

SKRIPSI

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK
(*Studi kasus pada PT Bank Sulselbar Cabang Malili*)**



Oleh

Nama : ERWIN

Stambuk : 04020150667

*Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Mengikuti Ujian Skripsi
Pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR**

2022

HALAMAN JUDUL

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH
SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK
(*Studi kasus pada PT Bank Sulselbar Cabang Malili*)**

SKRIPSI

**Oleh:
ERWIN
04020150667**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA MAKASSAR
2022**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa proposal penelitian untuk penyusunan skripsi mahasiswa
:

Nama Mahasiswa : Erwin
NIM : 04020150667
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/Penelitian : Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Di Bank (Studi Kasus Pada PT Bank Sulselbar Cabang Malili)

Dasar Penetapan SK Pembimbing : 0563/H.05/FH-UMI/XI/2021

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian Skripsi

Makassar, 27 September 2022

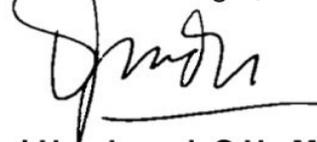
Komisi Pembimbing

Pembimbing I,



Dr. Hasan Kadir, S.H., M.H.

Pembimbing II,



Dr. Dwi Handayani, S.H., M.Hum

Mengetahui,

Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj, Andi Risma, S.H., M.H.

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia Makassar
memberikan persetujuan untuk ujian Skripsi kepada :

Judul : Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai
Jaminan Kredit Di Bank (Studi Kasus Pada PT
Bank Sulselbar Cabang Malili)

Nama : Erwin

Stambuk : 04020150667

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : 00563/H.05/FH-UMI/XI/2021

Makassar, 27 September 2022

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muslim Indonesia

Makassar



Prof. Dr. H. La Ode Husein, S.H., M.H.

PENGESAHAN SKRIPSI**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN
KREDIT DI BANK
(Studi Kasus Pada PT Bank Sulselbar Cabang Malili)**

Disusun dan diajukan oleh :

ERWIN

04020150667

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum
Universitas Muslim Indonesia
pada, Agustus 2022
dan dinyatakan diterima

Makassar, 27 September 2022

Panitia Ujian,

Ketua



Dr. Hasan Kadir, SH., MH.

Anggota



Dr. Dwi Handayani, S.H., M.Hum

Dekan



Prof. Dr. H. La Ode Husein, SH., MH

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Erwin

Stambuk : 04020150667

Program Studi : Ilmu Hukum

Bagian : Perdata

Judul Skripsi : **Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Di Bank**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut

Makassar, 27 Agustus 2022

Yang menyatakan,

Penulis

Erwin
04020150667

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa Skripsi tersebut dibawah ini :

Judul : Ekeskusi Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai
Jaminan Kredit Di Bank (Studi Kasus Pada PT
Bank Sulselbar Cabang Malili)

Nama : Erwin

Stambuk : 04020150667

Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dasar Penetapan : 0563/H.05/FH-UMI/XI/2021

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Ujian Skripsi pada Agustus 2022,

dan dinyatakan **LULUS** oleh :

1. Dr. Hasan Kadir, S.H., M.H.
Pembimbing I ()
2. Dr. Dwi Handayani, S.H., M.Hum
Pembimbing II ()
3. Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H.
Penguji I ()
4. Dr. Muh. Munir Husain, S.H., M.H.
Penguji II ()



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis mampu menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul **EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH SEBAGAI JAMINAN KREDIT DI BANK (Studi kasus pada Pt. Bank Sulselbar Cabang Malili)**.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan dalam menempuh Sarjana Strata 1 (S1) pada program studi Ilmu Hukum, Program Hukum Perdata, Universitas Muslim Indonesia Makassar.

Saya menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari sempurna dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu, penulis akan menerima dengan senang hati segala saran dan kritik yang bersifat membangun.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah banyak mendapatkan petunjuk dan bantuan yang tak ternilai harganya, oleh karena itu dengan rasa hormat, cita, dan kasih saya ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada kedua orang tuaku, ayahanda **Bapak Alwan Seri** dan Ibunda **Ny. Mariati** yang selalu menjadi motivasi bagi penulis untuk senantiasa berkarya. Saudara saudara saya yang sampai hari ini memberikan dukungan, baik dalam bentuk dukungan doa maupun materi.

Pada kesempatan ini pula, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Rektor Bapak Prof. Dr. Basri Modding, SE.,MSi., Universitas Muslim Indonesia
2. Dekan Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen, SH. MH., Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
3. Ketua Bagian Ibu Dr. Hj. Andi Risma, SH.,MH., Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
4. Pembimbing I Bapak Dr. Hasan Kadir, S.H., M.H., dan Pembimbing II Ibu Dr. Dwi Handayani, S.H., M.H. Saya ucapkan banyak terima kasih atas bimbingannya.
5. Penguji I Bapak Prof. Dr. H. La Ode Husen, S.H., M.H., dan Penguji II Bapak Dr. Muh. Munir Husain, S.H., M.H.
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia yang telah berjasa dalam mendidik penulis selama menempuh pendidikan dan staff Administrasi di lingkup fakultas Hukum Univesitas Muslim Indonesia yang telah banyak membantu penulis
7. Pimpinan PT. Bank Sulselbar Cabang Malili yang telah memberikan izin meneliti kepada penulis untuk meneliti di kantornya
8. Pemerintah dan seluruh masyarakat di kecamatan Malili Kab. Luwu Timur yang mendukung dan memberikan ruang penulis untuk melakukan penelitian

9. Senior Perhimpunan Bantuan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Indonesia (**PBHI**) Wilayah Sulawesi Selatan.
10. Keluarga besar Hijaz Study Club Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, tempat penulis menemukan rumah serta keluarga kedua
11. Keluarga besar Ipmil Raya Umi dan teman seperjuangan Latihan Kader Ipmil Raya Umi yang ke IX yang sampai hari ini masih utuh dalam persatuan memajukan lembaga.
12. Kawan saya Jnd. Jhon Parlente dan Haryono laba-laba merah yang ikut serta membantu dalam penyelesaian skripsi peneliti.
13. Kekasih saya Ummi yang romantis, penyayang, dan sangat sabar dalam memberikan motivasi dan dukungan dalam penyelesaian skripsi peneliti

Makassar, 27 Agustus 2022

ABSTRAK

Erwin 04020150667 dengan judul **Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit di Bank**, dibawah bimbingan Bapak Dr. Hasan Kadir, SH.,MH sebagai ketua pembimbing dan Ibu Dr. Dwi Handayani, SH.,MH Sebagai anggota pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami serta menganalisis pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah dan untuk mengetahui dan memahami kendala yang dialami baik dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas tanah oleh Bank PT. Sulselbar cabang Malili kab. Lutim.

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris yaitu penelitian hukum yang berbasis pada ilmu hukum normatif tetapi bukan mengkaji mengenai sistem pada peraturan perundang - undangan tetapi mengamati bagaimana reaksi dan interkasi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja dalam masyarakat.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan kredit di Bank itu telah sesuai dengan aturan yang ada mulai dengan melayangkan somasi dan melakukan pendekatan secara kekeluargaan dengan debitur. Kendala yang dialami Bank dalam eksekusi hak tanggungan atas tanah adalah objek masih dikuasai debitur, komunikasi antara pihak perbankan dengan debitur yang kurang baik, dan kurangnya kesadaran masyarakat dalam menyelesaikan utanh dan kewajibannya.

Selain itu pihak Bank harus menunjukkan pelayanan yang baik kepada masyarakat, misalnya proses kredit di bank biasanya bersifat nepotisme atau orang dalam, hal ini masih banyak dialami masyarakat saat mengajukan permohonan kredit. Walaupun mereka terlebih dahulu memasukkan berkas namun dalam verifikasinya lebih lambat daripada yang punya keluarga atau kenalan di bank. Maka dari itu, ini perlu menjadi bahan evaluasi baik dari internal bank maupun pemerintah setempat.

Kata kunci : Eksekusi hak tanggungan atas tanah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vi
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Dan Manfaat Penulisan	6
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan	8

1. Pengertian Tanah	8
2. Pengertian Hak Tanggungan	9
3. Pengertian Bank	11
4. Pengertian Kredit	12
5. Objek Dan Subjek Hak Tanggungan.....	15
B. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet.....	19
1. Pengertian Kredit Macet.....	19
2. Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Macet Oleh Bank	21
C. Tindakan Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Hak Eksekusi	25
1. Eksekusi Melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)	26
2. Eksekusi Melalui Pengadilan Negeri	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Tipe Penelitian	32
B. Lokasi Penelitian	32
C. Jenis dan Sumber Data.....	32
1. Jenis data	32
2. Sumber data	33
D. Teknik pengumpulan data.....	33
E. Analisis Data	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35

A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah di PT Bank Sulsebar Cabang Malili.....	35
1. Debitur ingkar janji (wanprestasi).....	37
2. Melayangkang surat somasi atau teguran	39
3. Tindakan dan proses pelelangan.....	40
B. Kendala Yang dihadapi Bank Dalam Proses Melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah di PT Bank Sulsebar Cabang Malili	42
1. Penguasaan objek lelang masih ditempati oleh debitur	43
2. Hubungan komunikasi antara pihak perbankan dengan pihak debitur yang kurang baik.....	44
3. Kurangnya kooperatif dan kesadaran debitur dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya	45
BAB V PENUTUP.....	50
A. Kesimpulan	50
B. Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA	52

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peran penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, dan merupakan sarana bagi pemerintah dalam menggerakkan pembangunan khususnya dibidang material melalui kegiatan perkreditan. Untuk menciptakan peranan tersebut, bank harus mampu menjalankan fungsi intermediasinya dengan baik dengan cara mempertahankan posisi likuiditasnya dan menjaga keseimbangan antara sumber dana yang diperolehnya dari masyarakat dengan penyaluran dana tersebut kembali kepada masyarakat.

Bank memperoleh sumber dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit. Dalam pelaksanaannya, tidak semua pengembalian kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Ada kalanya bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi resiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari Debitur dalam memenuhi kewajiban berdasarkan perjanjian kredit. Resiko ini disebut sebagai resiko kredit (credit risk). Apabila resiko ini tidak dimitigasi dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit bermasalah. Bank akan meningkat dan selanjutnya akan meningkatkan persentase Non Performing Loan (NPL) terhadap total

pinjaman, dimana hal ini akan berpengaruh negatif terhadap tingkat kesehatan bank tersebut.¹

Adapun ayat dalam Al-Qur'an yang menjelaskan mengenai kredit ialah Surah al-Baqarah : 212 yaitu:

يا أيهاالذین آمنوا إذا تداينتم بدين الى أجل مسمى فاكتبوه

Terjemahannya: "Hai orang-orang yang beriman jika kalian semua melakukan utang-piutang sampai waktu yang ditentukan, maka tulislah"²

Membicarakan mengenai kredit maka untuk memitigasi resiko kredit, bank melakukan berbagai upaya diantaranya melakukan proses seleksi dan evaluasi yang ketat dalam pemberian kredit kepada debitur, menutup asuransi terhadap kredit yang diberikan, hingga mensyaratkan adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Agunan yang dimaksud tersebut dapat berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak salah satu contohnya ialah tanah. Agunan tersebut diatur dalam lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-undang Hak Tanggungan), apabila agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan.³

Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan

¹ Mariam Darus Badrulzaman . 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung :Alumni. Hal 14

² Surah Al. Baqarah ayat 212 depertemen Agama RI

³ Lihat Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang tanggungan atas tanah

mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar. Berbeda dengan nilai agunan berupa barang bergerak yang biasanya justru mengalami penurunan atau penyusutan seiring dengan bertambahnya waktu. Bank juga beranggapan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya.⁴

Suatu kredit dapat digolongkan sebagai kredit bermasalah ketika kredit tersebut termasuk ke dalam kategori Kurang Lancar, Diragukan dan Macet dilihat berdasarkan prospek usaha, kinerja (performance), dan kemampuan membayar yang dimiliki oleh debitur. Penggolongan kualitas kredit ini didasarkan pada ketentuan pasal 12 ayat 1 peraturan bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagaimana yang kemudian beberapa kali diubah melalui PBI Nomor 8/2/PBI/2006, PBI Nomor 9/6/PBI/2007, dan terakhir kali diubah melalui PBI Nomor 11/2/PBI/2009.⁵

Dalam praktiknya, bank mempunyai alternative penyelesaian kredit bermasalah yang dapat dilakukan berdasarkan kemampuan dan itikat baik dari debitur. Alternative penyelesaian tersebut dapat dikelompokkan menjadi penyelesaian secara kompromi (compromised

⁴ Muchdarsyah Sinungan . 1995. *Uang Dan Bank* . Jakarta : Rineka Cipta . hal. 10

⁵ Ibid. Hal 11

settlement) dan penyelesaian secara non kompromi (non compromised settlement) sebagai contoh dari alternatif compromised settlement yang dapat dilakukan oleh bank adalah restrukturisasi kredit (restructuring) atau penjadualan kembali (rescheduling) untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar. Bank juga dapat melakukan pembaruan utang (novasi) maupun pengalihan utang debitur kepada pihak ketiga (subrogasi) untuk debitur yang masih bersifat kooperatif dalam menyelesaikan kreditnya.

Bank juga akan mempertimbangkan alternatif penyelesaian dengan menerima penyerahan secara sukarela atas agunan milik debitur sebagai pemenuhan atau pembayaran utangnya. Dalam dunia perbankan penyerahan agunan debitur tersebut dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Akan tetapi apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan membayar dan tidak kooperatif kepada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya, maka bank akan menempuh upaya non compromised settlement dengan melakukan proses hukum berupa eksekusi terhadap agunan yang diberikan oleh debitur. Upaya ini pada dasarnya merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh bank, mengingat prosesnya memerlukan biaya penanganan yang cukup besar dan waktu penyelesaian yang relative lebih lama

Lahirnya lembaga hak tanggungan berdasarkan undang undang nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda

benda yang berkaitan dengan tanah, disambut baik oleh pelaku usaha perbankan di Indonesia. Lembaga hak tanggungan dinilai dapat membawa perubahan yang lebih baik dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemegang jaminan hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya menggunakan lembaga hipotik. Perubahan tersebut diantaranya adalah adanya kemudahan yang diberikan oleh undang-undang hak tanggungan dalam melakukan eksekusi hak tanggungan apabila debitur cedera janji dalam melaksanakan kewajibannya⁶

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang telah menentukan bahwa jika debitur wanprestasi maka ;

1. Berdasarkan hak yang ada pada pemegang hak tanggungan pertama yaitu janji untuk menjual objek hak tanggungan atas tanah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat dijual dibawah tangan;
2. berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam sertifikat Hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. kenyataan yang terjadi di masyarakat mengenai hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan kredit di bank yaitu masih banyak debitur yang melakukan cedera janji dalam melaksanakan kewajibannya, salah satunya ialah wanprestasi atau ingkar janji

⁶ Ibid

terhadap perjanjian tersebut sehingga mengakibatkan pihak bank melakukan tindakan eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 20 UUHT.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka peneliti merasa tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan menuangkan dalam bentuk proposal yang berjudul: ***“Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Di Bank (Studi kasus ada Pt. Bank Sulselbar Cabang Malili)”***

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari uraian di atas maka yang menjadi masalah penelitian ini adalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah di PT Bank Sulselbar?
2. Kendala kendala apakah yang dialami oleh bank dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas atas tanah di PT Bank Sulselbar?

C. Tujuan dan manfaat penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mempunyai tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui, memahami, dan menganalisa kendala yang dialami baik dalam melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas

tanah.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai masukan untuk mencegah seminimal mungkin terjadinya tindak kejahatan penyalahgunaan pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah.

2. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis berupa sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum yang berkaitan dengan kredit Bank

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi Hak Tanggungan

1. Pengertian tanah

Tanah adalah bagian kerak bumi yang tersusun dari mineral dan bahan organik. Tanah sangat vital peranannya bagi semua kehidupan di bumi karena tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan menyediakan hara dan air sekaligus sebagai penopang akar. Struktur tanah yang berongga-rongga juga menjadi tempat yang baik bagi akar untuk bernapas dan tumbuh. Tanah juga menjadi habitat hidup berbagai mikroorganisme. Bagi sebagian besar hewan darat, tanah menjadi lahan untuk hidup dan bergerak.⁷

Pengertian tanah dengan permukaan bumi seperti itu juga diatur dalam penjelasan pasal UUPA sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 bahwa yang dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi. Pengertian tanah dalam Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atas Kuasanya dirumuskan⁸

- 1) Tanah yang kemudian dikuasa oleh Negara
- 2) Tanah yang kemudian tidak dikuasai Negara melainkan sesuatu hak perorangan atau badan hukum

⁷ <https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah> di akses pada tanggal 6 maret 2022 pada pukul 12.00

⁸ Efendi Perangin. 1991. *Praktek Penggunaan Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta : Rajawali Pers Hal. 5-7

2. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah sebenarnya sudah ada sejak diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, namun selama kurang lebih 36 tahun sesuai amanah dari UUPA barulah dapat terwujud Undang undang yang mengatur secara spesifik Lembaga Jaminan Atas Tanah. Oleh karena itu guna mengisi kekosongan selama masa transisi tersebut pemerintah memberlakukan ketentuan tentang Hypotek dan Creditverband yang mengatur tentang lembaga jaminan pada bendabenda tetap dan benda tidak bergerak yang bersumber dari buku || KUHPerdara dalam Stbl. 1908-542 yang telah di ubah dengan Stbl. 1937198. Hal ini sesuai dengan Pasal 57 ketentuan peralihan Undang-Undang Pokok Agraria.⁹

Oleh karena itu sejak diundangkan pada tanggal 9 april 1996 Undangundang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah besaria benda-benda yang berkaitan dengan tanah maka seluruh ketentuan yang mengatur tentang lembaga jaminan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dinyatakan tidak berlaku lagi kecuali mengenai hipotik atas benda bergerak seperti kapal laut, pesawat udara dan helicopter. Menurut Undang-Undang No.4 Tahun

⁹ Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* . Bandung : Bandar Maju. Hal. 5

1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 1 ayat (1) pengertian Hak Tanggungan¹⁰ adalah: "*Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain*".¹¹ Hal ini berarti bahwa Hak Tanggungan tidak terbatas pada tanah saja akan tetapi juga benda-benda lain yang berkaitan atau menjadi satu kesatuan dengan tanah. Sama halnya dengan hipotik sebagaimana diatur dalam KHUPerdata, Hak Tanggungan juga mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, aksesoir, melekat pada bendanya dimanapun benda tersebut berada dan mempunyai hak yang didahulukan dari kreditur-kreditur lainnya. Sifat-sifat Hak Tanggungan ini dapat memberikan jaminan dan perlindungan kepada bank selaku kreditur dalam rangka memperoleh penggantian apabila kelak dikemudian hari terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh debitur. Dalam arti bahwa apabila debitur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah dijadikan jaminan tersebut.¹²

¹⁰ Lihat undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah

¹¹ Lihat undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok agraria

¹² Efendi Perangin. 1991. *Praktek Penggunaan Sebagai Jaminan Kredit*. Jakarta : Rajawali Pers.

3. Pengertian Bank

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan, merupakan perantara dari pihak yang berkelebihan dana atau modal dari pihak yang kekurangan atau membutuhkan dana modal, karenanya bank dipandang sebagai penghubung masyarakat. Ketentuan umum yang mendasari kegiatan usaha lembaga perbankan sebagai lembaga keuangan, adalah Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan, dimana pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang perbankan tersebut menegaskan bahwa: *"Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak"* Pengertian tersebut sejalan dengan fungsi bank sebagai "Financial intermediary" dengan usaha utama menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak, serta memberikan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran¹³

Dua fungsi itu tidak bisa dipisahkan. Sebagai badan usaha, bank akan selalu berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya dari usaha yang dijalankan. Sebaliknya sebagai lembaga keuangan, bank mempunyai kewajiban pokok untuk menjaga

Hal. 15

¹³ Mariam Darus Badruzaman . 1991. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung :Alumni. Hal 7

kestabilan nilai uang, kegiatan ekonomi, dan peluasan kesempatan kerja. Dengan sendirinya, Bank Indonesia tidak termasuk dalam pengertian “bank”, sebab bukan sebuah bada usaha yang berusaha mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya kendati melakukan kegiatan usaha yang bersifat komersial pula¹⁴

Selanjutnya Pasal 3 dan Pasal 4 Undang-Undang perbankan menyebutkan fungsi dan tujuan perbankan Indonesia, yaitu:

- 1) Fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat.
- 2) Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.¹⁵

4. Pengertian Kredit

Pengertian kredit menurut KUHPerdara, dimana dari pengertian tersebut kredit dipersamakan dengan perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku lil bab XIII yang disimpulkan dalam Pasal 1754 yang berbunyi: *“perjanjian pinjam meminjam adalah persetujuan dengan mana pihak ke satu memberikan kepada pihak yang lain barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak belakangan ini akan mengembalikan sejumlah*

¹⁴ Ibid. Hal. 9-10

¹⁵ Rachmadi Usman, 2001. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. Gremedia Pustaka Utama:jakarta. Hal 14

yang sama deri macam dan keadaan yang sala pula". Dari ketetapan Pasal tersebut ternyata kredit merupakan suatu perjanjian yang lahir dari persetujuan karena pihak pertama yang dalam hal ini adalah kreditur atau bank yang menyerahkan sejumlah barang atau uang yang didapat habis untuk keperluan tertentu dengan syarat kalau nantinya pihak ke dua atau debitur akan mengembalikan uang atau barang dalam bentuk kredit tersebut kepada pihak kreditur dalam jumlah dan keadaan yang sama.¹⁶

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menggunakan dua istilah yang berbeda, namun mengandung makna yang sama untuk pengertian kredit. Kedua istilah pembiayaan berdasarkan pada prinsip syariah. Penggunaan istilah tersebut tergantung pada kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank, apakah bank dalam menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah. Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional menggunakan istilah kredit, sedangkan bank yang menjalankan usahanya berdasarkan syariah menggunakan istilah pembiayaan berdasar prinsip syariah.¹⁷

Istilah kredit disebutkan pada Pasal 1 angka 11 dan istilah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah disebutkan pada Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Perbankan. Kredit adalah penyediaan uang

¹⁶ Achamd Anwari. 2007. *Praktek Perbankan Di Indonesia*. Jakarta : Balai Aksara. Hal 4

¹⁷ Ibid. Hal. 6-7

atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak yang lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁸

Tapi baik kredit maupun pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bersama-sama menyediakan uang atau tagihan atas dasar persetujuan atau kesepakatan bersama antara pihak bank dengan pihak lain dengan kewajiban pihak peminjam atau pihak yang dibiayai untuk melunasi Utangnya atau mengembalikannya beserta bunga imbalan bagi hasil atau bagi hasil dalam tenggang waktu yang telah di sepakati bersama. Dengan demikian, kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan perjanjian pinjam meminjam (uang) dibuat atas dasar kepercayaan bahwa peminjam dalam tenggang waktu yang telah di tentukan akan melunasi atau mengembalikan pinjaman uang atau tagihan tersebut kepada bank disertai pembayaran sejumlah bunga imbalan atau pernbagian hasil

¹⁸ Santoso Urip . 2012. *Hukum Agraria* . Jakarta : Kencana. Hal. 18

keuntungan sebagai imbalan jasanya.¹⁹

5. Objek dan Subjek Hak Tanggungan

a. Pemberian Hak Tanggungan

Menurut ketentuan Pasal 8 JUHT yang menentukan bahwa pemberi hak Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberi Hak Tanggungan umumnya debitur sendiri, akan tetapi kemungkinan juga orang lain yang memberikan jaminan untuk kepentingan debitur. Sebagaimana telah diuraikan dimuka bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai Atas Tanah Negara. Dengan demikian pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Pada dasarnya untuk memberikan Hak Tanggungan pemilik hak atas tanah yang bersangkutan harus datang sendiri untuk mentandatangani akta pemberian Hak Tanggungan. Namun demikian dalam keadaankeadaan tertentu perbuatan hukum tersebut diberikan kepada orang lain untuk melakukannya dengan memberikan surat Kuasa. Surat Kuasa yang dimaksud adalah Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dilakukan

¹⁹ Op. Cit, Mariam darus badruzaman. Hal 17

dihadapan²⁰PPAT.

b. Penerimaan Hak Tanggungan

Menurut Pasal 9 UUHT, Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan utang, yaitu baik orang perseorangan warga Negara Indonesia maupun orang asing. Atau dengan kata lain penerima Hak Tanggungan adalah kreditur yang piutangnya dijamin pembayarannya dengan membebankan Hak Tanggungan atas bidang tanah tertentu. Objek Hak Tanggungan yang dapat dibebankan Hak Tanggungan yaitu²¹ :

1) Hak Milik

Hak milik bagi masyarakat Indonesia bukanlah merupakan suatu hal yang baru dan asing, Namun Hak milik yang dimaksud dalam Objek Hak Yang berhak mempunyai Hak Milik itu hanyalah warga negara Indonesia, sedangkan warga negara asing tidak dapat mempunyai Hak Milik, tetapi dalam hal ini tidak dibedakan antara warga Negara asli dengan keturunan asalkan ia berkewarganegaraan Indonesia. Namun yang mempunyai kewarganegaraan rangkap tidak diperkenankan mempunyai Hak

²⁰ Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* . Bandung : Bandar Maju. Hal 10

²¹ Ibid. Hal. 15

Milik, dengan kata lain hanya berkewarganegaraan tinggal saja yaitu warga negara Indonesia. Oleh karena itu Hak Milik ini merupakan pokok dari semua hak, sehingga Hak Milik itu dapat di bebani dengan berbagai hak antara lain yaitu hak yang menanggung suatu hutang yakni berupa Hak Tanggungan, sehingga dapatlah Hak Milik ini dijadikan salah satu Objek Hak Tanggungan

2) Hak Guna Usaha

Hak ini juga merupakan Objek Hak Tanggungan seperti halnya Hak Milik. Hak Guna Usaha merupakan Hak Atas Tanah yang baru, yang semula tidak dikenal dalam masyarakat, karena tidak ada persamaannya dengan salah satu hak atas tanah dalam hukum adat, begitu juga dengan hak erfacht dan hak postal dalam KUHPerdara. Hak Guna Usaha merupakan ciptaan baru dalam UUPA yang diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini. Berhubung oleh karena itu, tidak heran kalau ketentuan tentang hak tersebut tercantum dalam UUPA barulah merupakan hal-hal yang sangat pokok saja, masih memerlukan banyak peraturan perundang undangan yang lain untuk mengaturnya Untuk lebih mengetahui dengan jelas apa itu Hak Guna Unata yang dirumuskan dalam UUPA pada Pasal 28 ayat (1).(2) dan P28 29 tkr berikut "*Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka*

waktu paling lama 25 tahun á: 35 tahun, yang bila diperlukan masih dapat diperpanjang lagi dengan 25 tahun, hak guna perusahaan pertanian, perikanan, dan seterracan, Luasnya paling sedikit 5 hektar” Dari rumusan tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dapat dijadikan Hak Guna Usaha hanyalah tanah yang dikuasai oleh negara, sedangkan tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan tempat untuk Hak Guna Usaha.²²

3) Hak Guna Bangunan

Sama halnya dengan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan ini juga merupakan ciptaan baru dalam UUPA yang dijadikan untuk keperluan masyarakat modern, yang dapat dijadikan jaminan utang. Dalam UUPA Pasal 35 ayat (1) dan (2) pengertian Hak Guna Bangunan sebagai berikut: menetapkan rumusan *"Hak Guna Bangunan adalah hak yang mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan bila diperlukan dapat di perpanjang lagi dalam waktu 20 tahun"* perwakilan negara asing, yang berlakunya tidak ditentukan jangka waktunya dan diberikan selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, tidak dapat dijadikan Objek Hak Tanggungan.²³

²² Soesilo . 2014. *Kitab Undang - Undang Hukum Perdata* : Jakarta : Buana

²³ Op. Cit. Habib Adjie. Hal. 13

B. Tinjauan umum Tentang Kredit Macet

1. Pengertian Kredit Macet

Sebagai usaha yang penuh dengan resiko sebelum memberikan kredit seharusnya bank melakukan analisis kredit yang seksama, teliti dan cermat dengan didasarkan pada data yang aktual dan akurat, sehingga bank tidak akan keliru dalam mengambil keputusannya Oleh karena itu, setiap pemberian kredit tentunya telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai dengan asas perkreditan yang sehat. Demikian pula pemberian kredit dan juga telah didasarkan pada penilaian yang jujur, objektif dan terlepas dari pengaruh pihak-pihak yang berkepentingan dengan permohonan kredit. Bank harus meyakini bahwa kredit yang akan diberikan tersebut dapat dilunasi kembali pada waktu oleh nasabah debitur dan tidak akan berkembang menjadi kredit bermasalah atau macet.²⁴

Sebagaimana telah diketahui bahwa dari rumusan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No 10 tahun 1998 bahwa kredit bank merupakan perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur. Dalam perjanjian kredit bank yang menjadi objek perjanjian adalah peminjaman uang dan prestasi yang wajib harus dipenuhi oleh debitur adalah membayar pinjamannya berikut dengan pemberian bunga tepat dalam jangka waktu yang telah disepakati karena itu jika seorang debitur telah lalai memenuhi

²⁴ Op. Cit. Mariam Darus Badruzaman. Hal. 11

perjanjian dengan pihak bank sebagaimana yang telah disepakati, maka debitur tersebut dikategorikan telah wanprestasi atau cidera janji sebagai akibatnya kredit menjadi macet atau bermasalah.²⁵

Dapat pula dikatakan bahwa kredit macet adalah kredit yang ditunggak sebagai akibat dari debitur yang tidak memenuhi perikatannya yang telah ditentukan dalam akad perjanjian kredit. Prestasi adalah kewajiban debitur yang harus dipenuhi dalam suatu perikatan, sehingga jika kewajiban prestasi tidak dipenuhi, maka debitur dipandang melakukan wanprestasi yang dalam perikatan antar bank dengan pihak debitur berarti telah menimbulkan kredit macet. Wanprestasi artinya tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan baik perikatan itu timbul karena perjanjian maupun yang timbul karena Undang-Undang. Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Ada 3 ukuran keadaan yang dapat dipergunakan untuk menentukan seorang debitur wanprestasi, yaitu :

- 1) Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali. Artinya debitur tidak memenuhi kewajibannya yang telah disanggupi untuk dipenuhi dalam perjanjian kredit.
- 2) Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak pada waktunya artinya debitur tetap memenuhi kewajibannya kepada pihak bank, akan

²⁵ Ibid. Hal. 20

tetapi tidak sebagaimana yang ditetapkan dalam akad perjanjian kredit.

- 3) Debitur memenuhi prestasi, akan tetapi tidak memenuhi kualitas artinya debitur tetap melakukan prestasi kepada bank, namun tidak sebagaimana seharusnya.²⁶

Dalam keadaan Demikian maka dapat diketahui bahwa seorang debitur yang tidak memenuhi perikatannya pada pihak bank, maka praktis telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan timbulnya kredit macet.²⁷

2. Upaya Penyelamatan dan Penyelesaian Kredit Macet Oleh Bank

a. Penyelamatan Kredit oleh bank

Untuk memperbaiki atau memperlancar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet bank melakukan tindakan penyelamatan kredit agar kredit yang semula tergolong diragukan atau macet menjadi lancar lagi tindakan penyelamatan kredit oleh bank dicantumkan atau dituangkan dalam akta penyelamatan kredit bentuk dari penyelamatan kredit tersebut dapat berupa:

- 1) Penjualan kembali yaitu perubahan syarat kredit yang hanya menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktunya.
- 2) Persyaratan kembali yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran,

²⁶ Abdulkadir Muhammad. 2002. *Hukum Perikatan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. Hal. 7

²⁷ Op. Cit. Mariam Darus Badruzaman. Hal. 22

jangka waktu dan atau persyaratan tidak menyangkut perubahan maksimum kartu kredit.

- 3) Penataan kembali yaitu perubahan syarat-syarat kredit yang menyangkut Penataan dana bank, Konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan Konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan yang didapatnya disertai dengan penjadwalan kembali dan atau persyaratan kembali.

b. Penyelesaian kredit oleh bank

Apabila menurut pertimbangan bank kredit bermasalah tidak mungkin terselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya penyelamatan sehingga akhirnya kredit tersebut menjadi macet maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan kreditur bermasalah atau macet tersebut penyelesaian atau penagihan kredit bermasalah tersebut merupakan upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran baik dari nasabah debitur dan atau pinjaman atas kredit bank yang menjadi bermasalah atau tanpa melikuidasi agunannya.²⁸

Oleh karena itu dalam rangka menyelesaikan kredit bermasalah atau acat dapat menempuh cara-cara sebagai berikut :

- 1) Penyerahan pengurusan kredit macet kepada PUPN

²⁸ Syahrudin Nawi . 2015. *Kapita Selecta Hukum Petanahan* . Makassar : CV.Farras Jaya Grafika. Hal. 28

Dengan UU No.49/prp/Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dibentuklah panitia urusan piutang negara (PUPN) yang tugasnya antara lain mengurus piutang negara yang oleh pemerintah atau badanbadan yang secara langsung atau tidak langsung dikuasai oleh negara berdasarkan suatu peraturan, perjanjian, atau sebab lainnya telah diserahkan pengurusannya kepadanya. Piutang negara yang diserahkan itu ialah piutang yang adanya dan besarnya telepati menurut hukum, akan tetapi yang menanggung hutangnya (penjamin) tidak melunasinya sebagaimana mestinya. Pasal 12 UU No. 49/Prp/ tahun 1960 menetapkan : *"instansi-instansi pemerintah dan badan-badan negara diwajibkan menyerahkan piutang-piutang nya yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum akan tetapi penanggung utangnya tidak mau melunasi sebagaimana mestinya kepada pupn"*

2) Proses gugatan perdata

Sejalan dengan klausula yang biasa tercantum dalam setiap perjanjian kredit antara bank dan nasabahnya, maka dalam hal nasabah sebagai Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi kredit bank dapat mengajukan gugatan perdata kepada pengadilan. setelah ditetapkannya keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan pasti, maka debitur dapat diperintahkan untuk memenuhi kewajibannya. Apabila

debitur tetap tidak melunasi kredit, pelaksanaan putusan tersebut dilakukan atas dasar perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa gugatannya.

3) Penyelesaian melalui badan arbitrase (perwasitan)

Dalam perjanjian kredit kadang-kadang dicantumkan pada klausula yang menyebutkan bahwa apabila timbul sengketa sebagai akibat dari perjanjian kredit, maka penyelesaiannya melalui badan arbitrase dan keputusan arbitrase merupakan keputusan final. Klausula arbitrase menetapkan cara-cara penunjukan arbiter (wasit) dan susunan tim arbiter yang akan memutuskan sengketa tim arbiter dibentuk oleh masing-masing pihak dengan menunjuk seorang arbiter dan kedua arbiter ini memilih seorang arbiter lainnya sebagai ketua. Adapun manfaat penyelesaian sengketa melalui arbitrase ini keputusannya lebih cepat diperoleh bila dibandingkan melalui pengadilan juga sifat penyelesaiannya tertutup dan dapat menjaga nama baik para pihak.

4) Penagihan oleh penagih utang (Debtcollector) swasta

Beberapa bank swasta dalam rangka mempercepat penyelesaian penagihan kredit macet memanfaatkan jasa penagih utang swasta yang lazimnya disebut dengan depkolektor. Pemanfaatan debtcollector dalam menagih kredit macet Ternyata jauh lebih efektif dibandingkan dengan cara

penyerahan kepada pupn atau melalui proses gugatan perdata. Pihak bank cukup memerintahkan orang lain berdasarkan surat kuasa untuk menagih hutang kepada nasabah debitur kredit macet dan untuk atas nama bank yang memberi kuasa.²⁹

C. Tindakan Hukum Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Hak Eksekusi

Seperti yang dikemukakan sebelumnya bahwa pemberian kredit oleh bank (kreditur) kepada debitur adalah sebuah usaha yang penuh dengan resiko. Oleh karena itu pihak kreditur betul-betul harus memperhatikan asas asas pemberian kredit yang dalam hal ini dikenal dengan prinsip "*The Five Of C Analysis*". Pentingnya memperhatikan prinsip-prinsip tersebut adalah karena di dalam perjalanannya usaha milik debitur tidak selalu menemui kesuksesan. Tetapi meskipun pihak bank atau kreditur telah menerapkan prinsip tersebut dan ternyata karena suatu keadaan dimana Debitur tidak mampu melunasi kreditnya beserta bunga sampai batas waktu yang telah ditentukan, maka kreditur oleh UU telah diberikan sarana untuk melakukan tindakan-tindakan hukum dalam rangka mengambil pelunasan piutang yang telah macet tersebut.³⁰

Sarana-sarana yang dimaksud adalah dengan melakukan eksekusi terhadap agunan milik debitur yang telah diikat dengan hak

²⁹ Op. Cit. Mariam Darus Badruzaman. Hal. 30

³⁰ Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* . Bandung : Bandar Maju. Hal. 18

tanggungannya melalui pelelangan dan penjualan dari objek hak tanggungan tersebut. karena dalam hal peraturan perundang-undangan yang mengatur secara khusus tentang tata cara eksekusi hak tanggungan yang menegaskan bahwa : *"Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 14 peraturan mengenai eksekusi hipotek yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang ini berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan"*³¹

Dengan demikian selama masa transisi ketentuan hukum acara tentang pelaksanaan eksekusi hipotik sepanjang mengenai tanah tetap diberlakukan terhadap eksekusi hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi yang dimaksud dilakukan melalui panitia urusan piutang Negara/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN) bagi piutang negara yang telah diserahkan oleh bank bank milik pemerintah dan melalui pengadilan negeri bagi bank-bank swasta.

Oleh karena itu pembahasan lebih lanjut tentang tindakan hukum dalam rangka pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah yang dilakukan oleh dua badan negara yang berbeda tersebut akan dibahas berikut ini³²

1. Eksekusi Melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Telah ditegaskan sebelumnya bahwa berdasarkan undang-

³¹ Ibid. Hal 29

³² Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* . Bandung : Bandar Maju. Hal. 32

undang No 49 tahun 1960 LN nomor 156 tahun 1960 TLN nomor 2104 tentang panitia urusan piutang negara (PUPN) Ditetapkan sebagai berikut : *"Bahwa eksekusi kredit yang macet antara bank pemerintah dengan penerima kredit dilaksanakan tidak melalui pengadilan, akan tetapi melalui panitia urusan piutang negara"*.³³

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dengan sendirinya panitia urusan piutang negara ini akan melakukan eksekusi terhadap jaminan Hak Tanggungan untuk perjanjian kredit yang macet tersebut. Dan adapun tugas PUPN sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 UU tentang PUPN yaitu sebagai berikut³⁴

- a. Mengurus piutang negara yang berdasarkan peraturan ini telah diserahkan pengurusan kepadanya oleh pemerintah atau badan-badan yang dimaksudkan dalam Pasal 8 peraturan ini.
- b. Piutang negara yang diserahkan sebagai tersebut dalam angka satu di atas jalan piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, akan tetapi yang penanggung hutangnya tidak melunasinya sebagaimana mestinya.
- c. Menyimpang dari ketentuan yang dimaksudkan dalam angka 1 di atas mengurus piutang piutang negara dengan tidak usah menunggu penyerahannya, apabila menurut pendapatnya ada cukup alasan yang kuat, bahwa piutang-piutang negara tersebut

³³ Muchdarsyah Sinungan . 1995. *Uang Dan Bank* . Jakarta : Rineka Cipta . Hal. 24

³⁴ Habib Adjie. 2000. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah* . Bandung : Bandar Maju. Hal. 38

harus segera diurus.

- d. Melakukan pengawasan terhadap hutang piutang/ kredit kredit yang dikeluarkan oleh Negara/ badan-badan Negara apakah kredit itu benar-benar dipergunakan sesuai dengan permohonan dan/ atau syarat-syarat pemberian kredit dan menanyakan keteranganketerangan yang berhubungan dengan itu kepada bank-bank dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah pengganti Undang-Undang No.23 tahun 1960 tentang rahasia bank.³⁵

2. Eksekusi melalui Pengadilan Negeri

Sebagaimana diketahui sertifikat hak tanggungan yang memuat IrahIrah dengan kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa", yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hakim pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (sebagai pengganti grosse akta hypotek Sepanjang mengenai hak atas tanah). Jadi apabila debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya, kreditur dapat langsung mengajukan permohonan eksekusi kepada ketua pengadilan negeri. Sebelum permohonan eksekusi diajukan, terlebih dahulu debitur akan ditegur dengan patut. Apabila debitur tetap tidak mengindahkan teguran tersebut baik secara lisan maupun secara teriulis kepada ketua Pengadilan Negeri

³⁵ Lihat Undang- undang No. 23 Tahun 1960 Tentang Rahasia Bank

sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 206 Rgb/ 196 HIR sebagai berikut : *"Hal menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan ketua pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu"*

a. Melakukan Peringatan (*Anmmaning*)

Teguran atau peringatan merupakan tahap awal proses eksekusi. Proses Peringatan ini merupakan prasyarat yang bersifat formal kepada segala bentuk eksekusi, karena tanpa peringatan terlebih dahulu eksekusi tidak dapat dijalankan. Cara melakukan peringatan yaitu dilakukan oleh Ketua Pengadilan Negeri, namun terlebih dahulu ada permohonan eksekusi dari pihak penggugat (kreditur) sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya. Setelah ketua pengadilan negeri menerima permohonan eksekusi dari pihak penggugat (kreditur) maka ia memerintahkan untuk memanggil pihak tergugat (debitur) untuk menghadap ke pengadilan pada hari, tanggal, dan jam yang telah ditentukan untuk ditegur agar ia memenuhi kewajibannya maksimum 8 (delapan) hari, kurang dari 8 (delapan) hari diperbolehkan, tapi lebih dari 8 (delapan) hari tidak diperkenankan.³⁶

³⁶ <http://pn-karanganyar.go.id/main/index.php/berita/artikel/993-eksekusi> diakses Pada Tanggal 10 Maret 2022 pada Pukul. 10.00

b. Surat Perintah Sita eksekusi (penetapan)

Sita eksekusi atau eksekutorial merupakan tahap lanjutan dari peringatan Apabila peringatan itu tidak diindahkan. Apabila pihak tergugat (debitur) tidak menghadiri panggilan tanpa alasan yang patut dan atau apabila tidak memenuhi kewajibannya sampai pada batas waktu yang diberikan pada masa peringatan, maka atas jaminan Hak Tanggungan diletakkan sita eksekusi yang dilakukan oleh ketua Pengadilan Negeri. Ketua pengadilan negeri secara *ex officio* dapat melakukan perintah sita eksekusi berbentuk surat penetapan, yaitu berisi perintah kepada panitera atau juru sita untuk menjalankan eksekusi, yaitu menyita barang bergerak milik debitur. Karena menurut ketentuan, sita eksekusi pada prinsipnya tidak boleh langsung diletakkan atas barang yang tidak bergerak Dalam hal ini, penyitaan dilakukan oleh panitera atau jurusita Pengadilan Negeri, apabila panitera atau juru sita berhalangan karena suatu hal, maka ia digantikan oleh seorang yang cakap atau boleh dipercaya, asal orang tersebut ditunjuk oleh ketua Pengadilan Negeri atau oleh Kepala Pemerintahan yang dilakukan dengan kesaksian oleh dua orang saksi yang berfungsi sebagai pembantu sekaligus sebagai saksi.³⁷

³⁷ <http://ptun-makassar.go.id/tata-cara-panggilan-dan-proses-yang-mendahuluinya>. Diakses Pada Tanggal 10 Maret 2022 pada pukul 12.00

c. Berita Acara Eksekusi

Semua tindakan yuridis pengadilan mesti dapat dipertanggungjawabkan secara otentik. Sita eksekusi sebagai tahap awal menuju penyelesaian, eksekusi merupakan tindakan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan ketua Pengadilan Negeri dan jurusita secara otentik. Otentiknya sita eksekusi sebagai tindakan hukum dituangkan dalam bentuk berita acara. Berita acara merupakan bukti otentik satu-satunya kebenaran Sita eksekusi, tanpa berita acara eksekusi dianggap tidak perlu terjadi.³⁸

³⁸ <http://pn-ponorogo.go.id/joomla/index.php/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perdata/penyitaan> diakses Pada Tanggal 10 maret 2022 pada Pukul. 14.00

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Proposal ini berdasarkan rumusan masalah dan tujuan ingin di capai adalah tipe penelitian sosiolegal selain mengkaji hukum secara teoritik dan normatif, juga mengkaji hukum dalam pelaksanaannya di masyarakat terkait eksekusi hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan kredit di Bank

B. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi ini, maka penulis akan melaksanakan penelitian stady kasus di Kabupaten Luwu Timur tepatnya di PT Bank SULSELBAR Cabang Malili. Pemilihan lokasi didasarkan pada pertimbangan bahwa kawasan tersebut adalah kawasan yang sering ternyadi penerapan eksekusi hak tanggungan atas tanah sebagai jaminan kredit dibank.

C. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan di dalam penelitian ini terdiri dari

a. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari beberapa informan dengan menggunakan pedoman wawancara.

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh melalui dari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang penulis angkat dalam penulisan tugas akhir.

2. Sumber Data

Data yang diperoleh bersumber dari:

a. Sumber data primer

Yaitu sumber data yang diperoleh secara langsung dari responden / informan di lapangan (Field Research).

b. Sumber data sekunder

Berasal dari pendapat para ahli, dokumen-dokumen tulisan-tulisan dalam buku ilmiah serta sumber-sumber lainnya yang terkait dengan materi yang dibahas (Library Research).

D. Teknik pengumpulan data

Dalam melakukan penelitian, baik penelitian lapangan maupun penelitian literatur, digunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

a. Teknik Wawancara (interview)

Yaitu mengumpulkan data secara langsung melalui tanya jawab berdasarkan daftar pertanyaan yang telah disiapkan dan melakukan wawancara tidak terstruktur untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan melalui Bank Sulselbar Cabang Malili dan Debitur, serta Masyarakat Kabupaten Luwu Timur.

b. Teknik Dokumentasi

Yaitu suatu teknik pengumpulan data dengan mempergunakan dokumen-dokumen, catatan-catatan, laporan-aporan, dan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

E. Analisis Data

Data kuantitatif dari hasil kuesioner dan wawancara diuraikan dalam tabel frekuensi secara kualitatif dan deskriptif. Data yang telah diperoleh melalui kegiatan penelitian dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif digunakan untuk mendeskripsikan data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder yang selanjutnya diikuti dengan penafsiran dan kesimpulan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah di PT Bank Sulselbar Cabang Malili

Pasal 1 butir (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 menyebutkan bahwa "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan ³⁹dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah 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 milik, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

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 suatu perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut, dan pemberian Hak Tanggungan tersebut dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT (Pasal 10 ayat (1) dan (2)

Undang - undang No. 4 Tahun 1996).

Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan sebagai bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pendaftaran Tanah menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA (Pasal 13 ayat (I), Pasal 14 ayat (1) dan (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan apabila debitur cidera janji maka berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut, pemegang hak tanggungan mohon eksekusi sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang berwenang. Kemudian eksekusi akan dilakukan seperti eksekusi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ⁴⁰

Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan, jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) Undang-undang No.4 Tahun 1996).

Pelaksanaan penjualan dibawah tangan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara

tertulis oleh pembeli dan/ atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan (Pasal 20 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996).

a. Debitur Ingkar Janji (Wanprestasi)

Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak dipenuhi atau ingkar janji atau kelalaian yang dilakukan oleh debitur baik karena tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjikan maupun malah melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Contoh kasus yang terjadi di PT Bank Sulselbar Cabang Malili dimana Debitur yang meminjam uang di bank dengan jumlah sebesar Rp. 70.000.000 (Tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan sebidang Tanah Produktif (kebun murica) dengan luas 2 hektar. Saat peneliti melakukan wawancara kepada bapak H. Agus Warjito, SE perihal debitur yang ingkar janji atau tidak melaksanakan kewajibannya. *Sebelum adanya kesepakatan perjanjian kredit antara debitur dan kreditur, kami dari pihak bank terlebih dahulu menyampaikan syarat ketentuannya dan konsekuensi jika kedepannya terjadi wanprestasi.*⁴¹

syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPer yang menentukan 4

⁴¹ Wawancara dengan pihak pt bank sulsebar cabang malili

syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak. pasal 1320 KUHPerdara menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdara, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 th bagi wanita. Menurut UU no 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dewasa adalah 19 th bagi laki-laki, 16 th bagi wanita. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPerdara karena berlaku secara umum. Menurut pasal 1330 KUHPerdara orang-orang yang tidak cakap melakukan perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c. Orang-orang perempuan yang telah kawin.

Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya UU no 1 tahun 1974 tentang perkawinan. Pasal 31 UU ini

menentukan bahwa hak dan kedudukan suami isteri adalah seimbang dan masing-masing berhak melakukan perbuatan hukum.

3. Adanya Obyek.

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas. Mengenai hal ini dapat ditemukan pada pasal 1332 dan 1333 KUHPerdota. Pasal 1332 KUHPerdota menentukan bahwa: "hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian". Sedangkan pasal 1333 KUHPerdota menentukan: "suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya"

4. Adanya kausa yang halal.

Pasal 1335 KUHPerdota, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

b. Melayangkan surat somasi atau teguran

Melayangkan Somasi adalah suatu peringatan atau pemberitahuan kepada debitur dari kreditur yang menghendaki prestasi debitur pada waktu yang telah ditentukan. Hal ini dapat

diartikan bahwa debitur bisa disebut dalam keadaan lalai setelah somasi dikeluarkan. Berangkat dari situ, dapat dikatakan bahwa somasi bersifat konstitutif. *Menurut bapak Agus jika terjadi wanprestasi, kami berupaya untuk melakukan somasi sebanyak tiga kali, kami akan mencoba agar masyarakat atau debitur dapat menyelesaikan kewajibannya. Disamping itu kami juga harus menghindari hal hal yang dapat mengundang konflik⁴².*

c. Tindakan dan Proses Pelelangan

Kehadiran lelang di Indonesia sudah ada sejak lama, tepatnya pada saat zaman Hindia Belanda yang dibuktikan dengan adanya peraturan mengenai lelang yaitu *Vendue Reglement Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189* sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan *Staatsblad 1941:3 (Undang-Undang Lelang)*. Mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213/2020), 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. Menurut jenisnya, lelang secara umum terdiri dari 3 jenis, yaitu: lelang eksekusi,

⁴² Wawancara dengan pihak bank sulselbar cabang malili

lelang noneksekusi wajib, dan lelang noneksekuis sukarela.

Lelang eksekusi sendiri terbagi lagi ke dalam beberapa jenis, salah satunya adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Sebelum membahas lebih lanjut mengenai lelang eksekusi, kiranya perlu bagi kita untuk memahami definisi dari eksekusi itu sendiri. Istilah eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan pengadilan, namun nyatanya eksekusi tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan grosse akta saja, namun juga terdapat dalam bidang hukum jaminan yang merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap objek jaminan dengan cara menjual jaminannya, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.

Berdasarkan Pasal 6 UUHT, yang menyatakan “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.”, maka kreditur selaku pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek 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 kreditur-kreditur yang lain. Selain itu dipertegas

pula dalam Pasal 20 ayat (1) huruf (a) UUHT yang menyebutkan bila pemegang Hak Tanggungan pertama berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

B. Kendala Yang Dihadapi Bank dalam Proses Melaksanakan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Tanah di PT Bank Sulselbar Cabang Malili

Dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh KPKNL sering mendapat gugatan dari pihak debitor maupun pihak lain yang merasa kepentingannya dirugikan. Gugatan perdata yang dilakukan biasanya dalam bentuk perlawanan sebelum pelaksanaan lelang maupun gugatan yang diajukan setelah pelaksanaan lelang. Mayoritas timbulnya gugatan disebabkan oleh ketidakpuasan debitor atas pelaksanaan lelang Hak Tanggungan yang dimohonkan oleh Bank yang bersangkutan kepada KPKNL.

Kemudian yang menjadi permasalahan selanjutnya apabila seorang tereksekusi lelang masih menempati atau menguasai fisik atas barang lelang yang laku terjual. Secara aturan, hak orang yang dijual barangnya pindah kepada pemenang lelang segera setelah perjanjian jual beli ditutup. Jika debitor masih bersikeras menguasai barang laku lelang tersebut, maka pemenang lelang meminta penerbitan grosse risalah lelang untuk pengosongan lelang yang akan disampaikan ke Pengadilan Negeri atau Pengadilan Agama untuk

bantuan pengosongan. Pelaksanaan eksekusi ini diawali dengan permohonan yang disampaikan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat oleh pemenang lelang selaku pemilik hak. Berdasarkan permohonan tersebut Ketua Pengadilan Negeri menindaklanjutinya dengan melakukan pemanggilan kepada termohon eksekusi. Biaya untuk proses pengosongan sulit diprediksi dan proses dari permohonan pengosongan sampai dengan eksekusi pengosongan tidak memiliki kepastian waktu dan seringkali berlangsung lama sehingga tidak diperoleh kepastian hukum pembeli untuk memperoleh haknya. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, penyebab terjadinya masalah antara lain

- a) Penguasaan Objek lelang masih ditempati oleh debitur/penghuni/pemilik jaminan

Permasalahan dalam pelelangan ini terjadi ketika pemenang lelang tidak bisa menguasai objek lelang yang dibelinya dikarenakan susahnya pengosongan dan adanya gugatan dari pihak debitor. Pemenang lelang seharusnya dapat menguasai obyek lelang tersebut karena terbukti secara sah membeli tanah tersebut melalui lembaga lelang resmi yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Apabila debitur menolak atau tidak bersedia melakukan

pengosongan objek jaminan Hak Tanggungan, pembeli objek jaminan dapat melakukan permohonan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan pengosongan. Banyak faktor yang dapat menimbulkan gugatan atau bantahan salah satunya terjadi karena debitur dimungkinkan tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk berkelit dan menolak pengosongan. Atas perbuatan debitur tersebut pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Eksekusi Pengosongan ke pengadilan.

Sebelum mengajukan permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan Grosse Risalah Lelang yang merupakan salinan asli Risalah Lelang yang berkepalanya "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" ke KPKNL. Grosse Risalah Lelang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap.

b) Hubungan komunikasi antara pihak perbankan dengan debitur yang kurang baik

Kurangnya komunikasi dari pihak perbankan dalam hal ini sebagai kreditur dengan debitur sesuai kesepakatan yang dibuat

dalam sebuah perjanjian berupa perjanjian kredit dimana kreditur yang telah memberikan sejumlah uang sebagai pinjaman kepada debitur yang wajib dilunasi dalam jangka waktu tertentu oleh debitur.

Dalam perjanjian debitur menjadikan tanah dan/atau bangunan miliknya menjadi tanggungan utang. Sesuai perjanjian dalam hal debitur cedera janji atau tidak mampu membayar kewajiban utangnya maka kreditur dapat melakukan penjualan atas barang jaminan tersebut melalui KPKNL tanpa melalui persetujuan dari pihak debitur.

Dalam pelaksanaan lelang terkadang barang yang dijual tidak sepenuhnya dikuasai oleh pihak penjual, adakalanya tanah dan/atau bangunan masih dikuasai oleh pihak ketiga. Penguasaan oleh pihak ketiga ini juga bermacam macam alasannya, ada yang legal seperti sewa menyewa ada juga pendudukan secara illegal. Untuk melakukan pengosongan objek yang telah dimenangkan, pembeli/pemenang lelang harus mengajukan permohonan pengosongan melalui pengadilan setempat, karena Pejabat Lelang/Pelelang tidak memiliki kewenangan terkait pengosongan dan untuk eksekusi pengosongan itu sendiri juga dengan melibatkan aparat keamanan setempat.

c) Kurangnya kooperatif dan kesadaran debitur dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya

jaminan dalam menyelesaikan utang atau kewajibannya pada pihak kreditur menyebabkan penyelesaian utang tidak dilunasi oleh debitur dalam jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit maka sesuai yang tercantum dalam perjanjian kredit apabila debitur cedera janji atau tidak mampu membayar kewajiban utangnya maka kreditur dapat melakukan penjualan atas barang jaminan tersebut.

Dalam beberapa kasus pengosongan objek lelang menjadi terkendala karena debitur atau pemilik jaminan menolak jika tanah dan/atau bangunan miliknya akan diambil alih oleh pemenang lelang akibat adanya proses pelelangan. Para debitur merasa bahwa mereka dalam kondisi wanprestasi sehingga objek jaminan dapat dilelang. Kurangnya kesadaran dan tidak kooperatifnya para debitur atau pemilik jaminan menyebabkan terhambatnya proses pengosongan objek lelang.

Kredit investasi berpengaruh positif dan signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Kabupaten/Kota di Provinsi Sulawesi Selatan. Hal ini dikarenakan dengan penyaluran kredit investasi akan memperluas usaha maka lebih banyak lagi produksi yang dihasilkan sehingga menimbulkan kegiatan produksi berskala besar maka akan banyak memerlukan tenaga kerja otomatis akan membuka lapangan pekerjaan dengan demikian akan mengurangi pengangguran.

Kredit konsumsi berpengaruh positif dan signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi Kabupaten/Kota di Provinsi Sulawesi Selatan. Hal ini dikarenakan penyaluran kredit konsumsi untuk individu atau perorangan untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat dan yang paling banyak digunakan untuk pembelian rumah, kendaraan dan lain lainnya. Dengan adanya kredit konsumsi maka permintaan akan meningkat sehingga produksi juga harus ditingkatkan maka akan berdampak pada pertumbuhan ekonomi suatu daerah.

Pertumbuhan ekonomi berpengaruh positif dan signifikan terhadap kesejahteraan masyarakat Kabupaten/Kota di Provinsi Sulawesi Selatan. Hal ini dikarenakan dengan pertumbuhan ekonomi yang tinggi maka akan meningkatkan pendapatan masyarakat sehingga akan dapat memenuhi kehidupan yang lebih baik, dari sisi lain jika pendapatan masyarakat meningkat maka akan berdampak pada pengangguran yang semakin berkurang.

Masyarakat Luwu Timur khususnya kecamatan Malili sangat berpengaruh besar dengan adanya pinjaman di PT. Bank Sulselbar cabang Malili, namun mereka juga sangat khawatir jika kemudian hari mereka tidak dapat memenuhi kewajibannya. Berikut beberapa masyarakat dalam pandangannya terhadap eksekusi hak tanggungan atas tanah yang dilakukan oleh pihak bank.

1. Ibu Rusmiati dalam pandangannya mengatakan kredit di bank sangat berdampak positif, misalnya dari segi bisnis. Saya pernah meminjam uang di bank untuk mengembangkan bisnis jualan saya. Prosesnya sangat cepat dan bunganya bersahabat. Prosesnya bisa saja terlambat jika terlalu banyak debitur yang mengajukan permohonan pinjaman. Menurut saya terhadap eksekusi yang dilakukan oleh bank adalah suatu tindakan untuk melelang tanah debitur sebagai ganti jaminan uang yang debitur telah jaminkan. Tindakan bank tersebut sah sah saja jika sesuai dengan prosedur, namun apakah tidak ada lagi opsi lain selain melelang tanah tersebut. Saya fikir ini perlu menjadi pembahasan penting dalam internal bank untuk melakukan tindakan lain selain lelang, apa lagi kalau sebidang tanah tersebut hanya itu saja yang dimiliki debitur dan tanah tersebut sebagai mata pencahariaannya.

2. Bapak Ahmad Hambali dalam pandangannya mengatakan bahwa proses kredit di bank biasanya bersifat nepotisme atau orang dalam, hal ini saya alami pada saat saya mengajukan permohonan kredit. Walaupun saya lebih dahulu memasukkan berkas namun dalam verifikasinya lebih lambat daripada yang punya

keluarga atau kenalan di bank.⁴³ Factor ini yang biasa menjadi kendala eksekusi hak tanggungan atas tanah. Karena mereka tidak di layani dengan baik dan pada saat debitur telah jatuh tempo dalam menyelesaikan kewajibannya sangat acuh dan tidak kooperatif lagi

Terhadap pandangan diatas dapat disimpulkan bahwa disamping pelayanan bank sudah baik, namun masi ada kekurangannya. Maka dari itu masih perlu ada evaluasi dari pemerintah agar kiranya pelayanan di bank kedepannya lebih baik lagi.

⁴³ Wawancara dengan masyarakat tentang perspektif kredit di bank

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data di atas, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah di Malili sebagai jaminan kredit di bank sebagaimana yang di jelaskan ada beberapa tahapan yang di lakukan oleh pihak bank kepada debiturnya yang tidak memenuhi kewajibannya, mulai dari melayangkan sekurang kurangnya tiga kali surat somasi dan melakukan mediasi pendekatan kepada masyarakat untuk membuat kesepakatan pelelangan hak atas tanah.
2. Kendala pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas tanah antara lain hubungan antara debitur dan pihak perbankan tidak harmonis lagi dan bahkan setelah pelelangan, debitur masih menguasai tanah tersebut.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan, maka dapat disarankan beberapa hal sebagai berikut

1. Masyarakat atau debitur harus memahami aturan yang telah mereka sepakati dengan pihak bank untuk terhindar dari pelelangan tanah yang sebagai hak tanggungan
2. Debitur seharusnya kooperatif terhadap teguran bank, mereka

harus sadar atas kewajibanya untuk menyelesaikan utang, dan menerima dengan ikhlas jikalau tanah mereka dilelang atas kelalaian mereka

DAFTAR PUSTAKA

Alqur'an

Surah al-Baqarah ayat 212

Literatur

Abdulkadir Muhammad. 2002. **Hukum Perikatan**. Bandung : PT. Citra

Aditya Bakti

Achamd Anwari. 2007. **Praktek Perbankan Di Indonesia**. Jakarta : Balai

Aksara.

Efendi Perangin. 1991. **Praktek Penggunaan Sebagai Jamninan Kredit**.

Jakarta : Rajawali Pers

Habib Adjie. 2000. **Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas**

Tanah . Bandung : Bandar Maju

Mariam Darus Badruzaman . 1991. **Perjanjian Kredit Bank**. Bandung :

Alumni

Muchdarsyah Sinungan . 1995. **Uang Dan Bank** . Jakarta : Rineka Cipta .

Rachmadi Usman, 2001. **Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia**.

Gremedia Pustaka Utama:jakarta. Hal 14

Rahardjo, Satjipto. 2000. **Ilmu Hukum**. Bandung: PT. Citra aditya Bhakti.

Santoso Urip . 2012. **Hukum Agraria** . Jakarta : Kencana .

Soesilo . 2014. **Kitab Undang - Undang Hukum Perdata** : Jakarta :

Buana

Sudargo Gautama . 1996. **Komentar Atas Undang - Undang Hak Baru**

Tahun 1996 Nomor 4. Bandung : Citra Aditya

Said Sampara . 2016. **Metode penelitian Hukum** . Makassar : Kreta
Kupa Print

Syahrudin Nawi . 2015. **Kapita Selecta Hukum Petanahan** . Makassar :
CV.Farras Jaya Grafika

Perundang-undangan

Undang- Undang Ripublik Negara Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang- Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Asas Pokok
Agraria

Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas
Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

Referensi Jurnal dan Internet

<https://www.gurupendidikan.co.id/penge>

<https://id.wikipedia.org/wiki/Tanah>

<http://pn-karanganyar.go.id/main/index.php/berita/artikel/993-eksekusi>
diakses Pada Tanggal 10 Maret 2022 pada Pukul. 10.00

<http://ptun-makassar.go.id/tata-cara-panggilan-dan-proses-yang-mendahuluinya>.
Diakses Pada Tanggal 10 Maret 2022 pada pukul 12.00

<http://pn-ponorogo.go.id/joomla/index.php/kepaniteraan/kepaniteraan-perdata/proses-acara-perdata/penyitaan> diakses Pada Tanggal 10 maret
2022 pada Pukul. 14.00