan obyek lelang).
2. Dalam hal barang yang dibeli adalah barang tidak bergerak berupa tanah, pembeli tidak perlu lagi mengeluarkan biaya tambahan untuk membuat Akta Jual Beli ke PPAT, tetapi dengan risalah lelang, pembeli dapat langsung ke Kantor Pertanahan setempat untuk balik nama. Hal tersebut karena risalah lelang merupakan akta autentik dan statusnya sama dengan akta notaris.⁴³

⁴²*Ibid.*

⁴³ Rachmadi Usman, 2015, *Op. Cit.* hlm. 29.

Fungsi Lelang dari penjelasan diatas dikatakan memiliki fungsi-fungsi tersebut karena lelang merupakan institusi pasar yang mempertemukan penjual dan pembeli, maka lelang juga berfungsi untuk memperlancar jalannya arus lalu lintas perdagangan barang dan perekonomian utamanya di Indonesia. Lelang dapat dikatakan sebagai sebuah kegiatan ekonomis yang sangat multifungsi dimana didalamnya mengandung berbagai aturan yang tidak hanya memandang dari satu sudut pandang tetapi dapat dilihat dari beberapa sudut pandang, baik ekonomi, hukum maupun dalam hal administrasi negara. Manfaat lelang baik bagi penjual maupun pembeli lebih memberikan kepastian hukum, lebih efisien dan cepat dalam penjualan obyek barang karena telah dijamin legalitas subyek dan obyek lelang serta karena sifat lelang terbuka untuk umum dapat mengurangi rasa kecurigaan atas tuduhan kolusi dari masyarakat.

2.3.6 Cara-Cara Melelang

Cara-cara melelang dapat ditinjau dari dua sudut, yaitu dari cara pembayaran dan dari cara penawaran. Apabila ditinjau dari cara pembayaran, maka cara lelang dapat dibedakan menjadi :

- a. Lelang dengan tanggungan pemerintah/pejabat lelang kelas I
- b. Lelang di luar tanggungan pemerintah/ pejabat lelang kelas I
- c. Lelang kontan
- d. Lelang dengan pembayaran tangguh/lelang kredit

Ditinjau dari sudut cara penawaran yang dilakukan, maka dikenal system lelang tertulis dan lelang terbuka. Lelang tertulis/tertutup dalam hal ini penawaran harga dilakukan secara tertulis dalam amplop tertutup dan dapat dilanjutkan dengan lelang terbuka/lisan bila terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi atau penawaran tertinggi belum mencapai limit yang dikehendaki penjual. Lelang terbuka/lisan yaitu penawaran harga dilakukan secara lisan dengan penawaran naik-naik atau turun-turun.

Di samping berbagai jenis cara lelang di atas terdapat juga cara-cara lelang lain, yaitu :⁴⁴

⁴⁴Rachmadi Usman, 2015, *Op.Cit.* hlm. 148

- a. Lelang eksklusif yaitu dalam harga penawaran yang diajukan peserta/pemenang lelang belum tentu terhitung pungutan-pungutan lelang (Bea Lelang Pembeli, Uang Miskin). Pada umumnya lelang yang dilakukan adalah lelang eksklusif.
- b. Lelang inklusif yaitu dalam harga penawaran yang diajukan peserta/pemenang lelang sudah terhitung pungutan-pungutan lelang (Bea Lelang, Uang Miskin). Lelang inklusif dilakukan apabila ada permintaan tertulis dari penjual.
- c. Lelang Dengan Harga Limit/ *Reserve Price* yaitu pejabat lelang menetapkan penawaran tertinggi sebagai pemenang lelang apabila penawarannya sudah mencapai/melampaui *reserve price* yang dikehendaki penjual.
- d. Lelang Tanpa Harga Limit/ *Reserve Price* yaitu pejabat lelang menetapkan penawaran tertinggi berapapun besarnya penawaran yang diajukan sebagai pemenang lelang. Lelang jenis ini belum lazim digunakan di Indonesia.

Berdasarkan tata cara melelang di atas dapat diketahui bahwa dari cara pembayaran dan dari cara penawaran masih banyak macam system lelang yang bisa kita pilih untuk menyelesaikan permasalahan. Dengan keunggulan yang dimiliki, maka lelang akan menjamin kepastian hukum dan mewujudkan harga optimal, wajar dan efisien sehingga kepentingan kita dapat dipenuhi dengan baik.

BAB 4 PENUTUP

4. 1. Kesimpulan

1. Utang debitor dikatakan macet apabila terjadi tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari sebagaimana diuraikan dalam pasal 4 Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 27 Februari 1998. Dalam kredit waktu dipakai sebagai tolak ukur ketepatan waktu pembayaran kredit. Kredit macet merupakan bagian dari kredit bermasalah. Kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai faktor, faktor yang berasal dari nasabah yaitu nasabah menyalahgunakan kredit, nasabah kurang mampu mengelola usahanya, dan nasabah beritikad tidak baik. Sedangkan faktor yang berasal dari bank yaitu kualitas pejabat bank, persaingan antarbank, hubungan interen bank dan pengawasan bank.
2. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditor dalam suatu perjanjian jaminan hak tanggungan sudah didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Dalam hal debitor cidera janji, pada pasal 6 telah memberikan perlindungan bagi kreditor berupa hak untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan utangnya dari hasil lelang. Pasal 13 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mewajibkan pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan sebagai pemenuhan asas publisitas, secara otomatis lahir kekuatan eksekutorial yang memberikan perlindungan bagi kreditor. Dalam hal kreditor yang tidak mendapatkan pelunasan utang, debitor tetap bertanggung jawab atas utang yang belum terlunasi. Undang-undang belum sepenuhnya memberikan perlindungan kepada kreditor, selain itu tidak ada ketentuan dan sanksi yang tegas terhadap permasalahan pemenuhan hak preferennya atas pelunasan hutang dari hasil pelelangan di bawah harga limit.
3. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh kreditor untuk pemenuhan haknya apabila barang jaminan setelah dilakukan pelelangan

hasil penjualannya tidak mencukupi untuk melunasi utang debitor, dapat dilakukan sita eksekusi dan penjualan lelang lanjutan terhadap barang lain milik debitoresuai dengan doktrin hukum yang digariskan pasal 1131 KUH Perdata yang menegaskan semua harta kekayaan debitor memikul beban untuk melunasi utangnya kepada kreditor, sampai terpenuhinya seluruh pembayaran utang. Pihak kreditor dan debitor telah sepakat untuk tidak melanjutkan permasalahan ini ke jalur hukum, melainkan memberikan waktu kepada debitor untuk melunasi sisa utang dengan menjual aset yang dimilikinya yaitu berupa mobil Toyota kijang inova tipe E tahun 2009 warna hitam, yang kemudian dari hasil penjualan digunakan untuk melunasi sisa hutang kepada pihak bank dan penutupan buku piutang dan debitor diberi tidak bisa lagi meminjam uang kepada pihak bank selama jangka waktu yang belum ditentukan.

4. 2. Saran

1. Hendaknya pada saat analisa kredit pada lembaga keuangan bank harus lebih teliti dalam menaksir nilai jual obyek jaminan Hak Tanggungan, agar tidak timbul permasalahan lagi di kemudian hari.
2. Hendaknya pembaharuan kaidah hukum dalam perjanjian hak tanggungan dapat diperbaharui sehingga lebih tegas lagi dalam pemberian sanksi. Sehingga tidak ada pihak yang dirugikan lagi dalam pelaksanaan perjanjian dengan jaminan hak tanggungan. Apalagi bagi kreditor yang belum mendapat pelunasan haknya dari pelelangan, maka diperlukan suatu perangkat hukum baru yang mengatur secara tegas perlindungan hukum atas para kreditor tersebut.
3. Hendaknya debitor dalam melunasi kekurangan utang kepada kreditor dilakukan dengan menjual harta kekayaannya sendiri, sebab jika dilakukan upaya gugatan perdata maka proses pelunasan utang akan semakin memakan waktu dan biaya, sehingga ada baiknya kreditor menjual barang lain untuk melunasi sisa piutang kreditor.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- _____. 2011. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Rajawali Pers.
- As. Muhmoeddin, 2002, *Melacak Kredit Bermasalah*, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bandingkan Dzuli Bachar, 1987, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata, Segi Hukum Dan Penegakan Hukum*, Jakarta : Akademika Pressindo.
- Dahlan Siamat, 1993, *Manajemen Bank Umum*, Jakarta : Intermedia.
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: SinarGrafika.
- Ernesto Mustari, 2009, *Kredit Perbankan Dalam Teoridan Praktek*, Yogyakarta : Multimedia Sarana
- Gatot Supramono, 2009, *Perbankan Dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta : Rineka Cipta
- H. Rochmat Soemitro, 1987, *Peraturan Dan Intruksi Lelang*, Bandung, Eresco Bandung.
- Hartono Hadisoeparto. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta : Liberty.
- Herowati Poesoko, 2007, “ *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- I Made Soewandi. 2005. *Balai Lelang*. Yogyakarta : Yayasan Gloria.
- Iswi Hariyani, dan R. Serfianto D.P., 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta : PustakaYustisia
- J Satrio, 1993, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet*, Bandung : Citra Aditya Bhakti,
- Johnny Ibrahim. 2005. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang : Banyumedia Publishing.
- Kuncoro dan Suhardjono, 2002, *Manajemen Perbankan (Teori dan Aplikasi), Edisi Pertama*, Yogyakarta : BPF

- M. Marwan Dan Jimmy P. 2009. *Kamus Hukum: Dictionary Of Law Complete Edition*. Surabaya: Reality Publisher.
- M. Yahya Harahap, 1991, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Gramedia.
- _____, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta: SinarGrafika
- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Cetakan Ketiga, Bandung : Citra AdityaBakti
- Nindyo Pramono. 2003. *Hukum Komersil*. Jakarta :Pusat Penerbitan UT.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Prenada Media Grup.
- Philipus M. Hadjon, 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya :Bina Ilmu.
- _____. 2007, *Edisi Khusus, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Peradaban
- R. AbdoelDjamali. 2011. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Rachmadi Usman, 2001, “*Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*”, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- _____, 2015.*Hukum Lelang*. Jakarta :Sinar Grafika.
- S. Mantayborbir, et al, 2002, *Hukum Piutang dan Lelang Negara di Indonesia*, Medan: Pustaka Bangsa
- Sri Soemantri. 2002. *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan Dan Pengembangan Bahasa. 1988. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.Jakarta :Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan.
- Trisadini Prasastinah Usantidan Leonora Bakarbessy. 2013. *Hukum Jaminan*. Surabaya : Revka Petra Media.
- Victor Situmorang Dan Cormentya Sitanggang, 1992, *Grosse Akta Dalam Pembuktian Dan Eksekusi*, Jakarta : Rineka Cipta
- W.J.S. Poerwadarminta. 1999. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Wildan Suyuthi, 2004, *Sita Dan Eksekusi: Praktek Kejurusitaan Pengadilan*, Jakarta: Tatanusa,
- Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung :Mandar Maju

B. Peraturan Perundang-Undangan

Herzein Indonesis Reglement (HIR).

Reglement Buitengewesten (RBg)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632, Jakarta.

Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472 , Jakarta.

Peraturan Lelang, Peraturan Penjualan dimuka umum di Indonesia (Ordonansi 28 Februari 1908, Stb. 1908-190)

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

C. Lain-Lain

Ariyana Rezki Ananda, “*Pelaksanaan Lelang Terhadap Kredit Macet Pada Pt. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai*” , Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum Volume III Nomor 1, 2016, Universitas Riau.

Yusuf Adiwibowo. 2012. *Materi Kuliah Hukum Kebendaan*. Jember : Fakultas Hukum Universitas Jember.



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 1996
TENTANG
HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA
BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa dengan bertambah meningkatnya pembangun-an nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat men-dorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945;
 - b. bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sampai dengan saat ini, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah, belum terbentuk;
 - c. bahwa ketentuan mengenai Hypotheek sebagai-mana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan ketentuan mengenai Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan Staatblad 1937-190, yang berdasar-kan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, masih diberlakukan sementara sampai dengan ter-bentuknya Undang-Undang Tentang Hak Tang-gungan, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkem-bangan tata ekonomi Indonesia;
 - d. bahwa mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak

Guna Bangunan yang telah ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan oleh Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Hak Pakai atas tanah tertentu yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, perlu juga dimungkinkan untuk dibebani Hak Tanggungan;

- e. bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas, perlu dibentuk Undang-undang yang mengatur Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sekaligus mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional;

- Mengingat :
1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN :

- Menetapkan : **UNDANG-UNDANG TENTANG HAK TANGGUNG-AN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan :

1. Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain;
2. Kreditor adalah pihak yang berpiutang dalam satu hubungan utang-piutang tertentu;
3. Debitor adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu;
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;

5. Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya;
6. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten, kota-madya, atau wilayah administrative lain yang seting-kat, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Pasal 2

- (1) Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (2) Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari obyek Hak Tanggungan, yang akan dibebaskan dari Hak Tanggungan tersebut, sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa obyek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Pasal 3

- (1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.
- (2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

BAB II

OBYEK HAK TANGGUNGAN

Pasal 4

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
 - a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagai-mana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pe-megang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

Pasal 5

- (1) Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan guna menjamin pelu-nasan dari satu utang.
- (2) Apabila suatu obyek Hak Tanggungan dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, peringkat masing-masing Hak Tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.
- (3) Peringkat Hak Tanggungan yang didaftar pada tanggal yang sama ditentukan menurut tanggal pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 6

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 7

Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.

BAB III

PEMBERI DAN PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Pasal 8

- (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum ter-hadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimak-sud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tang-gungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dila-kukan.

Pasal 9

Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

BAB IV

TATA CARA PEMBERIAN, PENDAFTARAN, PERALIHAN,

DAN HAPUSNYA HAK TANGGUNGAN

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain-nya yang menimbulkan utang tersebut.
- (2) Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pem-buatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah meme-nuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftaran-nya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan di-lakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Pasal 11

- (1) Di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantum kan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pem-berian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
 - c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.
- (2) Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dicantumkan janji-janji, antara lain :
 - a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tang-gungan dan/atau menemukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau

menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;

- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pe-megang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meli-puti letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada peme-gang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
- f. janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tang-gungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari peme-gang Hak Tanggungan;
- h. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari peme-gang Hak Tanggungan;
- i. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tang-gungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepen-tingan umum;
- j. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan;
- k. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan me-ngosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
- l. janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4).

Pasal 12

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apa-bila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Pasal 13

- (1) Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 14

- (1) Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”.
- (3) Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.
- (4) Kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (5) Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Pasal 15

- (1) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaries atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebankan Hak Tanggungan.

- b. tidak memuat kuasa substitusi;
 - c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.
- (2) Kuasa Untuk Membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
 - (3) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah diberikan.
 - (4) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.
 - (5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
 - (6) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dalam waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Pasal 16

- (1) Jika piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan beralih karena cession, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, Hak Tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru.
- (2) Beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib didaftarkan oleh kreditor yang baru kepada Kantor Pertanahan.
- (3) Pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencatatnya pada buku tanah Hak Tanggungan dan buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat Hak Tanggungan dan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Tanggal pencatatan pada buku tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh setelah diterimanya secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran beralihnya Hak Tanggungan dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, catatan itu diberi bertanggal hari kerja berikutnya.
- (5) Beralihnya Hak Tanggungan mulai berlaku bagi pihak ketiga pada hari tanggal pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Pasal 17

Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pasal 18

- (1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b. dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
 - c. pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d. hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan.
- (3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.
- (4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Pasal 19

- (1) Pembeli obyek Hak Tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang Hak Tanggungan agar benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (2) Pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan yang berisi dilepaskannya Hak Tanggungan yang melebihi harga pembelian.
- (3) Apabila obyek Hak Tanggungan dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara para pemegang Hak Tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagai mana dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan

ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan dari Hak Tanggungan yang membebaninya sebagai-mana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ber-sangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanji-kan bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan diber-sihkan dari beban Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf f.

BAB V

EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Pasal 20

- (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 Tang-gungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tang-gungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang mengun-tungkan semua pihak.
- (3) 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 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 menyata-kan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tang-gungan dengan cara yang bertentangan dengan keten-tuan 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.

Pasal 21

Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.

BAB VI

PENCORETAN HAK TANGGUNGAN

Pasal 22

- (1) Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya.
- (2) Dengan hapusnya Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan ditarik dan bersama-sama buku tanah Hak Tanggungan dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah Hak Tanggungan.
- (4) Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila kreditor tidak bersedia memberikan pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan perintah pencoretan tersebut kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi tempat Hak Tanggungan yang bersangkutan terdaftar.
- (6) Apabila permohonan perintah pencoretan timbul dari sengketa yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri lain, permohonan tersebut harus diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan.
- (7) Permohonan pencoretan catatan Hak Tanggungan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan salinan penetapan atau putusan Pengadilan Negeri yang bersangkutan.
- (8) Kantor Pertanahan melakukan pencoretan catatan Hak Tanggungan Hak Tanggungan menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (7).
- (9) Apabila pelunasan utang dilakukan dengan cara angsuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2), hapusnya Hak Tanggungan pada bagian obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan

dicatat pada buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan serta pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang telah bebas dari Hak Tanggungan yang semula membebani-nya.

BAB VII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 23

- (1) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrative, berupa :
 - a. tegoran lisan;
 - b. tegoran tertulis;
 - c. pemberhentian sementara dari jabatan;
 - d. pemberhentian dari jabatan.
- (2) Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4), Pasal 16 ayat (4), dan Pasal 22 ayat (8) Undang-Undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenai sanksi administrative sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak mengurangi sanksi yang dapat dikenakan menurut peraturan perundang-undangan lain yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administrative sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

- (1) Hak Tanggungan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, yang menggunakan ketentuan Hypotheek atau Credietverband berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diakui, dan selanjutnya berlangsung sebagai Hak Tanggungan menurut Undang-Undang ini sampai dengan berakhirnya hak tersebut.
- (2) Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan ketentuan-ketentuan mengenai eksekusi dan pencoretannya sebagaimana diatur dalam Pasal 20 dan Pasal 22 setelah buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

- (3) Surat kuasa membebaskan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat ber-lakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).

Pasal 25

Sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, semua peraturan perundang-undangan mengenai pembebanan Hak Tanggungan kecuali ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 tetap berlaku sampai ditetapkan peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini dan dalam penerapannya disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Pasal 26

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 27

Ketentuan Undang-Undang ini berlaku juga terhadap pembebanan hak jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Pasal 28

Sepanjang tidak ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, ketentuan lebih lanjut untuk melaksanakan Undang-Undang ini ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai Credietverband sebagaimana dalam Staatsblad 1908-542 jo. Staatsblad 1909-586 dan Staatsblad 1909-584 sebagai yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-191 dan ketentuan mengenai Hypotheek sebagaimana tersebut dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 30

Undang-Undang ini dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 31

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempat-annya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta

pada tanggal 9 April 1996,

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

S O E H A R T O

Diundangkan di Jakarta

pada tanggal 9 April 1996

MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA

REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1996 NOMOR 42



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PENJELASAN

ATAS

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 4 TAHUN 1996

TENTANG

**HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH**

A. UMUM

1. Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

2. Dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hypotheek dan Credietverband.

Selama 30 tahun lebih sejak mulai berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria, lembaga Hak Tanggungan di atas belum dapat berfungsi sebagaimana mestinya, karena belum adanya undang-undang yang mengaturnya secara lengkap, sesuai yang dikehendaki oleh ketentuan Pasal 51 Undang-Undang tersebut. Dalam kurun waktu itu, berdasarkan ketentuan peralihan yang tercantum dalam Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria, masih diberlakukan ketentuan Hypotheek sebagaimana dimaksud dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan ketentuan Credietverband dalam Staatsblad 1908-542 sebagaimana

yang telah diubah dengan Staatsblad 1937-190, sepanjang mengenai hal-hal yang belum ada ketentuannya dalam atau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria.

Ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas berasal dari zaman kolonial Belanda dan didasarkan pada hukum tanah yang berlaku sebelum adanya Hukum Tanah Nasional, sebagai-mana pokok-pokok ketentuannya tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan dimaksudkan untuk diberlakukan hanya untuk sementara waktu, yaitu sambil menunggu terbentuknya Undang-Undang yang dimaksud oleh Pasal 51 di atas.

Oleh karena itu ketentuan tersebut jelas tidak sesuai dengan asas-asas Hukum Tanah Nasional dan dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

3. Atas dasar kenyataan tersebut, perlu segera ditetapkan undang-undang mengenai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri :
 - a. memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
 - b. selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
 - c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
 - d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.
4. Memperhatikan ciri-ciri di atas, maka dengan Undang-undang ini ditetapkan ketentuan-ketentuan mengenai lembaga hak jaminan yang oleh Undang-Undang Pokok Agraria diberi nama Hak Tanggungan. Dengan diundangkannya Undang-Undang Pokok Agraria membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

5. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 Undang-Undang Pokok Agraria yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.

Hak Pakai dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, karena pada waktu itu tidak termasuk hak-hak atas tanah yang wajib didaftar dan karenanya tidak dapat memenuhi syarat publisitas untuk dapat dijadikan jaminan utang. Dalam perkembangannya Hak Pakai pun harus didaftarkan, yaitu Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara. Sebagian dari Hak Pakai yang didaftar itu, menurut sifat dan kenyataannya dapat dipindahtangankan, yaitu yang diberikan kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai yang dimaksudkan itu dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. Dalam Undang-Undang ini Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan. Sehubungan dengan itu, maka untuk selanjutnya, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah, dan dengan demikian menjadi tuntaslah unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang merupakan salah satu tujuan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat.

Selain mewujudkan unifikasi Hukum Tanah Nasional, yang tidak kurang pentingnya adalah, bahwa dengan ditunjuknya Hak Pakai tersebut sebagai obyek Hak Tanggungan, bagi para pemegang haknya, yang sebagian terbesar terdiri atas golongan ekonomii lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya, dengan menggunakan tanah yang dipunyainya sebagai jaminan.

Dalam pada itu Hak Pakai atas tanah Negara, yang walaupun wajib didaftar, tetapi karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas nama Pemerintah, Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan dan Sosial, dan Hak Pakai atas nama Perwakilan Negara Asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, bukan merupakan obyek Hak Tanggungan.

Demikian pula Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena tidak memenuhi kedua syarat di atas. Tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan di kemudian hari, dalam Undang-Undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratan sebagai yang disebutkan di atas. Hal itu lebih lanjut akan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Dengan demikian maka hak-hak atas tanah yang dengan Undang-Undang ini ditunjuk sebagai obyek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah Hak Milik dibuka kemungkinan-nya untuk di kemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah dipenuhi persyaratannya.

Tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan, dan tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya, walaupun didaftar, karena menurut sifat dan tujuannya tidak dapat dipindahtangankan, tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

6. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya, yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut. Sebagai mana diketahui Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Sehubungan dengan itu, maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut, Hukum Tanah Nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal. Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun demikian penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam Undang-undang ini dinyatakan, bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah, dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas. Hal tersebut telah dilakukan dan dibenarkan oleh hukum dalam praktek, sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya dijadikan jaminan, dengan tegas dinyatakan oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungannya. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ikut dijadikan jaminan itu tidak terbatas pada yang dimiliki oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, melainkan dapat juga meliputi yang dimiliki pihak lain. Sedangkan bangunan yang menggunakan ruang bawah tanah, yang secara fisik tidak ada hubungannya dengan bangunan yang ada di atas permukaan bumi di atasnya, tidak termasuk dalam pengaturan ketentuan mengenai Hak Tanggungan menurut Undang-undang ini.

Oleh sebab itu Undang-undang ini diberi judul : Undang-Undang tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dan dapat disebut Undang-Undang Hak Tanggungan.

7. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu :
 - a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
 - b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, yang bentuk aktanya ditetapkan, sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing. Dalam kedudukan sebagai yang disebutkan di atas, maka akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik.

Pengertian perbuatan hukum pembebanan hak atas tanah yang pembuatan aktanya merupakan kewenangan PPAT, meliputi pembuatan akta pembebanan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 37 Undang-Undang Pokok Agraria dan pembuatan akta dalam rangka pembebanan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMHT, yang berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan.

Pada saat pembuatan SKMHT dan Akta Pemberian Hak Tanggungan, harus sudah ada keyakinan pada Notaris atau PPAT yang bersangkutan, bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang dibebankan, walaupun kepastian mengenai dimilikinya kewenangan tersebut baru dipersyaratkan pada waktu pemberian Hak Tanggungan itu didaftar.

Pada tahap pemberian Hak Tanggungan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada kreditor, Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak Tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor.

Saat tersebut bukan saja menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditor-kreditor yang lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang Hak Tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya. Untuk memperoleh kepastian mengenai saat pendaftarannya, dalam Undang-undang ini ditentukan, bahwa tanggal buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran tersebut secara lengkap oleh Kantor Pertanahan, dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, maka buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Dalam rangka memperoleh kepastian mengenai kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan tersebut, ditentukan pula bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan beserta surat-surat lain yang diperlukan bagi pendaftarannya, wajib dikirimkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganannya. Demikian pula pelaksanaan kuasa membebaskan Hak Tanggungan yang dimaksudkan di atas ditetapkan batas waktunya, yaitu 1 (satu) bulan untuk hak atas tanah yang sudah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk hak atas tanah yang belum terdaftar.

8. Oleh karena Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Dalam hal piutang yang bersangkutan beralih kepada kreditor lain, Hak Tanggungan yang menjaminkannya, karena hukum beralih pula kepada kreditor tersebut. Pencatatan peralihan Hak Tanggungan tersebut tidak memerlukan akta PPAT, tetapi cukup didasarkan pada akta beralihnya piutang yang dijamin. Pencatatan peralihan itu dilakukan pada buku tanah dan sertifikat Hak Tanggungan yang bersangkutan, serta pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Demikian juga Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Pada buku tanah Hak Tanggungan yang bersangkutan dibubuhkan catatan mengenai hapusnya hak tersebut, sedang sertifikatnya ditiadakan. Pencatatan serupa, yang disebut pencoretan atau lebih dikenal sebagai “roya”, dilakukan juga pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang semula dijadikan jaminan. Sertifikat hak atas tanah yang sudah dibubuhi catatan tersebut, diserahkan kembali kepada pemegang haknya.

Dengan tidak mengabaikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, kesederhanaan administrasi pendaftaran Hak Tanggungan, selain dalam hal peralihan dan hapusnya piutang yang dijamin, juga tampak pada hapusnya hak tersebut karena sebab-sebab lain, yaitu karena dilepaskan oleh kreditor yang bersangkutan, pembersihan obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peingkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, dan hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan.

Sehubungan dengan hal-hal yang telah dikemukakan di atas, Undang-undang ini mengatur tatacara pencatatan peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan, termasuk pencoretan atau roya.

9. Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*).

Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adalah Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi *Hypotheek* atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas.

Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

10. Untuk memudahkan dan menyederhanakan pelaksanaan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini bagi kepentingan pihak-pihak yang bersangkutan, kepada Ketua Pengadilan Negeri diberikan kewenangan tertentu, yaitu : penetapan memberikan kuasa kepada kreditor untuk mengelola obyek Hak Tanggungan, penetapan hal-hal yang berkaitan dengan permohonan pembersihan obyek Hak Tanggungan, dan pencoretan Hak Tanggungan.
11. Untuk menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dalam Undang-Undang ini diatur sanksi administratif yang dikenakan kepada para pelaksana yang bersangkutan, terhadap pelanggaran atau kelalaian dalam memenuhi berbagai ketentuan pelaksanaan tugasnya masing-masing.

Selain dikenakan sanksi administratif tersebut di atas, apabila memenuhi syarat yang diperlukan, yang bersangkutan masih dapat digugat secara perdata dan/atau dituntut pidana.

12. Undang-undang ini merupakan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria yang disesuaikan dengan perkembangan keadaan dan mengatur berbagai hal baru berkenaan dengan lembaga Hak Tanggungan sebagaimana telah diuraikan di atas, yang cakupannya meliputi :
 - a. obyek Hak Tanggungan;
 - b. pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - c. tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, dan hapusnya Hak Tanggungan;
 - d. eksekusi Hak Tanggungan;
 - e. pencoretan Hak Tanggungan;
 - f. sanksi administratif;

dan dilengkapi pula dengan Penjelasan Umum serta Penjelasan Pasal demi Pasal.

Ketentuan pelaksanaan lebih lanjut hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini, terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang sudah ada, sedang sebagian lagi masih perlu ditetapkan dalam bentuk Peraturan Pemerintah dan peraturan perundang-undangan lain.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sifat tidak dapat dibagi-bagi dari Hak Tanggungan adalah bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadany. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan itu tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

Ayat (2)

Ketentuan ini merupakan perkecualian dari asaa yang ditetapkan pada ayat (1) untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perkreditan, antara lain untuk mengakomodasi keperluan pendanaan pembangunan kompleks perumahan yang semula menggunakan kredit untuk pembangunan seluruh kompleks dan kemudian akan dijual kepada pemakai satu persatu, sedangkan untuk membayarnya pemakai akhir ini juga menggunakan kredit dengan jaminan rumah yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan ayat ini apabila Hak Tanggungan itu dibeban-kan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asal hal itu diperjanjikan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang ber-sangkutan.

Pasal 3

Ayat (1)

Utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Jumlahnya pun dapat ditentu-kan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditentukan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan, misalnya utang bunga atas pinjaman pokok dan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian.

Perjanjian yang dapat menimbulkan hubungan utang-piutang dapat berupa perjanjian pinjam meminjam maupun perjanjian lain, misalnya perjanjian pengelolaan harta kekayaan orang yang belum dewasa atau yang berada di bawah pengampuan, yang diikuti dengan pemberian Hak Tanggungan oleh pihak pengelola.

Ayat (2)

Seringkali terjadi debitor berutang kepada lebih dari satu kreditor, masing-masing didasarkan pada perjanjian utang-piutang yang berlainan, misalnya kreditor adalah suatu bank dan suatu badan afiliasi bank yang bersangkutan. Piutang para kreditor tersebut dijamin dengan satu Hak Tanggungan kepada semua kreditor dengan satu akta pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan tersebut dibebankan atas tanah yang sama. Bagaimana hubungan para kreditor satu dengan yang lain, diatur oleh mereka sendiri, sedangkan dalam hubungannya dengan debitor dan pemberi Hak Tanggungan kalau bukan debitor sendiri yang memberinya, mereka menunjuk salah satu kreditor yang akan bertindak atas nama mereka. Misalnya mengenai siapa yang akan menghadap PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan yang diperjanjikan dan siapa yang akan menerima dan menyimpan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Pasal 4

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan adalah hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hak Guna Bangunan meliputi Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, di atas tanah Hak Pengelolaan, maupun di atas tanah Hak Milik.

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 5, dua unsur mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah :

- a. hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publikasi-tas), dan
- b. hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

Sehubungan dengan kedua syarat di atas, Hak Milik yang sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena sesuai dengan hakikat perwakafan, Hak Milik yang demikian sudah dikekalkan sebagai harta keagamaan. Sejalan dengan itu hak atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya juga tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Hak Pakai atas tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada orang perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan di dalam Keputusan pemberiannya. Walaupun di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

ditentukan bahwa untuk memindahtangankan Hak Pakai atas tanah Negara diperlukan izin dari pejabat yang berwenang, namun menurut sifatnya Hak Pakai itu memuat hak untuk memindahtangankan kepada pihak lain. Izin yang diperlukan dari pejabat yang berwenang hanyalah berkaitan dengan persyaratan apakah penerima hak memenuhi syarat untuk menjadi pemegang Hak Pakai.

Mengenai kewajiban pendaftaran Hak Pakai atas tanah Negara, lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (3)

Hak Pakai atas tanah Hak Milik baru dapat dibebani Hak Tanggungan apabila hal itu sudah ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan ini diadakan, karena perkembangan mengenai Hak Pakai atas tanah Hak Milik tergantung pada keperluannya di dalam masyarakat. Walaupun pada waktu itu belum dianggap perlu mewajibkan pendaftaran Hak Pakai atas tanah Hak Milik, sehingga hak tersebut tidak memenuhi syarat untuk dibebani Hak Tanggungan, namun untuk menampung perkembangan di waktu yang akan datang kemungkinan untuk membebani Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik tidak ditutup sama sekali.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Ayat (4)

Sebagaimana sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 6, Hak Tanggungan dapat pula meliputi bangunan, tanaman, dan hasil karya misalnya candi, patung, gapura, relief yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan. Bangunan yang dapat dibebani Hak Tanggungan bersamaan dengan tanahnya tersebut meliputi bangunan yang berada di atas maupun di bawah permukaan tanah misalnya basement, yang ada hubungannya dengan hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (5)

Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknyanya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan.

Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani Hak Tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan.

Pasal 5

Ayat (1)

Suatu obyek Hak Tanggungan dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan sehingga terdapat pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua, dan seterusnya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (4).

Ayat (3)

Dalam hal lebih dari satu Hak Tanggungan atas satu obyek Hak Tanggungan dibuat pada tanggal yang sama, peringkat Hak Tanggungan tersebut ditentukan oleh nomor urut akta pemberi-annya. Hal itu dimungkinkan karena pembuatan beberapa akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut hanya dapat dilakukan oleh PPAT yang sama.

Pasal 6

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

Pasal 7

Sifat ini merupakan salah satu jaminan bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindahtangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarnya Hak Tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Lihat Penjelasan Umum angka 7.

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya harus merupakan ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian utang-piutang atau perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai dilaksanakan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Mengingat tanah dengan hak sebagaimana dimaksud di atas pada waktu ini masih banyak, pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah itu dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum ber-sertipikat untuk memperoleh kredit. Disamping itu, kemungkinan di atas dimaksudkan juga untuk mendorong pensertipikatan hak atas tanah pada umumnya.

Dengan adanya ketentuan ini berarti bahwa penggunaan tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis masih dimungkinkan sebagai agunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Ketentuan ini menunjukkan bagaimana caranya untuk meningkatkan pemberian agunan tersebut menjadi Hak Tanggungan.

Pasal 11

Ayat (1)

Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin.

Huruf a

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.

Huruf b

Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.

Huruf c

Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagai-mana dimaksud pada huruf ini meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Ayat (2)

Janji-janji yang dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Huruf a dan b

Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf-huruf ini sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan.

Huruf c

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar

pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

Huruf d

Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapus-nya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.

Huruf e

Untuk dipunyainya kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan janji ini.

Huruf f

Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.

Huruf g

Yang dimaksud pada huruf ini adalah melepaskan haknya secara sukarela.

Huruf h

Yang dimaksud pada huruf ini adalah pelepasan hak secara sukarela, atau pencabutan hak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Huruf i

Cukup jelas

Huruf j

Janji ini penting untuk dapat memperoleh harga yang tinggi dalam penjualan obyek Hak Tanggungan.

Huruf k

Tanpa dicantulkannya janji ini, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan diserahkan kepada pemberi Hak Tanggungan.

Pasal 12

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

Pasal 13

Ayat (1)

Salah satu asas Hak Tanggungan adalah asas publisitas. Oleh karena itu didaftarkannya pemberian Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan tersebut dan mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

Ayat (2)

Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui petugasnya atau dikirim melalui pos tercatat. PPAT wajib menggunakan cara yang paling baik dan aman dengan memperhatikan kondisi daerah dan fasilitas yang ada, serta selalu berpedoman pada tujuan untuk didaftarnya Hak Tanggungan itu secepat mungkin.

Warkah lain yang dimaksud pada ayat ini meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek Hak Tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek Hak Tanggungan.

PPAT wajib melaksanakan ketentuan pada ayat ini karena jabatannya. Sanksi atas pelanggarannya akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum, ayat ini menetapkan satu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah itu, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat untuk pendaftaran secara lengkap.

Ayat (5)

Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pihak ketiga.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2) dan ayat (3)

Irah-irah yang dicantumkan pada sertipikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk mene-gaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tang-gungan, sehingga apabila debitor cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Lihat Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan Pasal 26.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Sebagaimana telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum angka 7 pada dasarnya pembebanan Hak Tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi Hak Tanggungan. Hanya apabila benar-benar diperlukan, yaitu dalam hal pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir di hadapan PPAT, diperkenankan penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sejalan dengan itu, surat kuasa tersebut harus diberikan langsung oleh pemberi Hak Tanggungan dan harus memenuhi persyaratan mengenai muatannya sebagaimana ditetapkan pada ayat ini. Tidak dipenuhinya syarat ini mengakibatkan surat kuasa yang bersangkutan batal demi hukum, yang berarti bahwa surat kuasa yang bersangkutan tidak dapat digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. PPAT wajib menolak permohonan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak dibuat sendiri oleh pemberi Hak Tang-gungan atau tidak memenuhi persyaratan termaksud di atas.

Huruf a

Yang dimaksud dengan tidak memuat kuasa untuk melaku-kan perbuatan hukum lain dalam ketentuan ini, misalnya tidak memuat kuasa untuk menjual, menyewakan obyek Hak Tanggungan, atau memperpanjang hak atas tanah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain.

Huruf c

Kejelasan mengenai unsur-unsur pokok dalam pembebanan Hak Tanggungan sangat diperlukan untuk kepentingan perlindungan pemberi Hak Tanggungan. Jumlah utang yang dimaksud pada huruf ini adalah jumlah utang sesuai dengan yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Tanah yang belum terdaftar adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (3). Batas waktu penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar ditentukan lebih lama daripada tanah yang sudah terdaftar pada ayat (3), mengingat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan pada hak atas tanah yang belum terdaftar harus dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (3), yang terlebih dahulu perlu dilengkapi persyaratannya.

Persyaratan bagi pendaftaran hak atas tanah yang belum ter-daftar meliputi diserahkannya surat-surat yang memerlukan waktu untuk memperolehnya, misalnya surat keterangan riwayat tanah, surat keterangan dari Kantor Pertanahan bahwa tanah yang bersangkutan belum bersertipikat, dan apabila bukti kepemilikan tanah tersebut masih atas nama orang yang sudah meninggal, surat keterangan waris dan surat pembagian waris.

Ketentuan pada ayat ini berlaku juga terhadap tanah yang sudah bersertipikat, tetapi belum terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, yaitu tanah yang belum terdaftar peralihan haknya, pemecahannya, atau penggabungannya.

Ayat (5)

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan Pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya Surat Kuasa

Membebankan Hak Tanggungan untuk jenis kredit tertentu tersebut dilakukan oleh Menteri yang berwenang di bidang pertanahan setelah mengadakan koordinasi dan konsultasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait.

Ayat (6)

Ketentuan mengenai batas waktu berlakunya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dimaksudkan untuk mencegah berlurut-larutnya waktu pelaksanaan kuasa itu. Ketentuan ini tidak menutup kemungkinan dibuatnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan baru.

Pasal 16

Ayat (1)

Cessie adalah perbuatan hukum mengalihkan piutang oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada pihak lain.

Subrogasi adalah penggantian kreditor oleh pihak ketiga yang melunasi utang debitor.

Yang dimaksud dengan sebab-sebab lain adalah hal-hal lain selain yang dirinci pada ayat ini, misalnya dalam hal terjadi pengambilalihan atau penggabungan perusahaan sehingga menyebabkan beralihnya piutang dari perusahaan semula kepada perusahaan yang baru.

Karena beralihnya Hak Tanggungan yang diatur dalam ketentuan ini terjadi karena hukum, hal tersebut tidak perlu dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Pencatatan beralihnya Hak Tanggungan ini cukup dilakukan berdasarkan akta yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin kepada kreditor yang baru.

Lihat Penjelasan Umum angka 8.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga.

Selain itu, pemegang Hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan hak atas tanah dapat hapus yang menga-kibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

Hak atas tanah dapat hapus antara lain karena hal-hal sebagai-mana disebut dalam Pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau peraturan perundang-undangan lainnya. Dalam hal Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai yang dijadikan obyek Hak Tanggungan berakhir jangka waktu berlakunya dan diperpanjang berdasarkan permohonan yang diajukan sebelum berakhirnya jangka waktu tersebut, Hak Tanggungan dimaksud tetap melekat pada hak atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pembeli obyek Hak Tanggungan, agar benda yang dibelinya terbebas dari Hak Tanggungan yang semula membebaninya, jika harga pembelian tidak mencukupi untuk melunasi utang yang dijamin.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Para pemegang Hak Tanggungan yang tidak mencapai kesepakatan perlu berusaha sebaik-baiknya untuk mencapai kesepakatan mengenai pembersihan obyek Hak Tanggungan sebelum masalahnya diajukan pembeli kepada Ketua Pengadilan Negeri. Apabila diperlukan, dapat diminta jasa penengah yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Dalam menetapkan pembagian hasil penjualan obyek Hak Tanggungan dan peringkat para pemegang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat ini Ketua Pengadilan Negeri harus memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 5.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Ketentuan ayat ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang ini bagi para kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan dengan melalui pelelangan umum, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan. Kreditor berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ayat (2)

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dengan menyimpang dari prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberi kemungkinan melakukan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan syarat yang ditentukan pada ayat (3) dipenuhi. Kemungkinan ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi.

Ayat (3)

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditor lain dari pemberi Hak Tanggungan.

Pengumuman dimaksud dapat dilakukan melalui surat kabar atau media massa lainnya, misalnya radio, televisi, atau melalui kedua cara tersebut. Jangkauan surat kabar dan media massa yang dipergunakan haruslah meliputi tempat letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Untuk menghindarkan pelelangan obyek Hak Tanggungan, pelunasan utang dapat dilakukan sebelum saat pengumuman lelang dikeluarkan.

Pasal 21

Ketentuan ini lebih memantapkan kedudukan diutamakan pemegang Hak Tanggungan dengan mengecualikan berlakunya akibat kepailitan pemberi Hak Tanggungan terhadap obyek Hak Tanggungan.

Pasal 22

Ayat (1)

Hak Tanggungan telah hapus karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18. Pencoretan catatan atau royalti Hak Tanggungan dilakukan demi ketertiban administrasi dan tidak mempunyai pengaruh hukum terhadap Hak Tanggungan yang bersangkutan yang sudah hapus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pejabat pada ayat ini adalah PPAT dan notaris yang disebut di dalam pasal-pasal yang bersangkutan. Pemberian sanksi kepada pejabat tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang menurut ketentuan yang dimaksud pada ayat (4). Jenis-jenis hukumannya disesuaikan dengan berat ringannya pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyesuaian buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan.

Sebelum buku tanah dan sertipikat Hak Tanggungan yang bersangkutan disesuaikan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, eksekusi dan pencoretannya dilakukan menurut ketentuan yang berlaku sebelum Undang-Undang ini diundangkan.

Ayat (3)

Termasuk dalam pengertian surat kuasa membebankan hipotik yang dimaksud pada ayat ini adalah surat kuasa untuk menjaminkan tanah.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Yang dimaksud dengan peraturan-preaturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsblad 1941-44) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura, Staatsblad 1927-227).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa *grosse acte hypotheek* yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya *hypotheek*, dalam hal Hak Tanggungan adalah sertipikat Hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus eksekusi Hak Tanggungan, sebagai peng-ganti ketentuan khusus mengenai eksekusi *hypotheek* atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya.

Pasal 27

Dengan ketentuan ini Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara.

Lihat Penjelasan Umum angka 5.

Pasal 28

Peraturan pelaksanaan yang perlu dikeluarkan antara lain adalah mengenai jabatan PPAT.

Lihat Penjelasan Umum angka 12.

Pasal 29

Dengan berlakunya Undang-Undang ini, ketentuan mengenai *Credietverband* seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai *Hypotheek* yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan *Hypotheek* atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

TAHUN 1996 NOMOR 3632

**PELAKSANAAN LELANG TERHADAP KREDIT MACET PADA PT.
BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) CABANG DUMAI**

Oleh : Ariyana Rezki Ananda

Pembimbing 1 : Dr. Maryati Bachtiar, S.H., M.M.Kn.

Pembimbing 2 : Riska Fitriani, S.H., M.H.

**Alamat : Jl. Arjuna KM. 7 Kel. Mekar Sari, Kec. Dumai Selatan, Kota
Dumai**

Email : ariyana.2101@gmail.com- Telepon : 082386320274

ABSTRACT

Bank according to Article 1 paragraph 2 of Law No. 10 of 1998 concerning Amendment to Law Number 7 of 1992 concerning Banking, "the bank is an entity that collects funds from the public in the form of savings and channel them to the public in the form of credit or other forms in order to improve the living standards of the people. "Based on this, the bank conducting credit to debtors who need funding for business or production activities. Based on the principle of prudence of banks in providing credit, the bank noticed collateral for a loan. The credit guarantee essentially serves to ensure the certainty of repayment of the debtor if the debtor in default or bankruptcy. Under Article 6 of Law Encumbrance, if the debtor injury appointment or default, the first mortgage holder of the right has the right to sell the object of encumbrance on its own power through public auction. Repayment of the receivable is taken of the results of the auction. This is what is commonly called parate execution. This formulation also contained in Article 1 178 Paragraph (2) of the Civil Code. However, before the bank was trying to rescue a credit according to Bank Indonesia Circular Letter No. 23/12 / BPPP dated February 28, 1991, namely Rescheduling, Reconditioning, Restructuring. Definition of an auction pursuant to Article 1 of the Minister of Finance Regulation No. 40 / PMK.07 / 2006 on Guidelines for the Implementation of the Auction, the auction is a sale of goods which is open to the public at a price quote in writing and / or oral increased or decreased to achieve the highest price preceded by the announcement of the auction. The auction is expected to restore the banks' losses on customer receivables of the debtor. However, changes to the object at auction guarantees that would result in losses for banks, namely the declining price of the auction object. As a result, bank losses due to auction proceeds do not cover the debts that are overdue. Because the auction results do not meet the debt, the bank asks the customer accountability to creditors.

Keywords : Implementation-Auction-Bad Credit-Guarantee

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank menurut Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790, "Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak."

Pengertian kredit menurut Pasal 1 butir 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan mendefinisikan kredit sebagai 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.

Berdasarkan prinsipnya perbankan memiliki 6 prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992

tentang Perbankan adalah sebagai berikut:¹

- a. Prinsip Demorasi Ekonomi;
- b. Prinsip Kehati-Hatian;
- c. Prinsip Perbankan yang Menunjang Pembangunan;
- d. Prinsip Perbankan yang Menunjang Stabilitas;
- e. Prinsip Liquiditas;
- f. Prinsip Profesi.

Berdasarkan prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit, maka bank memperhatikan adanya jaminan atas kredit. Jaminan pemberian kredit tersebut pada hakikatnya berfungsi untuk menjamin kepastian akan pelunasan utang debitur bila debitur cidera janji atau dinyatakan pailit.²

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah, "Jaminan tambahan diserahkan kepada nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah"³

Jenis jaminan dapat diberdakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:⁴

¹ Zainal Asikin, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 7.

² Djoni. S. Gadzali dan Rachmadi Usman, *Op.cit*, hlm. 270.

³ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 21.

⁴ *Ibid*, hlm.23-25

1. Jaminan Materiil (kebendaan) seperti:

- a) Gadai (*pand*), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
- b) Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- c) Jaminan Fidusia, diatur di dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
- d) Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata.

2. Jaminan Imateriil (perorangan) yaitu:

- a) Penanggung (*borg*) adalah orang yang dapat ditagih;
- b) Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
- c) Perjanjian garansi.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, jika debitur cedera janji atau wanprestasi, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum. Pelunasan piutang diambil dari hasil lelang. Inilah yang lazim disebut *parate eksekusi*. Rumusan ini juga terdapat pada Pasal 1178 Ayat (2) KUH Perdata.

Pengertian lelang menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang

semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.⁵

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Februari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut :⁶

- a) Penjadwalan kembali (*Rescheduling*).
- b) Persyaratan kembali (*Reconditioning*).
- c) Penataan kembali (*Restructuring*).

Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah, menyebabkan upaya penyelesaian kredit macet pada bank pemerintah tidak lagi diserahkan kepada PUPN/KPKNL (KP2LN) melainkan dapat dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip perusahaan yang sehat sesuai peraturan perundangan yang berlaku, diantaranya dengan melakukan lelang agunan kredit..⁷

Salah satu kasus yang sudah dilakukan proses lelang oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai adalah terhadap objek lelang milik CV.

⁵ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan "Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan"*, Penerbit Alumni, Bandung, 1999, hlm. 29.

⁶ Hermansyah, *Op.Cit*, hlm. 173.

⁷ H. Rochmat Soemitro, *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco Bandung, Bandung, 1987, hlm.11.

Dumai Putra Riau.⁸ Pada tanggal 10 Desember 2014, CV. Dumai Putra mengalami kredit macet.

Karena tidak dapat dilakukan penyelamatan, maka bank sebagai pemegang hak tanggungan melelang tanah beserta bangunan milik CV. Dumai Putra Riau sebidang tanah seluas 583 m² berikut bangunan di atasnya, SHM No. 708 atas nama T. Tti Budi Utami, terletak di Jl. Benteng Nelayan Laut, Kelurahan Pangkalan Sesai, Kecamatan Dumai Barat, Kota Dumai, Riau dengan harga limit Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).⁹

Pelelangan yang dilakukan pada tanggal 19 Maret 2015 tersebut terhadap agunan milik CV. Dumai Putra Riau tidak sepenuhnya terlunaskan dari hasil lelang. Kejadian ini tentu dapat merugikan pihak PT. Bank Rakyat Indonesia yang memiliki piutang terhadap CV. Dumai Putra Riau. Hal tersebut dikarenakan keadaan fisik yang berubah seperti bangunan yang dindingnya retak-retak, letak objek lelang yang tidak strategis karena rawan banjir dan kondisi air buruk, serta atap bangunan di beberapa tempat sudah bocor sehingga tidak sesuai dengan harga pasar wajar saat ini. Bangunan milik CV. Dumai Putra Riau adalah sebidang tanah dengan bangunan di atasnya. Pada waktu dilakukan penelaahan agunan kredit, bangunan beserta bangunan tersebut terlihat dalam keadaan baik. Tidak ada terlihat

kerusakan atau cacat tersembunyi dari tanah dan bangunan tersebut.¹⁰

Perubahan atas objek jaminan yang akan di lelang mengakibatkan kerugian bagi bank yaitu menurunnya harga objek lelang. Karena hasil lelang tidak memenuhi utang, maka bank meminta pertanggungjawaban kepada nasabah kreditur yaitu CV. Dumai Putra Riau untuk menyelesaikan kredit yang belum terlunaskan tersebut.¹¹

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Pelaksanaan Lelang Terhadap Kredit Macet Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pertanggungjawaban nasabah Debitur terhadap harga agunan yang tidak menutupi utang dan bunga kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai untuk menyelesaikan kredit macet?
2. Bagaimanakah solusi penyelesaian kredit macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai mengatasi permasalahan agunan yang tidak sesuai

¹⁰ *Loc.Cit*

¹¹ Wawancara dengan Bapak Indra Aggy Waskito. *Account Officer Non Performing Loan (AO NPL) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai*, Hari Senin 27 Juli 2015, Bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai.

⁸ Data Pra Riset PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kota Dumai.

⁹ *Ibid*

dengan harga pasar wajar saat ini?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pertanggungjawaban nasabah Debitur terhadap harga agunan yang tidak menutupi utang dan bunga PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai untuk menyelesaikan kredit macet.
- b. Untuk mengetahui solusi penyelesaian kredit macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai mengatasi permasalahan agunan yang tidak sesuai dengan harga pasar wajar saat ini.

2) Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis
 - 1) Bagi penulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.
 - 2) Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu sumber diskripsi terhadap penelitian berikutnya oleh penulis, bertanggung pada perusahaan perbankan, maupun para akademis dalam upaya melakukan pembaharuan hukum yang mengatur perbankan di Indonesia untuk mewujudkan suatu

produk hukum yang mampu mengakomodasi kebutuhan masyarakat.

b. Manfaat Praktis

- 1) Penelitian Bagi nasabah bank, memberikan pengetahuan seputar penyelesaian kredit macet dan pelaksanaan lelang pada bank.
- 2) Bagi Bank, memeberikan kontribusi kepada pihak terkait yaitu PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai. dalam pelaksanaan lelang terhadap kredit macet.
- 3) Bagi masyarakat, memberikan pengetahuan tentang kredit terutama penyelesaian kredit macet pada bank.

D. Kerangka Teori

1. Teori Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zekerheid* atau *cautie of law*. Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga Hipotek dan Jaminan Lainnya, yang diselenggarakan di Yogyakarta, pada tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis

jaminan, bukan pengertian hukum jaminan.¹²

Sri Sadewi Masjhoen Sofwan, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit. Sementara menurut J. Satrio mengartikan hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.¹³

Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca di dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah, "Jaminan tambahan diserahkan kepada nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah"¹⁴

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada kreditur kepada bank. Unsur-unsur dari agunan, yaitu :¹⁵

- a. Jaminan tambahan;
- b. Diserahkan oleh debitur kepada bank
- c. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Hubungan antara jaminan dengan kredit bank adalah, bagi debitur dengan adanya benda jaminan itu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya. Keamanan modal adalah dimaksudkan bahwa kredit atau modal yang diserahkan oleh kreditur kepada debitur tidak merasa takut atau khawatir tidak dikembalikannya modal tersebut.

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di luar negeri. Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan. Jenis jaminan dapat diberdakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:¹⁶

3. Jaminan Materiil (kebendaan), yaitu jaminan yang menyangkut dengan kebendaan memberikan hak mendahului dui atas benda-benda tertentu yang memiliki sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, seperti:
 - e) Gadai (*pand*), yang diatur dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
 - f) Hak Tanggungan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - g) Jaminan Fidusia, diatur di dalam Undang-Undang

¹² Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 21.

¹³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 23.

¹⁴ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 21.

¹⁵ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2012, hlm. 17.

¹⁶ *Ibid*, hlm.23-25

Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia;
 h) Hipotek, diatur dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata.
 4. Jaminan Imateriil (perorangan), seperti:
 d) Penanggung (*borg*) adalah orang yang dapat ditagih;
 e) Tanggung-menanggung, yang serupa dengan tanggung renteng;
 f) Perjanjian garansi.
 Menurut Pasal 1 butir 2 Kep.Men.Keu. No. 293/KMK.09/1993, disebutkan bahwa, "Piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang tersebut jatuh tempo, tidak dilunasi oleh pemegang utang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan, atau sebab apa pun yang menimbulkan piutang tersebut"¹⁷

2. Konsep Tentang Perbankan

Dunia perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.¹⁸

a. Tujuan Perbankan

Perbankan di Indonesia memiliki tujuan yang strategis dan tidak semata-mata berorientasi ekonomis, tetapi juga berorientasi kepada hal-hal yang non ekonomi seperti masalah menyangkut stabilitas

nasional yaitu politik dan sosial.¹⁹ Secara Fungsi Perbankan

Fungsi perbankan termuat dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat..

b. Asas Perbankan

Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, mengemukakan bahwa perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berdasarkan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian. Demokrasi disini maksudnya adalah semokrasi ekonomi berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Sedangkan prinsip kehati-hatian dapat diartikan bahwa bank dan orang-orang yang terlibat di dalamnya, terutama dalam membuat kebijaksanaan.

c. Jenis-Jenis dan Usaha Bank

1. Berdasarkan Kegiatan Usahanya²⁰, Bank Konvensional, Bank Syariah

¹⁷ Irma Devita Purnamasari, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung, 2012, hlm. 28.

¹⁸ Lukman Santoso AZ, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2011, hlm. 11.

¹⁹ Munir Fuadi. *Hukum Perbankan Modern*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 15.

²⁰ O. P. Simorangkir, *Pengantar Lembaga Keuangan Bank dan Non Bank*, Galia Indonesia, Jakarta, 2000, hlm. 25.

2. Berdasarkan Kepemilikan
Berdasarkan kepemilikan adalah sebagai berikut:²¹ Bank Milik Pemerintah, Bank Milik Swasta, Bank Milik Koperasi, Bank Milik Asing, Bank Milik Campuran

Menurut ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 dijelaskan pula kegiatan perbankan seperti menghimpun dana dan menyalurkan dana.²²

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini penulis akan menggunakan penelitian hukum sosiologis yaitu penelitian yang bertitik tolak pada proses pengungkapan kebenaran yang didasarkan pada penggunaan konsep-konsep dasar yang dalam sosiologi dikenal sebagai sebuah ilmu.

2. Sifat Penelitian

Adapun sifat dari penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif.²³

3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan di kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. cabang Dumai yang beralamat di Jalan Sultan Syarif Kasyim No.42.

4. Populasi dan Sampel

Populasi adalah keseluruhan unit atas manusia (dapat juga berbentuk gejala, atau peristiwa) yang mempunyai ciri yang sama. Populasi adalah Kepala *Account Officer Non Performing Loan* (AO NPL) Bapak Adita Sadira dan Koordinator Sumber Daya Manusia (SDM) PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. cabang Dumai Ibu Agustina Widiyastuty. Sampel adalah bagian dari populasi. Dalam tulisan penulis mengambil cara *non probability sampling*.²⁴

5. Sumber Data

Sumber data yang dipakai dalam penulisan ini berasal dari:

a. Data Primer

Data penelitian ini penulis peroleh dengan cara mewawancarai pihak-pihak yang terkait yaitu adalah Kepala *Account Officer Non Performing Loan* (AO NPL) yang mengawasi pelaksanaan lelang dan Koordinator Sumber Daya Manusia (SDM) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai.

b. Data Sekunder

1) Bahan hukum primer, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang mengikat dan mempunyai hukum tetap,²⁵ dalam penelitian ini yaitu :

²¹ Zainal Asikin, *Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 29

²² Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 21-22

²³ Suratman, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 97.

²⁴ *Ibid*

²⁵ P. Joko Subagyo, *Op.Cit*, hlm. 15.

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - b) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.
 - c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
 - d) PP No. 33 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 Tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah.
 - e) Peraturan Menteri Keuangan No. 87/PMK.07/2006 tentang Pengurusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah.
 - f) Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - g) Peraturan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara No. PER-02/PL/ 2006 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.
- 2) Bahan hukum sekunder,
 - 3) Bahan hukum tertier.

6. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah:

- a. Wawancara, bebas terpimpin.
- b. Koesioner.

7. Analisis data

Analisis yang dilakukan adalah analisis data secara kualitatif yaitu bertujuan memahami, menginterpretasikan, mendeskripsikan suatu realitas.

II. PEMBAHASAN

A. Pertanggungjawaban Nasabah Debitur Terhadap Harga Agunan Yang Tidak Menutupi Hutang Dan Bunga Kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai Untuk Menyelesaikan Kredit Macet

Penyelesaian di laksanakan dengan cara *parete eksekusi*. Salah satu contoh nasabah adalah CV. Dumai Putra Riau sudah memenuhi kriteria macet, yaitu sudah tidak membayar kredit selama 6 (enam) bulan tanpa alasan yang jelas. CV. Dumai Putra tidak dapat membayar lagi kredit tersebut yang baru berjalan satu setengah tahun dari empat tahun jangka waktu kredit dengan jumlah hutang pokok Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jumlah bunga 11,75% sebesar Rp. 29.375.000,00 (dua puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Maka jumlah hutangnya adalah Rp. 279.375.000,00 (dua ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah). Jumlah angsuran setiap bulan sebesar Rp. 5.820.313,00 (lima juta delapan ratus dua puluh ribu tiga ratus tiga belas

rupiah). CV. Duma Putra Riau tidak dapat membayar kredit.²⁶

Awalnya pada bulan ke-19 (sembilan belas) CV. Dumai Putra Riau tidak membayar kredit sesuai dengan tempo tanggal 25 setiap bulannya. Bank BRI lalu mengeluarkan SP1 untuk memberitahu agar CV. Dumai Putra Riau membayar kredit yang menunggak tersebut, namun belum juga ada balasan. Hingga akhirnya bank BRI mengeluarkan SP2 dan selanjutnya SP3.²⁷

CV. Dumai Putra Riau sudah mendapat SP 3. Langkah selanjutnya, bank selaku kreditur terpaksa melakukan penyelesaian kredit dengan cara melakukan penjualan umum atau lelang dengan cara *parate eksekusi* yang diatur pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Jaminan atau agunan yang diserahkan oleh CV. Dumai Putra Riau berupa sebidang tanah berikut bangunan sebidang tanah seluas 583 m² berikut bangunan di atasnya, SHM No. 708 atas nama T. Tri Budi Utami, terletak di Jl. Benteng Nelayan Laut, Kelurahan Pangkalan Sesai, Kecamatan Dumai Barat, Kota Dumai, Riau dengan harga limit Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).

Berdasarkan teori jaminan, adanya agunan memberikan kepastian hukum bagi kreditur

maupun bagi debitur. Kepastian bagi kreditur adalah kepastian untuk menerima pengembalian pokok kredit dan bunga dari debitur. Sedangkan bagi debitur adalah kepastian untuk mengembalikan pokok kredit dan bunga dari debitur.²⁸

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka bank berhak untuk melakukan lelang terhadap agunan milik debitur yang melakukan wanprestasi tidak membayar kredit yang sudah jatuh tempo.²⁹

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah, dapat dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip perusahaan yang sehat sesuai peraturan perundangan yang berlaku, diantaranya dengan melakukan lelang agunan kredit.³⁰

1. Pelaksanaan Lelang

- a. Persiapan lelang, yaitu memenuhi syarat lelang, yaitu kolektibilitas pinjaman Macet.³¹

²⁸ J. Satrio, *Hukum Jaminan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 56.

²⁹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 21.

³⁰ Peraturan Pemerintah Nomor 33 tahun 2006 tentang perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah

³¹ wawancara dengan Bapak Adita Sadira, *Account Officer Non Performing Loan* (AO NPL) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai, Hari Senin, Tanggal 21 Desember 2015, Bertempat di

²⁶ wawancara dengan Ibu Luvani Amelia, *Account Officer* Kredit Ritel (AO Ritel) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai, Hari Senin, Tanggal 21 Desember 2015, Bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai.

²⁷ *Ibid*

b. Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II menetapkan dan memberitahukan tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi :

- 1) penetapan tempat dan waktu lelang : Kamis, 19 Maret 2015 pukul 11.00 WIB hingga selesai. Bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Dumai.
- 2) permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumumannya.
- 3) hal-hal lain yang perlu disampaikan misalnya mengenai Harga Limit, dan lain sebagainya.

d. Pengumuman lelang
Pengumuman tersebut diberitakan di harian lokal

e. Hasil Lelang
Setelah dilakukan proses lelang maka harga penjualan tidak menutupi hutang debitur seluruhnya. Hanya terjual seharga Rp. 158.000.000 (seratus lima puluh delapan juta rupiah).

2. Bentuk Pertanggungjawaban CV. Dumai Putra Riau terhadap Kredit yang Belum Lunas

Adapun perincian hutang milik debitur dijelaskan pada tabel berikut:

Tabel V.I

Rincian Biaya CV. Dumai Putra Riau

Jumlah Hutang Pokok	Rp. 250.000.000,00
Jumlah Bunga (11,50%)	Rp. 28.750.000,00
Jumlah Denda (2% x 6 bulan)	Rp. 697.000,00
Jumlah Denda Tunggakan (2,5%)	Rp. 2.612.000,00
Biaya Lelang Hingga Selesai	Rp. 10.000.000,00
Harga Jual Agunan	Rp. 158.000,00 (-)
Hutang Terbayar	Rp. 104.544.000,00 (-)
Total Sisa Hutang	Rp. 29.000.000,00

Sumber: PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai

Berdasarkan konsep perbankan, pada kegiatan bank konvensional tidak boleh menimbulkan rugi. Hal tersebut membuat kepercayaan masyarakat dan nasabah terhadap bank tersebut menjadi

menurun dan tidak mau lagi menabung di bank tersebut.³²

Bentuk

pertanggungjawaban yang dilakukan oleh CV. Dumai Putra Riau kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai adalah:³³

- a. Pihak CV. Dumai Putra Riau di panggil oleh bank untuk dilakukan negosiasi penyelesaian kredit yang belum lunas. Hasil negosiasi adalah bank memberitahu bahwa sisa hutang yang belum lunas tetap menjadi tanggungjawab CV. Dumai Putra Riau dan disetujui oleh CV. Dumai Putra Riau.
- b. Bank memberikan jangka waktu 30 hari kerja kepada pihak CV. Dumai Putra Riau untuk melunasi hutang yang masih bersisa dengan cara menjual aset-aset CV yang dijual sendiri oleh pihak nasabah debitur tanpa bantuan dari pihak bank. Bank menyetujui hal yang dilakukan oleh CV. Dumai Putra Riau.
- c. Pihak CV. Dumai Putra Riau menjual satu buah mobil Toyota Kijang Inova tipe E tahun 2009, Nomor Polisi BM 808 RH, Nomor Mesin 2KD-6403674, Nomor Rangka

MHFZR69E593008353,
Nomor BPKB E1090025D,
Warna Hitam.

- d. Sisa hutang Rp. 29.000.000,00 (dua puluh sembilan juta rupiah) diserahkan oleh CV. Dumai Putra Riau kepada Bank BRI kurang dari satu bulan dari waktu sebulan yang dijanjikan.
- e. Selanjutnya dilakukan penutupan buku piutang oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Dumai dengan CV. Dumai Putra Riau yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak. Bank memberikan keputusan bahwa CV. Dumai Putra Riau tidak bisa lagi meminjam di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) cabang Dumai selama jangka waktu yang belum ditentukan.

B. Solusi Penyelesaian Kredit Macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai Mengatasi Permasalahan Agunan Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Pasar Wajar Saat Ini

Bank BRI Cabang Dumai tidak memiliki tenaga bidang penilaian agunan kredit. Bank menggunakan jasa dari pihak *appraisal*.

Proses lelang yang diteliti oleh penulis pada tanggal 30 Desember 2015 di kantor KPKNL Kota Dumai adalah sebagai berikut:³⁴

³² wawancara dengan Bapak Indra Agy Waskito, *Account Officer Non Performing Loan (AO NPL) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai*, Hari Senin, Tanggal 21 Desember 2015, Bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai.

³³ *Ibid.*

³⁴ Proses Pelaksanaan Lelang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Dumai Bersama Bapak Susilo Selaku Pejabat Lelang dan *Account Officer Non Performing Loan (AO NPL) PT. Bank*

1. Nasabah harus tau bahwa agunan yang dijadikan jaminan akan dilelang oleh bank sebagai pelunasan hutang yang macet melalui surat pemberitahuan dan dilakukan secara sukarela.
2. Untuk jaminan fidusia dilakukan lelang setelah 7 hari kerja dan jaminan hak tanggungan 30 hari kerja setelah bank memasukkan permohonan lelang kepada KPKNL.
3. Pemberitahuan lelang pada koran lokal dan baner di kantor Bank BRI Cabang Dumai, ini merupakan syarat utama dilaksanakan lelang. Apabila tidak di umumkan di koran maka lelang tidak bisa dilaksanakan atau dapat dibatalkan oleh pejabat lelang.
4. Para peminat lelang mentranfer uang jaminan pada rekening Bang BRI Cabang Dumai paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
5. Pada hari lelang tanggal 30 Desember 2015, pejabat lelang Bapak Susilo di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Dumai memeriksa semua berkas kelengkapan syarat agunan. Untuk syarat agunan hak tanggungan seluruhnya disiapkan oleh kanton BPN kota Dumai yang dimohonkan oleh bank BRI. Apabila syarat ada yang kurang maka akan diperiksa di kantor BPN oleh pejabat lelang yang bersangkutan.
6. Penawaran lelang dimulai dengan harga limit yang dicantumkan di pengumuman lelang, namun harga bisa menurun atau naik sesuai permintaan pembeli dengan berbagai alasan.
7. Setelah mendapatkan harga yang cocok dan menemukan pemenang maka selanjutnya adalah pembuatan risalah lelang sebagai akta jual beli. Pihak pemenang berkewajiban atas biaya yang menunggak dari agunan tersebut misalnya pajak tanah atau listrik yang tidak terbayarkan. Pemenang lelang juga berkewajiban membayar pajak pertambahan negara dari hasil lelang sebesar 2%.
8. Setelah agunan tersebut terjual, segala urusan yang belum selesai antara bank dan nasabah debitur maka dikembalikan lagi kepada bank.

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Luvani Amelia Nainggolan bidang AO kredit ritel, bank tidak boleh merugi karena adanya hutang yang tidak terbayarkan oleh nasabah. Solusi yang dilakukan oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. mengatasi agunan yang tidak sesuai dengan harga pasar sehingga hutang yang tidak terlunaskan adalah: ³⁵

Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Bapak Adita Sadira, Bapak Indra Agy Waskito, dan Ibu Fitri, Pada Tanggal 30 Desember 2015 Pukul 10.00 WIB.

³⁵ wawancara dengan Luvani Amelia Nainggolan , *Account Officer* Kredit Ritel (AO Ritel) PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai, Hari Senin, Tanggal 21 Desember 2015, Bertempat di

1. Memanggil pihak nasabah debitur dalam tempo 7 hari setelah proses lelang. Setelah itu melihat kembali isi perjanjian kredit antara debitur dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
2. Pihak bank menjelaskan kepada nasabah debitur bahwa apabila kredit tidak terlunaskan dari hasil penjualan agunan maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab nasabah debitur untuk melunasi hutang yang masih tersisa.
3. Bank memberikan jangka waktu 30 hari kepada nasabah debitur untuk melunasi hutang yang masih tersisa dari hasil penjualan agunan dengan cara menerbitkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh nasabah debitur dan bank di atas materai 6000 dan di bubuhi cap dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.
4. Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan belum melunasi, maka nasabah debitur akan didatangi oleh *deep collector* dari dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

III. PENUTUP

Berdasarkan hasil pembahasan dan analisis maka dapat ditarik kesimpulan dan saran sebagai berikut:

A. Kesimpulan

Adapun kesimpulan yang dapat diambil dari pelaksanaan lelang terhadap kredit macet pada PT. Bank

Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai adalah:

1. Penyelesaian pertanggungjawaban hasil negosiasi adalah pihak CV. Dumai Putra Riau membayar hutang secara damai sebesar Rp. 29.515.00,00 (dua puluh sembilan juta lima ratus lima belas ribu rupiah) dengan cara CV. Dumai Putra Riau menjual aset berupa Mobil Innova agar tidak dituntut oleh bank dan dilakukan hapus buku.
2. Cara yang ditempuh oleh PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. akibat adanya agunan yang mengalami penurunan harga adalah memanggil kembali nasabah debitur pemilik agunan dan menjelaskan bahwa nasabah itu sendiri yang harus bertanggungjawab karena nilai agunan menurun yang menyebabkan hutang tidak tertutupi. Setelah itu dibuat surat perjanjian agar nasabah melunasi sisa hutangnya tidak lebih dari 30 hari. Jika melewati batas maka bank akan membuat tuntutan secara perdata kepada nasabah tersebut.

B. Saran

Berdasarkan data yang diperoleh oleh penulis dan berdasarkan analisis, penulis menemukan beberapa kekuarangan pada pelaksanaan lelang terhadap kredit macet pada PT. Bank Rakyat Indonesia, terutama oleh pihak bank sendiri. Adapun saran-saran yang penulis dapat ajukan adalah sebagai berikut:

Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero)
Cabang Dumai.

1. Kepada pihak CV. Dumai Putra Riau sebaiknya memiliki sikap kooperatif dalam menyelesaikan kredit.
2. Kepada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Dumai, sebaiknya pihak bank tidak hanya memiliki pihak kredit investigator tetapi juga memiliki lembaga *appraisal* sendiri yang ada pada struktur bank.
3. Sebaiknya pihak bank melakukan penilaian agunan secara berkala.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2008, *Hak Tanggungan*, Kencana Media Group, Jakarta.
- Purnamasari, Irma Devita, 2012, *Hukum Jaminan Perbankan*, Kaifa, Bandung.
- Suratman, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.
- Subagyo, P. Djoko, 2011, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktik*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Soemitro, Rochmat, 1987, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, PT. Eresco, Bandung.
- Satrio, J, 1991, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Salim H.S, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta.

B. Jurnal

- Diah Sulistyani Ratna Sediati, 2010, "Peranan Pejabat Lelang Kelas II dalam Pelaksanaan Lelang di Indonesia", *Jurnal Hukum Masalah Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Jilid 39, No.2 Juni.
- Trisadini Prasastinah Usanti, "Piutang Dalam Perspektif Hukum Jaminan", *Usu Law Jurnal*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Volume II, No.2 November.

C. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.