



ANALISIS PELAKSANAAN LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) TBK CABANG KENDARI

Bima Kurniawan Syamra

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia

Korespondensi penulis : 20921011@students.uii.ac.id

Abstract. *Implementation of the auction of collateralized land which is bound by mortgage rights. Even though it is not explicitly stated, material guarantees arise from an agreement. The guarantee rights law determines that basically the granting of mortgage rights is only possible if it is made in the form of an agreement that meets the requirements for the validity of the agreement. The research approach uses a statutory and conceptual approach. The data analysis used is qualitative analysis. The results of the research show that the implementation of the Parate Execution of Mortgage Rights on land is very difficult in practice due to inconsistencies between Article 6 UUHT and the General Explanation number 9 UUHT and the Explanation of Article 14 paragraphs (2) and (3) UUHT, which causes a distortion of meaning where The execution parate is equated with the grosse execution of the deed, namely the Court's fiat. Obstacles faced in the implementation of the auction of collateralized land which is bound by Mortgage Rights include: (a) inconsistencies in the material content in the UUHT; (2) Supreme Court Decision Number 3021/K/Pdt/1984 dated 30 January 1986, which stated that execution parate which was carried out directly at the Auction Office without going through the fiat of the Chairman of the District Court was an unlawful act; (3) Supreme Court Circular Letter (SEMA) Number 7 of 2012, which states that: Mortgage Auctions are carried out by creditors themselves through the Auction Office, if the auctioneer does not want to vacate the object being auctioned, it cannot be vacated based on Article 200 paragraph (11) HIR but must file a lawsuit.*

Keywords; *Guatantee, Mortgage Rights, Auction*

Abstrak. Implementasi pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat hak tanggungan. Meskipun tidak dinyatakan dengan tegas, jaminan kebendaan adalah lahir dari suatu perjanjian. Undang-undang hak jaminan menentukan bahwa pada dasarnya pemberian hak tanggungan hanya dimungkinkan jika dibuat dalam bentuk perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah secara praktik pelaksanaannya sangat sulit dilakukan karena adanya inkonsistensi antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang menyebabkan terjadi distorsi makna dimana parate eksekusi dipersamakan dengan eksekusi grosse akta yakni fiat Pengadilan. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat Hak Tanggungan, diantaranya: (a) inkonsistensi muatan materi dalam UUHT; (2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa parate eksekusi yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum; (3) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, yang menyatakan bahwa: Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan.

Kata Kunci : *Jaminan, Hak Tanggungan, Lelang*

PENDAHULUAN

Pentingnya tanah bagi kehidupan manusia adalah karena manusia tidak dapat sama sekali dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah dan memperoleh bahan pangan dengan cara mendayagunakan tanah. Permasalahan tanah dapat menimbulkan persengketaan dan peperangan dahsyat karena manusia atau suatu bangsa ingin menguasai tanah orang lain atau

bangsa lain karena sumber daya alam yang terkandung di dalamnya.¹ Dengan berjalannya kebutuhan masyarakat, tanah digunakan sebagai objek penunjang berjalannya roda perekonomian yang mempunyai nilai ekonomi yang cukup tinggi.

Tanah sebagai properti merupakan jaminan yang dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil, sehingga dapat diterima di berbagai lembaga jaminan baik itu perbankan maupun lembaga lainnya. Sebab, tanah pada umumnya mudah likuidasi, serta untuk nilainya terus meningkat dan mempunyai tanda bukti hak yang sulit digelapkan sehingga dapat dibebani dengan hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.²

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.

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:³ (1) Prinsip Demorasi Ekonomi; (2) Prinsip Kehati-Hatian; (3) Prinsip Perbankan yang Menunjang Pembangunan; (4) Prinsip Perbankan yang Menunjang Stabilitas; (5) Prinsip Liquiditas; (6) 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.⁴

¹ G.Kartasapoetra dkk, Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991, hlm. 1. Lihat juga Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum, Edisi ke-4, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm 3.

² Effendi Parangin, Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. ix. Bandingkan Maria Stephannie Halim, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. I, No. 1 Agustus 2018, hlm. 96-109

³ Zainal Asikin, Pokok-Pokok Hukum Perbankan di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 7.

⁴ Djoni. S. Gadzali dan Rachmadi Usman, Op.cit, hlm. 270

Hak atas tanah sebagai objek jaminan dalam sistem hukum Indonesia telah disempurnakan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.⁵ Hak tanggungan merupakan suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang di adopsi dari Undang-Undang Nomor 5 Taun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mana sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam hukum adat maupun dalam KUHPerdata. Dalam Pasal 51 UUPA ditentukan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah yang mempunyai hak di atas tanah di atasnya yakni Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang diatur dalam Undang-Undang.

Berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut, pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT). Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPerdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis. Sedangkan *hypotheek* atas benda-benda lainnya tetap berlaku, misalnya *hypotheek* atas kapal laut atau hipotek terhadap pesawat terbang berdasarkan Undang-Undang Perhubungan Udara.⁶

Dalam butir 8 Penjelasan Umum UUHT disebutkan oleh karena 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. Selain itu menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa perjanjian untuk memberikan hak tanggungan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan dan Pasal 18 ayat (1) huruf a

⁵ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi* (Suatu Kumpulan Karangan), Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hlm. 242. Bandingkan Nur Hayatun Nufus, *Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat* (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota), Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

⁶ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 69. Bandingkan dengan dua tesis: Henny Handayani, *Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam Pengembalian Kredit pada PT. Bank Mandiri Persero, Tbk*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2017. Zarfitson, *Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang, 2017.

UUHT menentukan hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan. Definisi hak tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 butir 1 UUHT, yang berbunyi:

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 tersebut 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”.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian hak tanggungan mempunyai beberapa unsur, yaitu:⁷ (a) Hak tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang; (b) Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA; (c) hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu; (d) utang yang dijamin harus suatu utang tertentu; (e) menimbulkan kedudukan didahulukan atau diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 4 UUHT, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Salah satu ciri hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yaitu mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya. Materi Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dalam praktik menimbulkan masalah. Salah satu penyebabnya karena materi UU Hak Tanggungan sendiri terkesan saling bertentangan.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, pada prinsipnya ada tiga cara eksekusi hak tanggungan. Pertama, eksekusi berdasarkan janji untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri. Kedua, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan. Ketiga, eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan dilaksanakan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pembeli dan pemegang hak tanggungan. Permasalahan yang kemudian timbul adalah mengenai eksekusi hak tanggungan, dimana dalam praktik sekarang dilakukan melalui parate eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT.

⁷ Remi Syahdeni, *Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Jakarta, 1999, hlm. 45

Kadang kala jaminan yang telah dilelang dan telah memiliki pemenang lelang kemudian pihak pemenang lelang akan mengambil jaminan tersebut, namun mendapat perlawanan dari pihak debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya. Bilamana debitur mengajukan gugatan, maka pada umumnya pihak pengadilan akan menerima gugatan penggugat dan memproses seperti hukum acara biasa. Ini tentu merugikan para pihak yang terkait, selain membutuhkan waktu yang lama juga biaya yang cukup besar dan lebih bahayanya lagi apabila gugatan penggugat dikabulkan maka hak dari pembeli atau pemenang lelang akan hilang dan jaminan debitur akan kembali seperti semula.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis menggunakan gabungan kedua jenis penelitian hukum tersebut yaitu penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris ini akan meneliti data sekunder berupa data yang diperoleh dari studi kepustakaan atau dokumen dan untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian lapangan terhadap data primer. Lokasi penelitian dilakukan di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk. Cabang kendari yang beralamat di Kemaraya, Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara. Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif melalui suatu metode yang bersifat deskriptif kualitatif analisis yaitu suatu kegiatan yang dilakukan untuk menentukan isi atau makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan yang menjadi objek kajian.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Lelang Tanah Jaminan Yang Terikat Hak Tanggungan

Penggunaan Lembaga Hak Tanggungan oleh lembaga keuangan sebagai jaminan atas kredit dari debitur untuk pelunasan hutang dirasa lebih memberikan rasa aman dalam hal pemberian kredit, bila dibandingkan dengan ketentuan mengenai adanya jaminan dalam KUHPdata pada Pasal 1131. Dalam Pasal 29 UUHT ditentukan bahwa dengan berlakunya UUHT, ketentuan mengenai *credietverband* dan ketentuan mengenai *hypotheek* sebagaimana tersebut dalam Buku II KUHPdata sepanjang mengenai pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah beserta bendabenda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi. Jadi dengan diundangkannya UUHT tersebut maka hak tanggungan merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah nasional yang tertulis.

Sedangkan eksekusi secara dibawah tangan pelaksanaanya harus memenuhi beberapa persyaratan yang antara lain adanya kesepakatan antara pemberi hak tanggungan dengan

pemegang hak tanggungan. Adapun bentuk eksekusi yang lain adalah *parate executie*. Pasal 6 UUHT menyebutkan: “Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.” Di dalam doktrin, “kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri” atau *parate executie* diberikan arti bahwa apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat melaksanakan eksekusi objek jaminan tanpa harus minta fiat dari ketua Pengadilan, tanpa harus mengikuti aturan yang tercantum dalam hukum acara perdata, tidak perlu ada sita lebih dahulu, tidak perlu melibatkan juru sita dan karenanya prosedurnya lebih mudah dan biayanya lebih murah.

Setelah berlakunya UUHT, kemudahan yang ditawarkan UUHT pun dalam kenyataannya tidak selalu mudah untuk ditempuh, karena dalam praktiknya proses pelaksanaan *parate executie* telah mengalami pergeseran makna dan tidak semua Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) bersedia melaksanakan penjualan lelang objek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT (*parate executie*) dengan alasan bahwa setiap penjualan umum (lelang) terhadap objek hak tanggungan harus melalui fiat Ketua Pengadilan.

Hal tersebut dilatarbelakangi oleh adanya kekeliruan pembentuk UUHT dan lembaga Peradilan dalam memahami dua lembaga eksekusi yaitu antara *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Pendirian lembaga peradilan (yurisprudensi) yang kemudian ditindaklanjuti oleh keluarnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Jaminan Hak Tanggungan telah mencampuradukkan antara pengertian *parate executie* dengan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, hal ini menimbulkan kebingungan pada banyak kalangan terutama para kreditur pemegang hak tanggungan. Hal tersebut juga telah menimbulkan ketakutan bagi para pelaksana lelang yang dalam hal ini KPKNL untuk menerima permohonan lelang *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT. Jika *parate executie* masih harus melalui fiat dari ketua pengadilan, maka letak paraat-nya (siap ditangan) sebagai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri menjadi hilang. Sedangkan *parate executie* pada prinsipnya merupakan suatu pelaksanaan eksekusi yang disederhanakan tanpa melibatkan pengadilan. Jika dalam *parate executie* diharuskan untuk mendapatkan perintah berdasarkan penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri, maka penjualan tersebut tidak menjadi berbeda dengan eksekusi atas dasar titel eksekutorial yang ada dalam Sertifikat Hak Tanggungan dan eksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur *parate executie*, dalam UUHT terdapat kerancuan yaitu antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT yang

menyatakan bahwa pelaksanaan parate executie dilaksanakan berdasarkan Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg.

kehendak pembentuk undang-undang melalui penafsiran otentik sebagai berikut: Pertama, mengatur pelaksanaan parate executie sebagaimana maksud Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg. Kedua, eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan hukum acara perdata. Pasal 224 H.I.R. dan Pasal 258 R.Bg. adalah ketentuan eksekusi yang ditujukan bagi *grosse acte hipotik* (sekarang Sertifikat Hak Tanggungan) dan *grosse acte pengakuan hutang*. Kedua *grosse acte* tersebut memang dimaksudkan mempunyai hak eksekutorial, yang berarti kedua *grosse acte* tersebut mempunyai kekuatan sebagai suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka eksekusinya tunduk dan patuh sebagaimana pelaksanaan suatu putusan pengadilan yang harus dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri sesuai dengan hukum acara perdata.

Pemahaman tersebut jelas sangat bertentangan dengan makna parate executie yang merupakan sarana eksekusi yang mudah, murah, tanpa mengikuti aturan dalam hukum acara perdata dan tanpa membutuhkan fiat pengadilan. Kondisi ini menyebabkan adanya multi penafsiran yang tidak bertolak belakang antara Pasal 6 jo. Pasal 20 Ayat (1) Huruf (a) Undang-Undang Hak Tanggungan dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Kondisi ini akhirnya membuat asaskemudahan dan kepastian hukum parate eksekusi hak tanggungan menjadi tidak tercapai, sebab pada akhirnya kreditur dalam hal ini pemegang hak tanggungan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-Undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

Hal ini dapat dipahami bahwa ketentuan pelaksanaan parate eksekusi merupakan perintah undang-undang (*ex lege*) bukan berdasarkan perjanjian. Sehingga sebagai undang-undang khusus, sesuai dengan asas *lex specialis derogat legi generali* maka UUHT merupakan aturan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan mengesampingkan KUHPerdata (*lex generalis*).⁹ Selain itu, pelaksanaan parate executie yang terjadi dalam kurun waktu sejak diberlakukannya UU No. 5 Tahun 1960 (UUPA) sampai dengan berlakunya UU No. 4 Tahun 1996 (UUHT), tidak dapat dilaksanakan sebagaimana yang diharapkan oleh bank selaku kreditor karena adanya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) No. 3210 K/Pdt/1984, tanggal 30 Januari 1986, yang salah satu *ratio decidendi* putusan MARI dalam perkara tersebut bahwa pelaksanaan pelelangan (maksudnya adalah parate executie)

dilaksanakan sendiri oleh Kepala Kantor Lelang Negara Kendari atas perintah Tergugat asal I (Bank-Kreditor) dan tidak atas penetapan/fiat Ketua Pengadilan Negeri Kendari, maka menurut MARI lelang umum tersebut bertentangan dengan Pasal 224 H.I.R., sehingga pelelangan tersebut adalah tidak sah. Jadi menurut putusan tersebut pelaksanaan parate executie harus dengan fiat Ketua Pengadilan Negeri. Putusan MARI tersebut juga didukung oleh Buku II Pedoman Mahkamah Agung Republik Indonesia yang mengharuskan adanya fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri.

1) Pelaksanaan Lelang Jaminan Hak Tanggung di Bank BRI Kendari

Penyelesaian di laksanakan dengan cara parate eksekusi. Salah satu contoh nasabah adalah Badan Usaha CV. Kendari Putra sudah memenuhi kriteria macet, yaitu sudah tidak membayar kredit selama 6 (enam) bulan tanpa alasan yang jelas. Badan Usaha CV. Kendari 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 tidak dapat membayar kredit.⁸

Awalnya pada bulan ke-19 (sembilan belas) CV. Kendari Putra Riau tidak membayar kredit sesuai dengan tempo tanggal 25 setiap bulannya. Bank BRI lalu mengeluarkan SP1 untuk memberitahu agar CV. Kendari Putra Riau membayar kredit yang menunggak tersebut, namun belum juga ada balasan. Hingga akhirnya bank BRI mengeluarkan SP2 dan selanjutnya SP3. CV. Kendari Putra 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. Kendari Putra berupa sebidang tanah berikut bangunan sebidang tanah seluas 583 m² berikut bangunan di atasnya atas Sebidang tanah Hak Milik Nomor sekian tercatat atas nama (T) terletak di Watu watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara dengan harga limit Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah). Berdasarkan teori jaminan, adanya agunan memberikan kepastian

⁸ Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Bapak Syamsuddin SE selaku Kepala Bagian Pembiayaan, pada tanggal 20 April 2024.

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 perusahaan yang sehat sesuai peraturan perundangan yang berlaku, diantaranya dengan melakukan lelang agunan kredit yakni persiapan lelang, untuk memenuhi syarat lelang, yaitu kolektibilitas pinjaman Macet.

Selanjutnya Kepala KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II menetapkan dan memberitahukan tentang jadwal lelang secara tertulis, yang berisi penetapan tempat dan waktu lelang bertempat di Kantor PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. Cabang Kendari.

Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang dan menyampaikan bukti pengumumannya. Kemudian hal-hal lain yang perlu disampaikan misalnya mengenai Harga Limit, dan lain sebagainya. 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) Penyelesaian Kredit Macet di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Kendari

Bank BRI Cabang Kendari 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 Kendari adalah sebagai berikut:⁹ (a) Nasabah harus tau bahwa agunan yang dijadikan jaminan akan dilelang oleh bank sebagai pelunasan hutang yang macet melalui surat pemberitahuan dan dilakukan secara sukarela. (b) Untuk jaminan fidusia dilakukan lelang setelah 7 hari kerja dan jaminan hak tanggungan 30 hari kerja setelah bank memasukkan permohonan lelang kepada KPKNL. (c) Pemberitahuan lelang pada koran lokal dan baner di kantor Bank BRI Cabang Kendari, ini merupakan syarat utama dilaksanakan lelang. Apabila tidak di umumkan di koran maka lelang tidak bisa dilaksanakan atau dapat

⁹ Berdasarkan Hasil Wawancara dengan Bapak Syamsuddin SE selaku Kepala Bagian Pembiayaan, pada tanggal 20 April 2024.

dibatalkan oleh pejabat lelang. (d) Para peminat lelang mentranfer uang jaminan pada rekening Bang BRI Cabang Kendari paling lama 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan. (e) Pada hari lelang pejabat lelang Bapak Susilo di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kendari memeriksa semua berkas kelengkapan syarat agunan. Untuk syarat agunan hak tanggungan seluruhnya disiapkan oleh kanton BPN Kendari yang dimohonkan oleh bank BRI. Apabila syarat ada yang kurang maka akan diperiksa di kantor BPN oleh pejabat lelang yang bersangkutan. (f) Penawaran lelang dimulai dengan harga limit yang dicantumkan di pengumuman lelang, namun harga bisa menurun atau naik sesuai permintaan pembeli dengan berbagai alasan. (g) 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%. (h) 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Apabila dalam jangka waktu yang ditentukan belum melunasi, maka nasabah debitur akan didatangi oleh deep collector dari dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk.

B. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang jaminan yang terkait Hak Tanggungan

Kesulitan dalam hal pelaksanaan parate eksekusi ini disebabkan adanya kelemahan berupa inkonsistensi dan kerancuan dalam memahami doktrin parate eksekusi, sehingga menyebabkan banyaknya pertentangan, menurut peraturan perundang-undangan, diantaranya: Pertama, inkonsistensi muatan materi dalam UUHT. Parate eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan ini secara jelas sudah diatur dalam Pasal 6 dimana secara substansi pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri.

Namun bilamana ketentuan Pasal 6 dihubungkan dengan ketentuan pada Pasal 11 Ayat (2) huruf (e) Undang-Undang Hak Tanggungan, menjadi tidak relevan dan tidak sinkron. Sebab, hak bagi pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji matang, dengan syarat diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak. Inkonsistensi lain juga dapat kita lihat dalam hubungan antara ketentuan Pasal 6 dengan Penjelasan Angka 9 dan Pasal 14 Ayat (2) dan (3) Undang-Undang Hak Tanggungan. Penjelasan Umum Angka 9 mengatur agar parate eksekusi pelaksanaannya didasarkan kepada Pasal 224 HIR/258 RBg yang sebenarnya ditujukan kepada grosse akta hipotik dan grosse akta pengakuan hutang (berdasarkan irah-irah). Apa yang disebutkan dalam Penjelasan angka 9 tersebut tentu saja bertentangan dengan ratio legis dimuatnya ketentuan Pasal 6 tersebut.

Kedua, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. Parate eksekusi yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum. Dasar dari ketentuan ini berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3210 K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986. Ketiga, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012. Pelaksanaan parate eksekusi tersebut, dalam praktik pelaksanaannya juga dimandulkan oleh adanya Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012 angka XIII dari Sub Kamar Perdata Umum, dinyatakan bahwa: Pelelangan hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan.

Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela. Sedangkan berdasarkan praktiknya, diantaranya:

- a. kurangnya peminat/pembeli pada objek jaminan yang akan dilelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL);
- b. adanya gugatan ke pengadilan oleh debitur setelah atau pascaobjek jaminannya dilelang. Gugatan yang secara umum dilakukan oleh pihak debitur adalah perbuatan melawan hukum (PMH) dengan karakteristik gugatan yang bermacam-macam antara lain: 1) Gugatan atau atas dasar kesalahan/kelalain debitur sehubungan dengan kepemilikan debitur atas barang jaminan meliputi perbuatan mengenai harta bersama, harta warisan, jaminan milik pihak ketiga. 2) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain debitur dengan persyaratan dalam hubungan perjanjian kredit meliputi perbuatan mengenai pengikatan/perjanjian yang cacat/tidak sah hak tanggungan. 3) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalaian institusi/lembaga eksekusi. Selaku kuasa undang-undang dari kreditur (KPKNL, Pengadilan Negeri) meliputi perbuatan mengenai paksa penyitaan atau pemblokiran. 4) Gugatan atas dasar kesalahan/kelalain sehubungan dengan pelaksanaan lelang dan akibat dari lelang meliputi harga tidak wajar, pengosongan dan lain lain.
- c. Apabila adanya bantahan dari pihak debitur. Faktor ini dirasa sangat menyulitkan bagi pihak Bank yang sesegera mungkin mengeksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dan mengembalikan dana yang telah disalurkanannya, sebab dari sisi karakter debitur yang bermental jelek cenderung untuk mengulur-ulur waktu dan bersedia melakukan apapun juga dengan tujuan menghindari tanggung jawab atas pinjamannya.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya yang telah dilelang. Pihak Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang tidak dapat melakukan eksekusi apabila pihak debitur tidak mau menyerahkan dan bukan lagi menjadi urusan Kantor Lelang apabila jaminan tersebut telah dilelang sesuai dengan syarat-syarat Lelang Eksekusi Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dimuat dalam keputusan Direktorat Jendral Piutang dan Lelang Negara Nomor: 35/PL/2002 huruf d yaitu Kreditur yang akan bertanggungjawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana dari debitur maupun pihak lainnya terhadap obyek yang dilelang KPKNL. Atas dasar tersebut maka Kantor Lelang tidak mempunyai dasar untuk melakukan

pengosongan obyek lelang apabila obyek lelang berupa tanah atau bangunan masih masih ditempati oleh debitur, karena yang memiliki kewenangan melakukan eksekusi obyek lelang adalah Pengadilan berdasarkan pelatakan sita (beslag) oleh Ketua Pengadilan, kemudian Pengadilan memerintakan Panitera atau Juru Sita untuk melakukan eksekusi pengosongan terhadap obyek yang masih dikuasai oleh debitur.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah secara praktik pelaksanaannya sangat sulit dilakukan karena adanya inkonsistensi antara Pasal 6 UUHT dengan Penjelasan Umum angka 9 UUHT dan Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT, yang menyebabkan terjadi distorsi makna dimana parate eksekusi dipersamakan dengan eksekusi grosse akta yakni fiat Pengadilan. Hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang tanah jaminan yang terikat Hak Tanggungan, diantaranya: (a) inkonsistensi muatan materi dalam UUHT; (2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986, yang menyatakan bahwa parate eksekusi yang langsung dilakukan ke Kantor Lelang tanpa melalui fiat Ketua Pengadilan Negeri merupakan perbuatan melawan hukum; (3) Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, yang menyatakan bahwa: Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditor sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan objek yang dilelang, tidak dapat dilakukan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR melainkan harus diajukan gugatan. Karena pelelangan tersebut diatas bukan lelang eksekusi melainkan lelang sukarela; (4) kurangnya peminat/pembeli pada objek jaminan yang akan dilelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL); (5) adanya gugatan ke pengadilan oleh debitur setelah atau pascaobjek jaminannya dilelang; (6) adanya bantahan dari pihak debitur; (7) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tidak memiliki wewenang untuk melakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan apabila ada perlawanan dari debitur yang tidak mau menyerahkan jaminannya yang telah dilelang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Djoni. S. Gadzali dan Rachmadi Usman, Hukum Perbankan. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
G.Kartasapoetra, Hukum Tanah Jaminan Bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah, PT Rineka Cipta, Jakarta, 1991.
Munir Fuady, Hukum Jaminan Utang, Erlangga, Jakarta, 2013.

*ANALISIS PELAKSANAAN LELANG JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM PENYELESAIAN
KREDIT MACET PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO)
TBK CABANG KENDARI.*

Remi Syahdeni, Hak Tanggungan Asas-asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni, Jakarta, 1999.

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

Jurnal

Effendi Parangin, Praktik Penggunaan Tanah sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. ix. Bandingkan Maria Stephannie Halim, Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Jaminan dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. I, No. 1 Agustus 2018.

Arie S. Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan), Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hlm. 242. Bandingkan Nur Hayatun Nufus, Proses Pembebanan Hak Tanggungan terhadap Tanah yang Belum Bersertifikat (Studi di PT Bank Rakyat Indonesia Tbk Unit Bekasi Kota), Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

Henny Handayani, Eksekusi Objek Hak Tanggungan dalam Pengembalian Kredit pada PT. Bank Mandiri Persero, Tbk, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara Medan, 2017.

Zarfitson, Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Kredit di BPR Kabupaten Sijunjung, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang, 2017.

Peraturan Perundang-Undangan dan Peraturan Lain

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908: 189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941 :3).

Instruksi Lelang (Vendu Instructie, Staatsblad 1908: 190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632.

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.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

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

PP No. 33 tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 Tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan No. 87/PMK.07/2006 tentang Pengurusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan No. 40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Direktur Jenderal Piutang Dan Lelang Negara No. PER-02/PL/ 2006 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang.