

Analisis Yuridis Lelang Penjualan Barang Jaminan Akibat Debitur Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1316 K/Pdt/2018)

Juridical Analysis of Sale of Guarantee Goods Auction Due To Debtor Default in Credit Agreement (Study of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1316 K/Pdt/2018)

Sri Suryada Br. Sitorus

Program Pascasarjana (S2) Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara Medan
Email: srisuryada@gmail.com

ABSTRAK

Adanya pembebanan Hak Tanggungan terhadap perbankan maka dapat menjadi pengaman kredit perbankan. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, bagaimana pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit, bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam eksekusi lelang agunan kredit milik debitur dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1316 K/Pdt/2018. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif melalui pendekatan normatif (legal research) untuk memperoleh data sekunder. Data yang terkumpul tersebut akan dianalisa dengan seksama dengan menggunakan analisis kualitatif atau dijabarkan dengan kalimat. Perlindungan hukum terhadap pemegang sertifikat atas tanah pada janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana Pasal 11 ayat (2) UUHT. Tentang jaminan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Untuk pelaksanaan eksekusi penyelesaian wanprestasi debitur melalui eksekusi antara lain: 1. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan 2. Parate eksekusi, 3. Eksekusi berdasarkan *title eksekutorial*. Pertimbangan hukum oleh hakim dalam eksekusi lelang agunan kredit milik debitur dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1316 K/Pdt/2018 adalah penggugat selaku Debitor mempunyai utang kredit kepada Tergugat I/Bank Danamon (Kreditor) dengan menyerahkan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3088 atas nama Penggugat dan akibat debitur wanprestasi sehingga untuk pelunasan utang debitur, maka kreditor dapat mengambil dari hasil jual lelang barang agunan yang diserahkan penggugat selaku debitur berdasarkan kuasa menjual lelang dari penggugat.

Kata Kunci: Wanprestasi, Kredit, Hak Tanggungan

ABSTRACT

The existence of the imposition of Mortgage on banks can be a security for bank credit. The formulation of the problem in this journal is how the legal arrangements for credit agreements with mortgage guarantees are carried out, how is the execution of the auction of collateral or collateral in the credit agreement, how are legal considerations by judges in the execution of the debtor's credit collateral auction in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 1316 K/Pdt /2018. This study uses a descriptive method through a normative approach (legal research) to obtain secondary data. The collected data will be analyzed carefully using qualitative analysis or described in sentences. Legal protection for land certificate holders in the promises contained in the Deed of Granting Mortgage as referred to in Article 11 paragraph (2) UUHT. Regarding guarantees, Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles stipulates that property rights, cultivation rights, and building use rights can be used as debt guarantees with encumbrances of Mortgage Rights. For the execution of the debtor's default settlement through execution, among others: 1. Execution through underhand sales 2. Parate execution, 3. Execution based on executorial title. The legal consideration by the judge in the execution of the auction of credit collateral belonging to the debtor in the Decision of the Supreme Court of

the Republic of Indonesia Number 1316 K/Pdt/2018 is that the plaintiff as the Debtor has a credit debt to Defendant I/Bank Danamon (Creditor) by submitting collateral for the Certificate of Ownership Number 3088 on behalf of the Plaintiff and as a result of the debtor defaulting so that in order to pay off the debtor's debt, the creditor can take from the proceeds of the auction sale of the collateral goods submitted by the plaintiff as the debtor based on the power of attorney to sell the auction from the plaintiff.

Keywords: Default, Credit, Mortgage

1. PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Hubungan hukum antara bank dan nasabah debitur, memberikan pemahaman bahwa bank merupakan lembaga penyedia dana bagi para debiturnya. Hubungan tersebut dimaknai sebagai hubungan nasabah yang memperoleh fasilitas kredit atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan perjanjian bank dan nasabah yang bersangkutan.¹

Berhutang terutama pada bank tidak dapat dipisahkan dari kehidupan bisnis, hal itu bagi kaum pelaku ekonomi adalah mutlak dalam perputaran usahanya.² Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit.

Bank hanya akan mengabulkan permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah jika ada suatu keyakinan akan kepastian debitur dapat mengembalikan kreditnya. Keyakinan dapat diperoleh bank selaku kreditur dengan menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai ketentuan Pasal 2 UU Perbankan. Oleh karenanya dalam kegiatan kredit perbankan, dipersyaratkan adanya penyerahan jaminan utang oleh peminjam (debitur) kepada pihak pemberi pinjaman (kreditur) yang dalam hal ini adalah bank.

Pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan, sudah semestinya harus dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit. Agar pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Karena dalam perjanjian kredit biasanya diikuti dengan perjanjian jaminan maka perjanjian kredit sifatnya pokok sedangkan perjanjian jaminan bersifat ikutan atau *assesoir* artinya ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung dari perjanjian pokok.³

Kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.⁴ Unsur pengamanan (*safety*) adalah salah satu prinsip dasar dalam peminjaman kredit selain unsur keserasian (*suitability*) dan keuntungan (*portability*).⁵

Jaminan menurut undang-undang perbankan diberi arti sebagai keyakinan akan itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan antara debitur dan kreditur.⁶

Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam ini pihak bank (kreditur) akan meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yaitu barang yang dijual secara lelang. Hasilnya dipergunakan untuk melunasi hutang debitur dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.⁷

¹ Lukman Santoso Az, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, h. 58

² Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Jaminan dan Kepailitan*, BPHN Departemen Hukum dan Perundang-Undangan, Jakarta, 2010, h.1

³ Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, (Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, h. 8.

⁴ Pasal 1131 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

⁵ Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 2009, h. 4

⁶ Ari Sukanti Hutagalung, *Transaksi Berjamin*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2005, h. 649

⁷ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Aneka Cipta, Jakarta, 2009, h. 196.

Jaminan barang bisa berupa benda yang tidak bergerak seperti tanah yang diikat dengan hak tanggungan sedangkan untuk barang yang bergerak dibebani dengan gadai atau fidusia. Jaminan yang diatur di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) adalah hak tanggungan yang objeknya menyangkut masalah tanah saja. Pemberi hak tanggungan adalah orang yang berhutang sedangkan penerima hak tanggungan adalah pihak yang berpiutang.

Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti, akan tetapi dalam praktiknya banyak menimbulkan kendala-kendala, seperti terjadi dalam hal nasabah bank (debitor) memberikan jaminan sertifikat hak milik yang bukan kepunyaannya seperti dalam kasus putusan Nomor 1316 K/Pdt/2018 dimana Inna Ria Nuraini sebagai penggugat melawan PT. Bank Danamon Indonesia TBK. Pusat Jakarta CQ. PT. Bank Danamon Simpan Pinjam Unit Pasar Pedan sebagai Tergugat I dan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jawa Tengah Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sebagai Tergugat II.

Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Pebruari 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukoharjo pada Tanggal 22 Pebruari 2016 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2016, telah mengajukan gugatan dengan dalil bahwa penggugat adalah pemilik sah dari sebidang tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik No. 3088, luas 160 m2 dan barang/benda yang tersebut diatas dijadikan jaminan hutang dalam perjanjian kredit.

Penggugat mengalami kemerosotan yang mengakibatkan mengalami kemacetan dalam membayar pokok dan bunga kredit tersebut dan terhadap macetnya kredit Penggugat tersebut Tergugat I memberi surat Peringatan III dengan No. 003/2717/SPIII/0815 Tertanggal 6 Agustus 2015 kepada Penggugat, menurut penggugat objek yang dijadikan jaminan hutang oleh Penggugat belum dapat dilelang oleh Tergugat I, Tergugat I berhak menjual secara lelang pada saat jatuh tempo berakhirnya masa perjanjian sesuai dengan perjanjian yakni pada Tanggal 22 Januari 2018 dengan demikian Penggugat belumlah dapat dikatakan wanperestasi sebelum Tanggal 22 Januari 2018.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :bagaimana pengaturan hukum lelang jaminan kredit apabila debitur ingkat dalam perjanjian kredit, bagaimana pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit dan pertimbangan hukum oleh hakim dalam eksekusi lelang agunan kredit milik debitur dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1316 K/Pdt/2018

I.2 Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hokum lelang jaminan kredit apabila debitur ingkat dalam perjanjian kredit
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum oleh hakim dalam eksekusi lelang agunan kredit milik debitur dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1316 K/Pdt/2018

II. METODE PENELITIAN

Metodeologi penelitian merupakan penelitian yang menyajikan bagaimana cara atau prosedur maupun langkah-langkah yang harus diambil dalam suatu penelitian secara sistematis dan logis sehingga dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.⁸

Berdasarkan objek penelitian yang merupakan hukum positif, maka jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan mempelajari doktrin-

⁸ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Akmil, Magelang, 2007, h. 8

doktrin di dalam ilmu hkuum. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi. Bahan hukum yang telah diperoleh akan di susun dan dianalisis secara deskriptif kualitatif.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

III.1 Pengaturan Hukum Lelang Jaminan Kredit Apabila Debitur Ingkar Dalam Perjanjian Kredit

Secara yuridis pengertian kredit diatur dalam pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Menurut pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 tahun 1998:

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjammeminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Permodalan yang dimiliki dari seorang debitur juga merupakan hal yang penting dan harus diketahui oleh calon krediturnya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari seorang debitur akan mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan debitur dalam membayar kredit.

Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan. Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, yaitu merupakan upaya lain yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit apabila debitur tidak dapat melunasi kreditnya atau wanprestasi. Bilamana di kemudian hari debitur tidak dapat melunasi kreditnya atau wanprestasi maka akan dilakukan penjualan atas objek jaminan kredit debitur. Hasil penjualan tersebut selanjutnya akan diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur.

Cara penjualan jaminan kredit debitur tersebut wajib dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini cara penjualan jaminan kredit terkait dengan berbagai hal, antara lain kepada pengikatannya melalui lembaga jaminan atau tidak melalui lembaga jaminan, kemauan debitur untuk bekerja sama dengan bank, bentuk dan jenis jaminan kredit, kemampuan bank untuk menangani penjualan jaminan kredit dan sebagainya.

Dalam melakukan pembebanan hak tanggungan ,harus terdapat kewenangan dari pemberi hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 angka 2 UUHT yaitu: “kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, hal ini dikarenakan lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat di daftarkannya Hak Tanggungan tersebut, sehingga kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan saat pembuatan buku tanah Hak TAnggungan. Jangan sampai pemberi Hak Tanggungan ini adalah bukan orang yang berwenang untuk memberikan Hak Tanggungannya, karena pada saat Hak Tanggungan yang ada itu dipasang maka yang bersangkutan sudah tidak mempunyai wewenang terhadap Hak Tanggungan tersebut.

Dalam praktik perbankan sering ditemui bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah badan hukum yaitu debitur sebuah perusahaan sebagai pemilik benda jaminan yang memiliki kewenangan untuk membebankan Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan adalah bank selaku pihak kreditur pemberi kredit yang akan menerima Hak Tanggungan tersebut.⁹

Objek Hak Tanggungan sebagaimana dalam undang-undang hak tanggungan antara lain: 1.

Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahkan. (Pasal 4 angka 2), Hak Milik atas satuan rumah susun,yang bangunanya berdiri diatas tanah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.(Pasal 27).

⁹ J. Andy Hartanto, *Hukum Jaminan Dan Kepailitan*, Surabaya: LaskBang Justitia, 2015, h. 37.

Sertifikat atas tanah yang diikat dengan hak tanggungan dalam pemberian kredit adalah untuk memberikan jaminan kepada bank atas hutang debitur. Penyitaan Jaminan Merupakan Jalan terakhir bank dalam mengurangi kerugiannya apabila nasabah sudah tidak memiliki itikad baik dan/atau tidak memiliki kemampuan untuk membayar utangnya.

Pada dasarnya Menjual barang jaminan tanpa izin kreditur tidak dibenarkan oleh hukum, kecuali ada izin dari debitur atau kedua belah pihak telah sepakat sebelumnya. Bank dalam syarat perjanjian kredit memberikan pinjaman (uang muka) dan kredit dengan ketentuan jika jangka waktu kredit tidak ditentukan, bank berhak sewaktu-waktu secara sepihak memutuskan perjanjian tersebut sehingga hutang itu dapat ditagih semuanya dengan segera. Tindakan ini dilakukan bank jika penerima kredit tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian.

Selain itu, jaminan ada beberapa fungsi seperti:

1. Sebagai pengaman pelunasan kredit
2. Sebagai pendorong motivasi debitur dalam melunasi pinjaman

Jadi, intinya bank memberikan syarat jaminan untuk meminimalisir risiko kegagalan peminjam dalam memenuhi kewajibannya pada bank. Proses Penjualan Barang Sitaan Hak Tanggungan, yang dibebankan pada bidang tanah berikutan di atasnya berdasarkan suatu Sertipikat Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat bidang tanah tersebut terletak yang didasarkan pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) untuk itu yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah di mana pemanfaatan atas bidang tanah tersebut tetap berada pada Debitor atau pihak ketiga pemiliknya

Eksekusi hak tanggungan dalam UUHT diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 20 UUHT yang berbunyi:

Pasal 6

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan ataskekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut.

Pasal 20

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semua pihak.
 - (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
 - (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
 - (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan.

III.2 Pelaksanaan Eksekusi Lelang Barang Jaminan Atau Agunan Dalam Perjanjian Kredit

Eksekusi jaminan hanya dijalankan bilamana tidak ada jalan lain yang lebih baik untuk menyelesaikan kredit bermasalah. Bank akan melakukan segala upaya *preventif* yang mungkin dilakukan untuk mencegah agar kredit tidak bermasalah, namun tidak mustahil pada akhirnya kredit tetap juga bermasalah, bahkan keadaan kredit itu bukan saja sekedar tidak lancar atau diragukan melainkan akhirnya menjadi macet.

Adapun tatacara/upaya-upaya penyelesaian wanprestasi debitur atas perjanjian kredit bank secara berurutan adalah sebagai berikut :

1. Penagihan *call/site visit*

Bank akan melakukan penagihan secara langsung kepada debitur melalui telepon (*call*) atau melalui kunjungan ke rumah debitur (*site visit*) untuk meminta agar debitur melaksanakan kewajiban pembayaran kredit berupa pembayaran angsuran kredit agar kredit yang tergolong bermasalah kembali menjadi kredit lancar.

2. Surat Teguran (Somasi)

Jika penagihan *call/site visit* dari bank tidak ditanggapi oleh debitur yang wanprestasi, maka tahap selanjutnya akan memberikan surat teguran (somasi) kepada debitur. Somasi ini dilakukan mulai tahap somasi 1(satu), apabila somasi tersebut tidak ditanggapi juga oleh debitur maka akan diberikan somasi kedua. Apabila somasi kedua juga tidak ditanggapi maka akan diberikan lagi somasi yang ketiga.

3. Upaya Penyelamatan Kredit (*Restrukturisasi*)

Apabila debitur telah disomasi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut tetapi debitur tidak juga beritikad baik untuk memenuhi ketentuan perjanjian kredit maka sebagai tahap selanjutnya untuk penyelesaian wanprestasi debitur, akan mencoba melakukan upaya penyelamatan kredit.

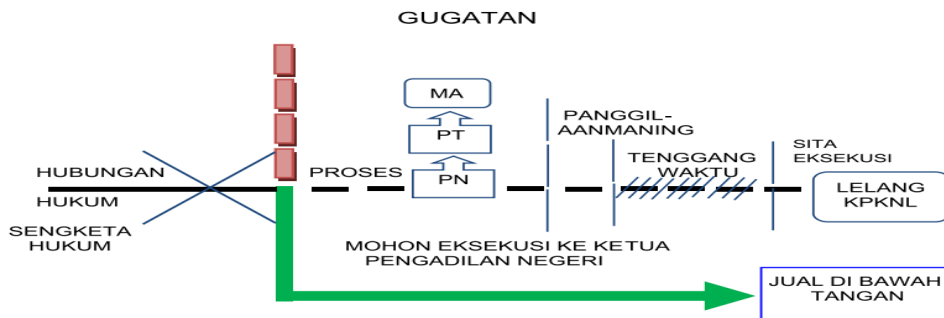
Penyelamatan kredit adalah satu langkah penyelesaian kredit macet yang diakibatkan oleh wanprestasi debitur. Dasar hukum restrukturisasi kredit adalah Surat Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998. Restrukturisasi adalah upaya yang dilakukan bank dalam rangka membantu debitur agar dapat menyelesaikan kewajibannya. Penyelesaian wanprestasi debitur melalui upaya penyelamatan kredit (*Restrukturisasi*) jalan keluar pertama sebelum penyelesaian wanprestasi debitur dilakukan melalui lembaga-lembaga hukum. Dalam perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, penyelesaian wanprestasi debitur melalui lembaga-lembaga hukum dilakukan dengan cara mengeksekusi jaminan hak tanggungan (*Second Way Out*) sebagai upaya terakhir dalam penyelesaian wanprestasi debitur.

Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan, maka penyelesaian wanprestasi debitur melalui eksekusi hak tanggungan terpaksa dilakukan karena penyelesaian kredit melalui penagihan, somasi dan upaya penyelamatan kredit (*restrukturisasi*) tidak berhasil dilakukan. Eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan prosedur yaitu penjualan secara bawah tangan atas kesepakatan kreditur dengan debitur dan penjualan atas kekuasaan pemegang hak tanggungan dengan cara melelang objek hak tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan negara dan Lelang (KPKNL).

Mengenai eksekusi penjualan di bawah tangan di dalam Pasal 20 UUHT tidak dijelaskan siapa yang melakukan penjualan, debitur sendiri atau kreditor. Biasanya ketentuan mengenai penjualan di bawah tangan ini ditujukan kepada kreditor, artinya yang melakukan penjualan dalam arti menentukan harganya adalah kreditor. Untuk melakukan tindakan tersebut kreditor mutlak harus membuat kesepakatan dengan debitur. Berdasarkan hak atas parate eksekusi tersebut kreditor berhak meminta dilakukan penjualan lelang atas objek hak tanggungan kepada Kantor Lelang di tempat wilayah letak tanah yang akan dilelang tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan.

Berikut bagan proses eksekusi melalui penjualan di bawah tangan:

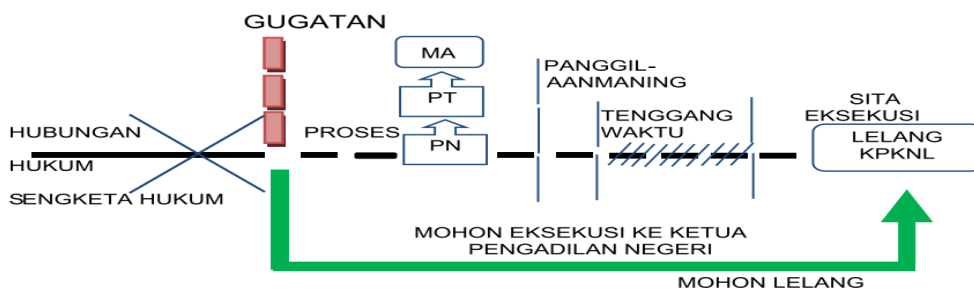
Bagan Proses Eksekusi melalui Penjualan di Bawah Tangan:



Eksekusi selanjutnya yang dapat dipilih adalah Eksekusi Atas Kekuasaan Sendiri (*parate executie*). Pada hak tanggungan, menurut Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT juga ditegaskan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dicantumkan janji-janji, antara lain janji pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri jika debitur cidera janji.

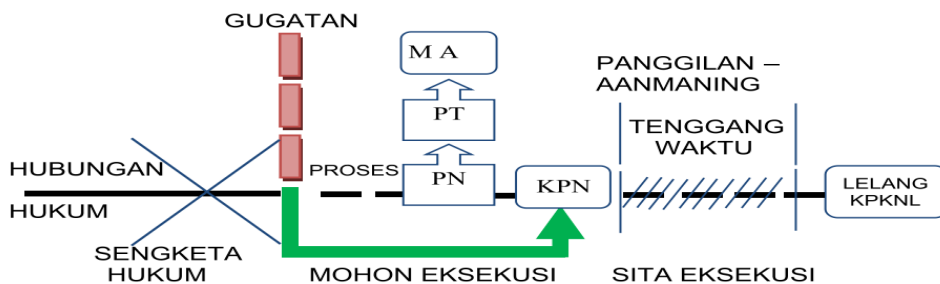
Apabila APHT tersebut sudah didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka secara otomatis janji-janji yang tercantum di dalamnya (termasuk janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri) ikut didaftar sehingga mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak dan pihak ketiga. Sehingga bila debitur wanprestasi maka penjualannya harus dilakukan melalui pelelangan umum.

Bagan Prosedur Eksekusi Parate:



Selanjutnya eksekusi yang dilakukan dapat berupa Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial. Eksekusi objek hak tanggungan melalui Pengadilan sebenarnya merupakan alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan. Jika debitur wanprestasi bank umumnya langsung meminta kepada Pengadilan agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai title eksekutorial. Eksekusi demikian didasarkan pada Pasal 224 Herzien Inlandsch Reglement (HIR) dan Pasal 258 Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg) yang mengatur eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial.

Proses eksekusi digambarkan dalam bagan di bawah ini



III.3 Pertimbangan Hukum Oleh Hakim Dalam Eksekusi Lelang Agunan Kredit Milik Debitur Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1316 K/PDT/2018

penggugat selaku debitur mempunyai utang kredit kepada Tergugat I/Bank Danamon (kreditor) dengan menyerahkan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3088 atas nama Penggugat. Perjanjian kredit Penggugat kepada Tergugat I/Bank Danamon (Kreditor) dimulai tanggal 22 Januari 2014 hingga jatuh tempo tanggal 22 Januari 2018. Apabila Debitur sudah dinyatakan wanprestasi, maka untuk pelunasan utang Debitur, Kreditor dapat mengambil dari hasil jual lelang barang agunan yang diserahkan Penggugat selaku Debitur berdasarkan Kuasa Menjual Lelang dari Penggugat.

Berdasarkan perjanjian kredit antara kreditor dan debitur, maka jelaslah bahwa Penggugatlah yang telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I, karena tidak melakukan pembayaran angsuran kredit terhadap Tergugat I sebagaimana yang telah diperjanjikan didalam perjanjian kredit yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I dan terkait dengan barang jaminan yang dijadikan agunan dalam perjanjian tersebut telah dibebani dengan Hak Tanggungan Peringkat I dan sampai saat ini pelelangan belum terjadi, serta Tergugat I juga telah memberikan surat peringatan I sampai dengan III kepada Penggugat.

Perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat yang tidak membayar hutang pokok dan bunga kepada Tergugat I sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit Nomor : 0000293/PK/02717/1600/0114, tanggal 22 Januari 2014 adalah merupakan suatu perbuatan Wanprestasi, karena antara Penggugat dan Tergugat I sejak di tanda tangannya kesepakatan atau Perjanjian Kredit No 0000293/PK/027171600/0114.

Penggugat telah menerima fasilitas kredit dari PT. Bank Danamon Tbk Cq PT. Bank Danamon Indonesia Tbk DSp Unit Pedan (Tergugat I) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan terhitung sejak tanggal 22 Januari 2014 sampai dengan Tanggal 22 Januari 2018 dengan meletakkan jaminan sebidang tanah yang tercatat dalam buku Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3038 terletak di Desa/Kelurahan Jetis, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo atas nama Ina Ria Nuraini (Penggugat) hal mana tidak disangkal pula oleh Penggugat.

Jaminan sebidang tanah tersebut telah dibebani oleh Hak Tanggungan Peringkat I, sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 2968/2014 dengan Hak Tanggungan sebesar Rp. 250.000.000,- Jo Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) No. 140/2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Bagus Suharsono, S.H.

Terhadap barang jaminan tersebut sampai saat ini tidak atau belum dilakukan lelang objek jaminan, meski Penggugat selaku debitur telah lalai dalam memenuhi kewajiban pembayaran hutang kepada Tergugat I dan Tergugat I telah memberikan Peringatan/Teguran terkait proses pembayaran yang harusnya dilakukan oleh Penggugat selaku debitur sebagaimana tercatat dalam Surat Peingatan I No. 001/2717SPI/0615 tertanggal 23 Juni 2015, Surat Peingatan II No. 001/SP2/0615 tertanggal 10 Juli 2015, Surat Peingatan III No. 003/2717SPIII/0615 tertanggal 6 Agustus 2015 terhadap terjadinya terlambat membayar angsuran kredit yang dilakukan oleh penggugat tidak sangkal pula oleh Penggugat selaku debitur.

Berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan oleh penggugat tidak membayar angsuran kredit tepat waktu belum dapat dinyatakan Wanprestasi, maka untuk pelunasan utang debitur, kreditor dapat mengambil dari hasil jual lelang barang agunan yang diserahkan penggugat selaku debitur berdasarkan kuasa menjual lelang dari penggugat.

IV. KESIMPULAN

Pengaturan hukum perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan tergantung pada janji-janji yang termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana pasal 11 ayat (2) UUHT. Dalam melakukan pembebanan hak tanggungan ,harus terdapat kewenangan dari pemberi hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 angka 2 UUHT. Tentang jaminan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria menentukan bahwa hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani

Hak Tanggungan. Apabila debitur melakukan wanprestasi, keistimewaan kedudukan hukum kreditur pemegang Hak Tanggungan juga dijamin melalui ketentuan Pasal 21 UUHT.

Pelaksanaan eksekusi lelang barang jaminan atau agunan dalam perjanjian kredit adalah apabila debitur setelah diberikan teguran belum juga direspon maka langkah selanjutnya pihak bank masih akan mencoba melakukan upaya penyelamatan kredit (restrukturisasi) dan jika upaya penyelamatan kredit (restrukturisasi tersebut belum juga berhasil membuat debitur memenuhi prestasinya maka sebagai upaya terakhir penyelesaian wanprestasi debitur melalui eksekusi antara lain: 1. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan, eksekusi ini dapat dilakukan jika sebelumnya telah disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Mengenai eksekusi penjualan di bawah tangan di dalam Pasal 20 UUHT tidak dijelaskan siapa yang melakukan penjualan, debitur sendiri atau kreditor. 2. Parate eksekusi, dilakukan sendiri oleh kreditor tanpa meminta fiat eksekusi kepada Ketua Pengadilan yaitu melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Eksekusi ini lebih mudah dari pada pertolongan hakim karena tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Agama. 3. Eksekusi berdasarkan title eksekutorial, eksekusi ini titik fokusnya ada dalam tangan Ketua Pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 224 Herzien Inlandsch Reglement (HIR)/258 Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg) yaitu kewenangan untuk menetapkan sita eksekusi atas tanah-tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan di wilayah hukum dimana debitur tinggal. Pada faktanya eksekusi ini lebih banyak diajukan oleh kreditur karena apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Eksekusi Berdasarkan Ketentuan Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 14 UUHT memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut. Apabila ternyata terhadap objek lelang penjualan atau lelang barang-barang bergerak terdaftar secara apa adanya lebih dititik beratkan pada cacat tersembunyi (cacat fisik), ini adalah suatu bentuk pengecualian yang dibenarkan dalam jual beli lelang, namun apabila cacat secara yuridis, maka pemilik barang terdaftar dan Pejabat Lelang Pejabat lelang pun tidak diberikan kewenangan untuk melelang barang-barang yang legalitasnya tidak sah. Penjual harus dibebani tanggung jawab guna memberikan ganti kerugian kepada pembeli barang lelang yang tidak dapat menguasai barang yang telah dibelinya dari lelang.

Pertimbangan hukum oleh hakim dalam eksekusi lelang agunan kredit milik debitur dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1316 K/Pdt/2018 adalah penggugat selaku Debitor mempunyai utang kredit kepada Tergugat I/Bank Danamon (Kreditor) dengan menyerahkan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 3088 atas nama Penggugat dan akibat debitur wanprestasi sehingga untuk pelunasan utang debitur, maka kreditor dapat mengambil dari hasil jual lelang barang agunan yang diserahkan penggugat selaku debitur berdasarkan kuasa menjual lelang dari penggugat.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terimakasih diberikan kepada:

1. Dekan Pascasarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, yang telah banyak memberikan bantuan, bimbingan dan arahan kepada penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.
2. Staff Pegawai Program Pascasarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara
3. Kepada semua pihak yang turut serta dalam menyelesaikan penelitian ini

VI. DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Ari Sukanti Hutagalung, *Transaksi Berjamin*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2005
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Aneka Cipta, Jakarta, 2009
- Lukman Santoso Az, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011

Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, 2009

Soewarso Indrawati, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, (Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002

Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Jaminan dan Kepailitan*, BPHN Departemen Hukum dan Perundang-Undangan, Jakarta, 2010

Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset nasional*, Akmil, Magelang, 2007

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Herziene Inlandsch Reglement (HIR)

Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Republik Indonesia, Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Republik Indonesia, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria