



UPAYA PERLAWANAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PERSPEKTIF KREDITOR DILIHAT DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH BESERTA BENDA-BENDA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

Ernawati Suwarno, Fikri Jamal, Imma Rahmanai Hasanah.

Fakultas Hukum, Universitas Pamulang

dosen02533@unpam.ac.id, dosen02426@unpam.ac.id, dosen02587@unpam.ac.id

Abstrak :

Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, diperlukan dana dalam jumlah yang besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perbankan. Bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan antara pihak yang berkelebihan dana (surplus unit) dan pihak yang kekurangan dana (deficit unit). Melalui Bank kelebihan dana tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Bank menerima simpanan uang dari masyarakat (dana pihak ketiga) dan kemudian menyalurkan kembali dalam bentuk kredit. Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank kepada masyarakat yang membutuhkan modal, dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hukum diantara para pihak (Kreditor dan Debitor). Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Dalam praktik perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan kreditor kepada debitor diperlukan tambahan pengamanan berupa jaminan khusus yang sering digunakan adalah jaminan kebendaan berupa tanah. Penggunaan tanah sebagai jaminan kredit didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Lembaga jaminan oleh lembaga perbankan dianggap paling efektif dan aman adalah tanah dengan jaminan Hak Tanggungan. Hal ini didasarkan pada kemudahan dalam identifikasi obyek Hak Tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya serta mendapatkan pembayaran dari hasil pelelangan tanah kepada kreditornya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Di dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat bank mempunyai kebijakan masing-masing untuk mengatasi kendala atau masalah yang mungkin timbul. Adapun salah satu kendala yang sangat besar dan merupakan tantangan yang sangat serius berkaitan dengan sektor perbankan perkreditan adalah mengenai permasalahan kredit macet dan cara-cara penyelesaiannya. Dalam pemberian kredit antara Kreditor (Bank) dengan Debitor saling mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian kredit, tetapi adakalanya Debitor melakukan wanprestasi sehingga terjadi kredit macet.

Kata Kunci: Kreditor, Jaminan

Abstract

In order to maintain the continuity of this development, large amounts of funds are required, most of which are obtained through banking activities. Banks are financial institutions that function as financial intermediaries between parties with excess funds (surplus units) and those with a shortage of funds (deficit units). Through the Bank, the excess funds can be distributed to parties who need it and provide benefits for both parties. Banks receive money deposits from the public (third party funds) and then channel them back in the form of credit. The distribution of loan funds (credit) is carried out by the bank to people who need capital, set forth in an agreement as a legal basis between the parties (Creditors and Debtors). Lending by a bank as a financial institution must be able to provide legal protection for lenders and recipients of credit and related parties receive protection through a strong collateral rights institution and can provide legal certainty for all interested parties. In banking practices, to further secure funds channeled by creditors to debtors, additional security is needed in the form of special



guarantees that are often used, namely material guarantees in the form of land. The use of land as collateral for credit is based on the consideration that land is the safest and has relatively high economic value. The guarantee institution considered by banking institutions to be the most effective and safe is land with a mortgage guarantee. This is based on the ease of identifying the object of the Mortgage, clear and certain execution and getting payment from the results of the land auction to the creditor. Given the importance of the position of credit funds in the development process, it is only natural that creditors and credit recipients as well as other related parties receive protection through a strong collateral rights institution that can also provide legal certainty for all interested parties. In extending credit to the public, banks have their own policies to overcome obstacles or problems that may arise. One of the biggest obstacles and a very serious challenge related to the credit banking sector is the problem of bad credit and ways to solve it. In granting credit between creditors (banks) and debtors, they bind themselves to enter into credit agreements, but sometimes the debtor commit defaults resulting in bad credit.

Keywords: Creditors, Collateral

PENDAHULUAN

Syari'at pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, diperlukan dana dalam jumlah yang besar, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perbankan. Bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara keuangan antara pihak yang berkelebihan dana (surplus unit) dan pihak yang kekurangan dana (deficit unit). Melalui Bank kelebihan dana tersebut dapat disalurkan kepada pihak-pihak yang memerlukan dan memberikan manfaat bagi kedua belah pihak. Bank menerima simpanan uang dari masyarakat (dana pihak ketiga) dan kemudian menyalurkan kembali dalam bentuk kredit. Penyaluran dana pinjaman (kredit) dilakukan oleh pihak bank kepada masyarakat yang membutuhkan modal, dituangkan dalam suatu perjanjian sebagai landasan hukum diantara para pihak (Kreditor dan Debitor). Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan tersebut dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat pula memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.³ Di dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat bank mempunyai kebijakan masing-masing untuk mengatasi kendala atau masalah yang mungkin timbul. Adapun salah satu kendala yang sangat besar dan merupakan tantangan yang sangat serius berkaitan dengan sektor perbankan perkreditan adalah mengenai permasalahan kredit macet dan cara-cara penyelesaiannya. Dalam pemberian kredit antara Kreditor (Bank) dengan Debitor saling mengikatkan diri untuk mengadakan perjanjian kredit, tetapi adakalanya Debitor melakukan wanprestasi sehingga terjadi kredit macet. Salah satu cara untuk menyelesaikan kredit macet tersebut, pihak bank selaku Kreditor dalam memberikan kredit kepada Debitor memerlukan jaminan dari Debitor agar mendapat kepastian bagi pengembalian pinjaman tersebut. Keberadaan jaminan sangat diperlukan karena dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi bank atau Kreditor dan penerima pinjaman atau Debitor. Jaminan merupakan unsur yang sangat penting dan mempunyai peran penting dalam penentuan analisis kredit. Benda jaminan pada umumnya yang diterima oleh perbankan adalah tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik karena mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan yang relatif stabil dan tinggi.

PERMASALAHAN

Penulis sudah Menyusun sebagian permasalahan yang hendak dibahas dalam penelitian ini, ada pula sebagian permasalahan yang hendak dibahas antara lain:

- a. Apakah Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Upaya Perlawanan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan?
- b. Bagaimana upaya penyelesaian permasalahan kredit macet terhadap debitor dengan jaminan Hak Tanggungan?

METODELOGI PENELITIAN

Metode Penelitian Metode ilmiah dari suatu ilmu pengetahuan adalah segala cara dalam rangka ilmu tersebut, untuk sampai kepada kesatuan pengetahuan. Metode Penelitian ini terbagi menjadi 2 bagian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

- a. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif atau disebut juga dengan penelitian kepustakaan. Penelitian hukum normatif atau kepustakaan ini mencakup: penelitian terhadap sistematis, penelitian terhadap taraf sinkronisasi, perbandingan dan sejarah. Penilaian kepustakaan demikian dapat pula dikatakan sebagai lawan dari penelitian empiris (penelitian lapangan).
- b. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang memberikan gambaran atau uraian atau suatu keadaan sejelas mungkin tanpa ada perlakuan terhadap obyek yang diteliti.

2. Sumber Data

Dikarenakan penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif maka data yang dipergunakan adalah bahan sekunder, yang bersumber pada:

- a. Bahan ekonomi Primer yakni bahan yang terdiri dari aturan yang terdapat dalam berbagai perangkat hukum atau perundang-undangan yang berkaitan erat dengan penelitian ini, seperti Undang-undang No. 10 Tahun 1998, Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah dan PBI No. 13/9/PBI/2011 tentang restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah serta ketentuan pelaksana berupa Surat Edaran Bank Indonesia yang terkait dengan Restukturisasi pembiayaan.
- b. Bahan Tertier adalah bahan penunjang yang mencakup bahan yang memberi petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan primer dan sekunder yang lebih dikenal dengan nama bahan acuan atau bahan rujukan bidang hukum ekonomi seperti kamus umum, kamus , serta bahan di luar bidang ekonomi yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian.

PEMBAHASAN

Apabila mengacu beberapa Pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, maka terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan. Adapun sifat dari hak tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Hak tanggungan mempunyai sifat hak didahulukan Kedudukan yang diutamakan bagi kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (*droit de preference*).

Hal ini dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok



Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya”, dan juga dinyatakan didalam penjelasan umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 pada angka 4 Yaitu: “ Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundangundangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

2. Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi

Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: “Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dan juga di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: “ Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebeni sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

3. Hak tanggungan mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah .

Hak tanggungan dapat dibebankan selain atas tanah juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Hak Tanggungan dapat saja dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

4. Hak tanggungan mempunyai sifat accessoir

Hak tanggungan mempunyai sifat accessoir dijelaskan dalam penjelasan umum Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 angka 8, menentukan bahwa: “ Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau accessoir pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

5. Hak Tanggungan mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang

Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu hutang dinyatakan dalam pasal 3 Ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, menentukan: “Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”. Dengan demikian hak tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek hak tanggungan itu berada pada pihak lain.

KESIMPULAN

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan

melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan apalagi dalam menyalurkan kredit kepada masyarakat.

SARAN

Diharapkan masyarakat dapat memahami aspek hukum yang berkaitan dengan perbankan. Karena sudah banyak sekali kendala atau masalah yang mungkin timbul. Adapun salah satu kendala yang sangat besar dan merupakan tantangan yang sangat serius berkaitan dengan sektor perbankan perkreditan adalah mengenai permasalahan kredit macet dan cara-cara penyelesaiannya. Untuk menjadi masyarakat yang melekakan hukum maka sebaiknya agar lebih hati-hati dalam bertindak apalagi dalam lembaga perbankan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Agus Yudha Hernoko. 2014. Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial
Jakarta: Prenadamedia Group.

Ahmadi Miru, 2008. Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW,
PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Effendy Hasibuan. 1997. Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotek Dan Hak Tanggungan
Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan Di Jakarta, Jakarta: Laporan
Penelitian.

Harun Badriyah. 2010. Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah. Yogyakarta: Pustaka

Yustisia. Hatta Isnaini Wahyu Utomo, "Hukum Tanah Nasional: Bahan Diskusi Dalam
Persiapan Menghadapi Ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah 2017", Makalah, disampaikan
pada acara Persiapan Menghadapi Ujian PPAT 2017, Universitas Narotama Surabaya,
Oktober 2017.

M. Bahsan, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT. Raja Grafindo
Persada, Jakarta, 2010.

Satjipto Rahardjo, 1986 Ilmu Hukum, Alumni Bandung, Cet. I.

Setiawan, 1987, Pokok – Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, Cet. Ke III.

Sri Soedewi Masjchoen, 1975, Hak Jaminan Atas tanah, Liberty, Yogyakarta. 106

Soerjono Soekanto, 2014 Pengantar Ilmu Hukum, UI Press, Jakarta.

Subekti 1987 Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah

Jurnal Pena Hukum (JPH)

Fakultas Hukum Universitas Pamulang
Jl. Raya Puspitek No.11, Serpong, Tangerang Selatan,
15310- Indonesia
Tel / fax : (021) 7412566 / (021) 7412566
ISSN: - (Cetak), E-ISSN: 3026-2623
E-mail: penahukum@unpam.ac.id



Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Undang – Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang –Undang No.7 tahun 1992 tentang Perbankan.

Artikel Jurnal :

Anton Suyatno, 2014. “Perlawanan Dalam Eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial”, Jurnal Hukum Dan Peradilan, Volume 3, Nomor 1.

Irwansyah, W Hakim, dan Ahsan Yunus. 2017. Environmental audit as instrument for environmental protection and management, The Business & Management Review, 9 (2), 228-232.

Muhammad Ashri, 2019. Reconciliation of Humanitarian Law and Human Rights Law in Armed Conflict, Hasanuddin Law Review, Vol. 5 (2), 209-219.