

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu tugas utama perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Tujuan pemberian kredit yang dikucurkan oleh bank kepada debitor adalah untuk mengatasi keterbatasan modal usaha para pelaku usaha. Pertumbuhan perekonomian di Indonesia tidak terlepas dari peran serta lembaga perbankan dalam penyaluran danak kredit kepada masyarakat untuk modal kerja maupun untuk keperluan investasi usaha. Setiap kredit yang dikucurkan oleh bank kepada debitornya sudah barang tentu mengandung risiko berupa tidak dilunasinya kredit oleh debitornya baik sebagian maupun seluruhnya dalam jangka waktu tertentu sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit yang dibuat oleh bank selaku kreditur dengan debiturnya. Semakin besar plafond kredit yang disalurkan, maka semakin besar juga risiko kerugian yang ditanggung oleh bank.

Oleh karena pemberian kredit dimaksud untuk memperoleh keuntungan, maka bank hanya boleh meneruskan simpanan/dana masyarakat kepada nasabahnya dalam bentuk kredit, jika ia betul-betul merasa yakin bahwa nasabah yang akan menerima kredit itu mampu dan mau mengembalikan kredit yang telah diterimanya. Dari faktor kemampuan dan kemauan tersebut, tersimpul unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur keuntungan (*profitability*) dari suatu kredit. Kedua unsur tersebut saling berkaitan. Keamanan (*safety*) yang dimaksudkan adalah bahwa prestasi yang diberikan dalam bentuk uang, barang, atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan atau *profitability* yang diharapkan itu menjadi kenyataan.<sup>1</sup>

Disatu sisi penyaluran kredit merupakan produk perbankan yang berpotensi menghasilkan keuntungan untuk kelangsungan operasional bank, namun di sisi lain pemberian kredit mengandung risiko tinggi bagi bisnis perbankan. Oleh karena itulah untuk mengurangi risiko kerugian bank sebagai akibat adanya kredit macet,

---

<sup>1</sup> HR Daeng Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 479

maka setiap pemberian kredit harus dilakukan analisa dengan memperhatikan asas kehati-hatian dan harus didukung dengan adanya jaminan tertentu yang menurut bank dianggap memiliki nilai pasar yang cukup. Adanya jaminan kredit tersebut dimaksudkan agar apabila di kemudian hari terjadi suatu kondisi debitur wanprestasi tidak dapat melunasi kredit sesuai yang telah disepakati dalam perjanjian kredit, maka bank dapat mengeksekusi jaminan kredit, sedangkan hasil penjualan jaminan kredit dipergunakan untuk melunasi hutang debitur kepada bank. Untuk keamanan bank, setiap jaminan kredit harus dilakukan pengikatan jaminan dalam bentuk perjanjian jaminan.

Penyaluran dana kredit oleh pihak bank kepada debiturnya pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hubungan hukum diantara para pihak (kreditur dan debitur). Adanya perjanjian pinjam meminjam uang tersebut, maka mutlak diperlukan solusi hukum bagi adanya lembaga jaminan agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi penyedia dana kredit (kreditur) dan penerima pinjaman (debitur).<sup>2</sup>

Dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditur kepada debitur diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang banyak dipergunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif maupun konsumtif didasarkan pada pertimbangan tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relative tinggi.<sup>3</sup> Salah satu jenis jaminan kredit adalah berbentuk benda tetap misalnya berupa tanah, tanah dan bangunan. Objek (jaminan) kredit dalam bentuk benda tetap berupa tanah, tanah dan bangunan cara pengikatan jaminan dilakukan berdasarkan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Lembaga Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT dimaksudkan sebagai pengganti dari *Hypotheek* (hipotik) sebagaimana diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang mengenai tanah, dan

---

<sup>2</sup> Soni Harsono, Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN, pada Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, (Bandung : FH Unpad, 1996) hal. 33

<sup>3</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, Cet. 1, 2007), hal. 3

*Credietverband* yang diatur dalam *Staatsblad* 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1937-190, yang berdasarkan Pasal 57 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Perubahan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), masih diberlakukan sementara sampai dengan terbentuknya Undang-Undang tentang Hak Tanggungan tersebut.<sup>4</sup>

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dilahirkan berdasarkan pertimbangan bahwa dengan adanya kebutuhan penyediaan dana kredit yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Sebagaimana telah ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam Penjelasannya menyebutkan bahwa lembaga jaminan hak tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya dan pelaksanaan eksekusi dapat dilakukan dengan mudah dan pasti.<sup>5</sup>

Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan hak tanggungan. Hal itu didasari adanya kemudahan dalam mengidentifikasi objek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya. Disamping itu hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus dibayar terlebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi objek hak tanggungan.<sup>6</sup> Pengikatan jaminan dengan menggunakan lembaga hak tanggungan keberadaannya tidak dapat berdiri sendiri, namun diawali terlebih dahulu oleh adanya perjanjian pinjam meminjam (kredit) antara bank selaku kreditur dengan debiturnya. Pembebanan hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.

Dengan adanya pembebanan hak tanggungan tersebut, maka bank bertindak selaku pemegang hak tanggungan, sedangkan pemilik jaminan bertindak sebagai pemberi hak tanggungan. Jaminan kredit sangat diperlukan oleh bank selaku

---

<sup>4</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung : Alumni, Cet. 1, 1999), hal. 1

<sup>5</sup> Republik Indonesia, Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, angka 3

<sup>6</sup> Retnowulan Sutantio, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, (Jakarta : Badan Pembinaan Hukum Masyarakat, Dep.Keh. RI, 1999) hal. 8

kekurangan kreditur untuk menjamin pembayaran kembali atau menjamin pelunasan kredit apabila dikemudian hari debitur cidera janji atau wanprestasi sehingga tidak dapat melunasi hutang baik sebagian maupun seluruhnya kepada bank, maka bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan dapat melakukan eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit yang telah diperjanjikan, hasil penjualan jaminan kredit tersebut dipergunakan untuk melunasi hutang debitur kepada bank.

Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>7</sup>

Ada beberapa unsur pokok dari hak tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut, adalah :

- 1) Hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
- 2) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai Undang-Undang Pokok Agraria.
- 3) Hak tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya saja (hak atas tanah) tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- 4) Utang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
- 5) Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.<sup>8</sup>

Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UUHT Nomor 4 Tahun 1996 mendapat tanggapan positif bagi kalangan perbankan karena dianggap dapat memberikan perlindungan hukum atau kepastian hukum bagi bank selaku kreditur dalam melaksanakan eksekusi jaminan kredit yang objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi tidak dapat melunasi hutang kepada bank.

Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas

---

<sup>7</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, *Ibid*.

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Ibid*, hal. 11

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang hak tanggungan untuk melakukan Parate Eksekusi. Artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji. Pemegang hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek hak tanggungan yang bersangkutan.<sup>9</sup>

Menurut Penjelasan Pasal 6 UUHT bahwa hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan, atau oleh pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan.<sup>10</sup>

Dalam Pasal 14 UUHT menyebutkan bahwa sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” memiliki kekuatan eksekutorial yang sama seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik.

Makna yang terkandung dalam Pasal 14 UUHT menegaskan bahwa sertifikat hak tanggungan sebagai bukti adanya pembebanan hak tanggungan secara yuridis memiliki daya eksekusi atau kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga bank selaku pemegang hak tanggungan dapat secara langsung mengajukan permohonan eksekusi atas objek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi, tanpa harus melalui mekanisme gugatan perdata terlebih dahulu ke pengadilan yang berwenang.

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b UUHT, eksekusi atas benda jaminan hak tanggungan dapat ditempuh melalui 3 (tiga) cara yaitu :

- 1) Parate Executie
- 2) Title Executorial, dan
- 3) Penjualan di bawah tangan.

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal. 46

<sup>10</sup> Republik Indonesia, Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 6

Ketiga eksekusi hak tanggungan tersebut diatas masing-masing memiliki perbedaan dalam prosedur pelaksanaannya. Untuk eksekusi yang menggunakan title executorial berdasarkan sertifikat hak tanggungan (sebelumnya menggunakan grosse acte hipotik), pelaksanaan penjualan benda jaminan tunduk dan patuh pada hukum acara perdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 HIR/258 RBG, yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama. Sedangkan eksekusi dibawah tangan pelaksanaannya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan (debitur) dengan pemegang hak tanggungan (kreditur). Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah parate executie.<sup>11</sup> Parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.<sup>12</sup>

Namun demikian dalam prakteknya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memiliki kekuatan eksekutorial ternyata mengalami beberapa permasalahan yang mengakibatkan ditangguhkannya eksekusi hak tanggungan oleh pengadilan negeri yang berwenang atau bahkan objek hak tanggungan tidak dapat dieksekusi (*non eksekutable*) yang pada akhirnya bank menanggung kerugian akibat adanya kredit macet.

Adapun permasalahan yang timbul dalam praktek eksekusi hak tanggungan adalah adanya upaya hukum bantahan/perlawanan (*verzet*) dari debitur atau pemberi hak tanggungan yang didaftarkan di pengadilan sebelum melaksanakan lelang objek hak tanggungan setempat dengan maksud untuk menangguhkan pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan. Atau bahkan upaya hukum tersebut sengaja bertujuan untuk membatalkan lelang eksekusi objek hak tanggungan yang sudah dilaksanakan.

Dengan adanya bantahan atau perlawanan atau gugatan perdata tersebut biasanya Ketua Pengadilan Negeri setempat mengeluarkan penetapan yang berisi untuk “menangguhkan” pelaksanaan eksekusi lelang hak tanggungan, sampai

---

<sup>11</sup> Herowati Poesoko, *Ibid*, hal. 4

<sup>12</sup> Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa*, (Jakarta : Proyek Pengembangan Teknis Yustisial MA-RI, 1990), hal. 90

dengan perkara bantahan atau perlawanan atau gugatan perdata berkekuatan hukum tetap. Sehingga dengan adanya penangguhan eksekusi hak tanggungan tersebut, pihak kreditur terpaksa harus menghadapi proses pemeriksaan perkara bantahan atau perlawanan atau gugatan perdata dalam semua tingkat pemeriksaan baik di Pengadilan Negeri, dan pemeriksaan banding di Pengadilan Tinggi serta pemeriksaan Kasasi di Mahkamah Agung yang memerlukan proses dan waktu relative lama.

Padahal Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dibentuk dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum dan kemudahan bagi kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan. Jaminan kepastian hukum dan kemudahan yang diberikan oleh UUHT tersebut salah satunya berupa jaminan kepastian hukum dan kemudahan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang memiliki kekuatan eksekutorial sama seperti putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga kreditur pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan tersebut tanpa melalui proses gugatan perdata biasa.

Dengan adanya penangguhan eksekusi objek hak tanggungan tersebut maka secara langsung maupun tidak langsung merupakan masalah bagi kreditur dan menimbulkan kerugian materiil maupun immaterial bagi kreditur.

Pasal 6 UUHT sekaligus mengatur Lembaga Parate Eksekusi dan menjual atas kuasa sendiri (*eigenmachtige verkoop*) sebagaimana dalam Pasal 1178 KUH Perdata. Mengenai cara eksekusi berdasarkan *eigenmachtige verkoop* menurut Pasal 1178 KUH Perdata adalah dilakukan dengan cara penjualan lelang oleh pejabat lelang atas permintaan pemegang hak tanggungan (kreditur), tanpa campur tangan pengadilan. Oleh karena itu tidak perlu penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Dengan demikian parate eksekusi menurut Pasal 6 UUHT telah menyingkirkan ketentuan Pasal 224 HIR tentang campur tangan Pengadilan Negeri. Akan tetapi, pelaksanaan *eigenmachtige verkoop* telah dilumpuhkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MA-RI) Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986. Putusan ini tidak membenarkan pelaksanaan *eigenmachtige*

*verkoop* dilakukan sendiri oleh kreditur tanpa melalui Pengadilan Negeri, dengan alasan setiap penjualan lelang harus berdasarkan Pasal 224 HIR, mesti melalui campur tangan pengadilan, penjualan lelang tidak sah jika langsung dilakukan oleh jawatan lelang, sebab yang dimaksud jawatan umum Pasal 1211 KUH Perdata adalah pengadilan bukan jawatan lelang.<sup>13</sup>

Pelaksanaan *parate executie* tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditur karena adanya putusan MA-RI Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986 yang salah satu pertimbangan hukumnya adalah jika pelaksanaan pelelangan dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara di Bandung atas perintah bank (kreditur) dan tidak atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Bandung, maka lelang umum bertentangan dengan Pasal 224 HIR sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah.<sup>14</sup>

Permasalahan sebagaimana tersebut diatas merupakan kendala yang sering dihadapi oleh bank selaku kreditur untuk menjalankan eksekusi jaminan kredit yang menjadi objek hak tanggungan. Sedangkan kredit yang macet harus segera diselesaikan agar bank tidak mengalami kerugian yang lebih besar. Padahal dana berupa kredit yang dikucurkan oleh bank kepada debitur yang cidera janji tersebut adalah berasal dari dana masyarakat yang dihimpun oleh bank. Selain itu bahwa kredit yang dikucurkan telah didukung dengan adanya jaminan yang memiliki nilai pasar yang cukup dan telah diikat dengan pembebanan hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, ternyata pelaksanaan eksekusi jaminan kredit walaupun telah diikat secara hak tanggungan tidak semudah seperti yang diharapkan.

Sehubungan dengan adanya beberapa permasalahan sebagaimana diuraikan tersebut diatas yang terjadi dalam praktek, maka penulis melakukan penelitian tesis yang diberi judul “Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Kredit Sebagai Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 (Kajian Kasus Penangguhan Eksekusi)”.

---

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta : Sinar Grafika, Ed. Ke-2, 2006), hal. 195

<sup>14</sup> Herowati Poesoko, *Ibid*, hal. 6

## I.2 Rumusan Masalah.

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

- a. Mengapa sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan, dalam pelaksanaan eksekusinya dapat ditangguhkan berdasarkan bantahan atau perlawanan (*verzet*) ?
- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan dalam melaksanakan eksekusi jaminan kredit ?

## I.3 Tujuan Penelitian.

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan memahami sejauh mana kekuatan eksekutorial yang ada pada sertifikat hak tanggungan dapat dilaksanakan untuk memberikan perlindungan hukum dan kemudahan bagi bank selaku kreditur dalam menjalankan eksekusi hak tanggungan ketika debitur cidera janji.
- b. Untuk mengetahui dan memahami perlindungan hukum dan kemudahan bagi bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan dalam memperjuangkan haknya melaksanakan eksekusi jaminan kredit yang menjadi objek hak tanggungan ketika debitur cidera janji.

## I.4 Manfaat Penelitian.

Manfaat penelitian yang dilakukan mencakup manfaat teoritis dan manfaat praktis, sebagai berikut :

- a. Manfaat teoritis,<sup>15</sup> yakni :
  - 1) Berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
  - 2) Memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan factor-faktor yang akan timbul di masa mendatang.

---

<sup>15</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : Penerbit Universitas Indonesia, Cet. Ke-3, 1986) hal. 121

- 3) Memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.
- b. Manfaat praktis, yakni :
- 1) Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan bidang ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas jaminan kredit berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.
  - 2) Diharapkan dapat dijadikan referensi bagi institusi atau lembaga terkait, sehingga dapat berperan dalam rangka meningkatkan pembangunan hukum nasional.

## **I.5 Kerangka Teori dan Konseptual.**

### **I.5.1 Kerangka Teori**

Riskannya suatu bank biasanya berkenaan dengan penyaluran dana yang ada pada bank tersebut yang mencakup juga penyaluran dana lewat pemberian kredit. Penyaluran kredit merupakan salah satu core bisnis perbankan, namun disisi lain juga dapat mengundang hal-hal yang berisiko tinggi, terutama monster perbankan yang bernama kredit macet. Akibatnya perhatian dan tenaga para banker lebih dicurahkan pada ketidakterlaksananya suatu perjanjian kredit daripada keterlaksananya.

Kata “kredit” berasal dari bahasa Romawi, yakni *credere* yang berarti percaya,<sup>16</sup> bila dihubungkan dengan bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditor percaya meminjamkan uang kepada nasabah atau debitur, karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan. Diindonesiakan menjadi kredit, yang mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar dari kredit adalah kepercayaan.<sup>17</sup> Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran, karena pengembalian atas penerimaan uang dan atau barang tidak dilakukan bersamaan

---

<sup>16</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta : Djambatan, 1996) hal. 44

<sup>17</sup> Mgs. Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta : Liberty, 1986), hal. 1

dengan saatnya menerimanya, melainkan pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang.

Definisi kredit pun dikemukakan oleh beberapa pakar seperti H.M.A. Savelberg, yang menyatakan bahwa kredit merupakan dasar setiap perikatan (verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuai dari orang lain sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu.<sup>18</sup> Sedangkan J.A. Levy merumuskan arti hukum dari kredit yakni menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit dan penerima kredit berhak mempergunakan jumlah uang itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah uang pinjaman itu di belakang hari.<sup>19</sup>

Secara yuridis formal, ketentuan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan telah ditegaskan pengertian kredit, yakni 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. Adapun persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain (debitor) dengan syarat-syarat dan kewajiban tertentu yang harus dipenuhi disebut perjanjian kredit.

Bertolak dari pengertian kredit sebagai suatu perikatan dengan adanya tuntutan suatu jaminan maka, makna atau jaminan menurut Mariam Darus Badruzaman adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan.<sup>20</sup> Di sisi lain, Hartono Hadisaputro berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa kreditor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1991), hal. 24

<sup>19</sup> Mgs. Edy Putra, *Ibid*, hal. 1

<sup>20</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, dalam *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 11, 2000, hal. 12

<sup>21</sup> Hartono Hadisaputro, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, (Yogyakarta : Liberty, 1984), hal. 50

Terkait dengan pengertian kredit dan jaminan diatas maka terdapat beberapa prinsip yuridis yang berlaku terhadap suatu jaminan utang. Prinsip-prinsip tersebut tergantung pada jenis jaminan utang atau kreditnya, antara lain :

1) Prinsip territorial.

Prinsip ini menentukan bahwa barang jaminan yang ada di Indonesia hanya dapat dijadikan jaminan utang sejauh perjanjian utangnya ataupun pengikatan hipoteknya dibuat di Indonesia.

2) Prinsip Assessor.

Maksudnya adalah setiap perjanjian jaminan utang merupakan buntut/ikutan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit itu sendiri.

3) Prinsip Hak Preferensi.

Prinsip hak preferensi menyatakan bahwa pada umumnya pihak kreditor yang telah diberi jaminan kredit oleh debitor akan mempunyai hak atas jaminan pelunasan utang tersebut.

4) Prinsip Nondistribusi.

Maksudnya sebuah hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi kepada beberapa orang kreditor atau beberapa utang.

5) Prinsip Disclosure.

Disclosure atau publisitas berarti ada keharusan bagi suatu jaminan utang untuk dipublikasikan sehingga diketahui umum.

6) Prinsip Eksistensi Benda.

7) Prinsip Eksistensi Kontrak Pokok

8) Prinsip Larangan Eksekusi untuk diri sendiri.

9) Prinsip formalisme

10) Prinsip ikutan objek, prinsip ikutan piutang

Berdasarkan pemahaman diatas maka teori yang dipandang berkaitan dengan jaminan utang dalam penelitian ini adalah :

a. Teori Kepemilikan Titel.

Teori kepemilikan titel (title theory) menyatakan bahwa titel kepemilikan dalam suatu penjaminan utang sudah dialihkan oleh debitor kepada kreditor pemegang jaminan utang. Pengadilan hak ini sudah dilakukan sejak awal terbitnya hak jaminan, yaitu saat ditandatanganinya kontrak pengikatan jaminan utang. Oleh

karena itu, kewenangan kreditor pemegang jaminan utang menurut teori ini sangat luas, mencakup juga menguasai dan memungut hasil dari benda yang menjadi objek jaminan utang tersebut. Kewenangan untuk menguasai dan memungut hasil dari pihak kreditor pemegang jaminan tersebut baru akan berakhir ketika utang dibayar lunas oleh debitor, sehingga titel kepemilikan atas benda objek jaminan utang dialihkan kembali kepada debitor.

b. Teori Jaminan.

Teori jaminan (lien theory) menyatakan bahwa titel kepemilikan dalam suatu system jaminan utang tetap berada pada pihak debitor, mencakup juga kekuasaan untuk menguasai dan memungut hasil dari benda objek jaminan utang. Titel kepemilikan dari debitor atas benda objek jaminan utang tersebut baru berakhir setelah adanya wanprestasi terhadap utang yang dijamin dan dilakukan eksekusi yang sah sesuai hukum yang berlaku. Jadi, menurut teori jaminan benda ini objek jaminan utang dimaksudkan bukan untuk dinikmati hasilnya, melainkan hanya sebagai jaminan saja, untuk berjaga-jaga apabila utang memang tidak terbayar nantinya. Ketika utang memang tidak terbayar, harga pembayarannya akan diambil dari hasil penjualan benda objek jaminan utang.

### **I.5.2 Kerangka Konseptual**

Pengertian hak tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah :

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 Pokok Pokok Agraria, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari rumusan Pasal 1 butir (1) tersebut di atas dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu hak tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan hutang, dengan hak mendahului, dengan objek (jaminan)nya berupa hak-hak atas tanah yang

diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA).<sup>22</sup>

Selanjutnya dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hutang tersebut.

Jika dicermati menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1) UUHT berarti bahwa sebelum adanya pembebanan hak tanggungan maka terlebih dahulu harus ada perbuatan hukum pemberian kredit yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Sedangkan pengertian kredit menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga.<sup>23</sup>

Terdapat 4 (empat) unsur pokok kredit, yakni kepercayaan, waktu, risiko, dan prestasi. Keempat unsur tersebut diuraikan sebagai berikut :

- a. Kepercayaan, berarti bahwa setiap pelepasan kredit dilandasi dengan adanya keyakinan oleh bank bahwa kredit tersebut akan dapat dibayar kembali oleh debiturnya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan.
- b. Waktu, disini berarti bahwa antara pelepasan kredit oleh bank dan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, tetapi dipisahkan oleh tenggang waktu.
- c. Risiko, berarti bahwa setiap pelepasan kredit jenis apapun akan terkandung risiko di dalamnya, yaitu risiko yang terkandung dalam jangka waktu antara pelepasan kredit dan pembayaran kembali. Hal ini berarti semakin panjang waktu kredit semakin tinggi risiko kredit tersebut.

---

<sup>22</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan*, (Jakarta : Prenada Media, 2005), hal. 13

<sup>23</sup> Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan*, Pasal 1 angka 11

d. Prestasi, berarti bahwa setiap kesepakatan terjadi antara bank dan debiturnya mengenai suatu pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.<sup>24</sup>

Sedangkan Pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan “pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”.<sup>25</sup>

Dalam praktek perkreditan, demi kepentingan dan keamanan pihak bank, maka setiap pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya selalu dilakukan pengikatan kredit yang dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang melandasi adanya hubungan hutang piutang yang mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak (kreditur dan debitur). Perjanjian hak tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian hutang piutang yang menimbulkan utang yang dijamin itu. Dengan kata lain perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian aksesoir.

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1131 KUH Perdata mencerminkan suatu jaminan umum, sedangkan Pasal 1132 KUH Perdata disamping sebagai kelanjutan dan penyempurnaan Pasal 1131 yang menegaskan persamaan kedudukan para kreditur, juga memungkinkan diadakannya suatu jaminan khusus apabila diantara para kreditur ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dan hal ini dapat terjadi karena ketentuan undang-undang maupun arena diperjanjikan.<sup>26</sup>

Hak jaminan yang dirumuskan dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyebutkan : “segala harta kekayaan seorang debitur, baik yang berupa benda-benda bergerak maupun benda-benda tetap, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan bagi semua perikatan utangnya.”

---

<sup>24</sup> HR Daeng Naja, *Ibid*, hal. 124

<sup>25</sup> Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

<sup>26</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata*, (Jakarta : Ind-Hill Co, 2002), hal. 7

Selanjutnya Pasal 1132 KUH Perdata menyebutkan “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkannya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.<sup>27</sup>

Perumusan hak jaminan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata sekaligus membedakan adanya kreditur konkuren dan kreditur preferen.

Menurut jenisnya, jaminan terbagi atas 2 (dua) golongan, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan adalah jaminan berupa harta kekayaan baik benda maupun hak kebendaan, yang diberikan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun dari pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban jika debitur yang bersangkutan cidera janji.

Jaminan kebendaan menurut sifatnya dibagi menjadi :

- a. Jaminan dengan benda berwujud, berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak.
- b. Jaminan dengan benda tak berwujud, yang dapat berupa hak tagih (*cessie*).

Guna melindungi kepentingan kreditur agar dia mendapat hak preferen dalam pengembalian utang dan sebagai alat bukti yang sah, maka terhadap jaminan yang diberikan debitur haruslah dilakukan pengikatan atau pembebanan hak.<sup>28</sup>

Objek hak tanggungan menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. 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

---

<sup>27</sup> Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

<sup>28</sup> Mariam Darus Badruzaman, Artikel dalam *Jurnal Hukum Bisnis* Vol 11 Tahun 2008, Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis, hal. 13

pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>29</sup> Pengertian perjanjian menurut KUH Perdata dalam Pasal 1313 menyebutkan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Menurut ilmu hukum, suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Sesuatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>30</sup>

Asas-asas dalam hukum perjanjian, meliputi :<sup>31</sup>

- a. Asas kebebasan berkontrak
- b. Asas konsensualisme
- c. Asas kepercayaan
- d. Asas kekuatan mengikat
- e. Asas persamaan hukum
- f. Asas keseimbangan
- g. Asas kepastian hukum
- h. Asas moral
- i. Asas kepatutan
- j. Asas kebiasaan

<sup>29</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Intermasa, 2001) hal. 17

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dan Penjelasan*, (Bandung : Alumni, 1995), hal. 108

Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri adalah asas esensial dari hukum perjanjian. Asas ini dinamakan asas konsensualisme. Asas konsensualisme yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengandung arti kemauan (will) dari para pihak untuk saling berpartisipasi, ada kemauan untuk saling mengikatkan diri. Asas konsensualime ini mempunyai hubungan erat dengan asas kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>32</sup>

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menunjukkan kekuatan kedudukan kreditur dan sebagai konsekuensinya perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Namun kedudukan ini diimbangi dengan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberi perlindungan pada debitur dan kedudukan antara kreditur dan debitur menjadi seimbang. Ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan.<sup>33</sup>

Demikian pula perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yang melandasi hubungan hukum hutang piutang antara bank dengan debitur; ataupun perjanjian jaminan dalam bentuk perbebanan hak tanggungan yang merupakan perjanjian *accessoir* agar dapat dinyatakan sah maka harus memenuhi unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320. Para pihak dalam perjanjian kredit (kreditur dan debitur) dan para pihak dalam Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan (Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan) harus mengikatkan diri untuk melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing sebagaimana ditentukan dalam perjanjian tersebut.

Dalam praktek proses pembebanan hak tanggungan melalui beberapa tahap, sebagai berikut :

a. Tahap Pengikatan Kredit dengan Penandatanganan Perjanjian Kredit.

Dengan ditandatanganinya perjanjian kredit berarti antara kreditur (bank) dengan debitur sepakat untuk mengikatkan diri melaksanakan hak dan kewajiban masing-masing yang ditentukan dalam Perjanjian Kredit tersebut. Perjanjian kredit dapat dibuat secara dibawah tangan atau secara notarial.

<sup>32</sup> *Ibid*, hal. 109

<sup>33</sup> *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti), hal. 83

b. Tahap Penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Setelah dilakukan pengikatan kredit dengan penandatanganan perjanjian kredit, selanjutnya dilakukan pengikatan jaminan kredit dengan penandatanganan APHT di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pemilik jaminan (dalam hal ini dapat debitur atau pihak lain) bertindak selaku pemberi hak tanggungan, sedangkan bank selaku pemegang hak tanggungan. Dalam APHT dicantumkan janji-janji antara lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e yang menyebutkan, bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji.<sup>34</sup>

c. Tahap Pendaftaran APHT.

Setelah APHT ditandatangani oleh para pihak maka PPAT wajib mendaftarkannya dalam waktu 7 hari ke Kantor Pertanahan yang berwenang.

d. Tahap Penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan.

Kantor Pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa,” memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Demikian yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (1) dan (2) UUHT.<sup>35</sup>

Maksud dan tujuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah agar dapat memberikan perlindungan hukum dan kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi, oleh karenanya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan harus mengacu pada Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang menyebutkan bahwa :

a. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

<sup>34</sup> Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Pasal 11

<sup>35</sup> *Ibid*, Pasal 14

Objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

- b. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menyebutkan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama diberi hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Menurut Pasal 6 tersebut kreditur pemegang hak tanggungan pertama dapat melaksanakan eksekusi hak tanggungan secara *parate executie* tanpa campur tangan pengadilan.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan penegasan bahwa kreditur pemegang hak tanggungan dapat melaksanakan Parate Executie apabila debitur cidera janji atau wanprestasi. Istilah eksekusi berarti pelaksanaan putusan pengadilan.<sup>36</sup> Retnowulan Sutantio menggunakan istilah pelaksanaan putusan.<sup>37</sup>

Pembakuan istilah “pelaksanaan putusan” sebagai kata ganti eksekusi dianggap sudah tepat, karena jika bertitik tolak dari ketentuan Bab X Bagian 5 HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat RBG, pengertian eksekusi sama dengan “menjalankan putusan”.<sup>38</sup>

Pada prinsipnya eksekusi adalah menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Apabila terhadap putusan masih ada pihak yang mengajukan upaya hukum banding atau kasasi, maka putusan yang bersangkutan belum berkekuatan hukum tetap berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata.<sup>39</sup>

<sup>36</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta : BPHN, 1977) hal. 128

<sup>37</sup> Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Alumni, 1979), hal. 111

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap, *Ibid*, hal. 7

<sup>39</sup> M. Yahya Harahap, *Ibid*, hal. 7

Asas-asas yang terkandung dalam eksekusi,<sup>40</sup> adalah sebagai berikut :

- a. Asas umum eksekusi adalah menjalankan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- b. Eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela.
- c. Putusan yang dapat dijalankan adalah putusan bersifat Kondemnator (penghukuman).
- d. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.

Salah satu cara eksekusi jaminan hutang adalah dengan cara Parate Eksekusi. Parate eksekusi merupakan pelaksanaan eksekusi yang langsung dapat dilakukan tanpa perlu proses peradilan.<sup>41</sup>

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa :<sup>42</sup>

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Pasal 1238 KUH Perdata menyebutkan “si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”<sup>43</sup>

Pernyataan lalai sebenarnya merupakan suatu peringatan dari kreditur, agar debitur berprestasi selambat-lambatnya pada suatu saat tertentu. teguran seperti itu disebut juga somasi.<sup>44</sup>

Dalam menilai ada tidaknya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak maka focus pemeriksaan hakim harus ditujukan pada apakah ada perjanjian

<sup>40</sup> M. Yahya Harahap, *Ibid*, hal. 5

<sup>41</sup> Munir Fuady, *Hukum Bisnis Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 48

<sup>42</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, *Ibid*, hal. 45

<sup>43</sup> KUH Perdata, Pasal 1238

<sup>44</sup> J. Satrio, *Ibid*, hal. 106

yang telah dibuat antara para pihak dan apakah salah satu pihak tidak melaksanakan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.<sup>45</sup>

Dalam prakteknya, titel eksekutorial yang melekat dalam sertifikat hak tanggungan pelaksanaan eksekusinya tidak semudah seperti yang diharapkan karena ternyata pelaksanaan eksekusinya dapat ditangguhkan dengan adanya upaya hukum bantahan atau perlawanan (*verzet*) maupun *Derden Verzet*.

Suatu upaya hukum yang banyak menimbulkan masalah dalam praktek pengadilan adalah perlawanan terhadap sita jaminan dan sita eksekutorial.<sup>46</sup> Menurut Pasal 207 HIR, menyebutkan :

Bantahan itu tiada dapat menahan orang mulai atau meneruskan hal menjalankan keputusan itu, kecuali jika ketua telah memberi perintah supaya hal itu ditangguhkan sampai jatuh keputusan Pengadilan Negeri.<sup>47</sup>

Pasal 207 HIR memberi penegasan bahwa upaya hukum bantahan/perlawanan tidak dapat menangguhkan eksekusi putusan pengadilan, namun di sisi lain memberi pengecualian yaitu kecuali atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Perlawanan ini pada dasarnya tidak menangguhkan eksekusi, Pasal 207 (3) HIR atau Pasal 227 RBG, namun eksekusi harus ditangguhkan apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan mendasar, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri.<sup>48</sup>

*Verzet* (perlawanan) pihak tereksekusi pada hakikatnya bertujuan untuk menunda atau membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat atau mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.<sup>49</sup> Padahal secara prinsip bahwa perlawanan pihak tereksekusi terhadap eksekusi tidak mutlak menunda eksekusi. Alasan perlawanan yang relevan untuk menunda eksekusi adalah :

- a. Putusan yang dieksekusi telah dipenuhi seluruhnya.

---

<sup>45</sup> Republik Indonesia, *Yurisprudensi Putusan MA-RI Nomor 2123 K/Pdt/1996*, tanggal 29 Juni 1998 dalam *Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia*.

<sup>46</sup> Retnowulan Sutantio, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, (Bandung : CV. Mandar Maju, 2002), hal. 174.

<sup>47</sup> M. Tresna, *Komentar HIR*, (Bandung : Pradnya Paramita, tt) hal. 181

<sup>48</sup> Mahkamah Agung, *Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Proyek Pembinaan Teknis*, (Jakarta : Yustisia, 1997) hal. 145

<sup>49</sup> M. Yahya Harahap, *Ibid*, hal. 434

- b. Grosse Akta (Pengakuan tentang hak tanggungan, jaminan fidusia) telah dilunasi seluruhnya.<sup>50</sup>

Demikian pula pelaksanaan parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, ternyata juga mengalami permasalahan karena menurut Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 angka 9 menyebutkan bahwa salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur 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 Nomor 4 tahun 1996, yaitu yang mengatur lembaga parate eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG.

#### **I.6 Sistematika Penulisan.**

Sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan. Meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Teori dan Konseptual, serta Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Tentang Kredit dan Hak Tanggungan. Bab ini meliputi Tinjauan Kredit Secara Umum, Prosedur Pemberian Kredit oleh Bank, Perjanjian Kredit Bank, Fungsi Jaminan Kredit Bank, dan Penegakan Hukum atas Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

Bab III Metode Penelitian.

Bab IV Analisa Kasus Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Bank Danamon Perkara Nomor 7/PDT/G/2005/PN.MJL. Bab ini meliputi uraian tentang Kasus dan Pembahasannya.

Bab V Penutup. Sebagai bagian terakhir yang memuat kesimpulan dan saran-saran dari penulis.

---

<sup>50</sup> M. Yahya Harahap, *Ibid*, hal. 437