

## Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dijaminkan Kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Kreditur

Radisti Wensy Marwa<sup>1</sup>, Heru Susetyo<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Indonesia, Indonesai; radistiwensy07@gmail.com

<sup>2</sup> Universitas Indonesia, Indonesia; heru.susetyo@gmail.com

Received: 13/10/2022

Revised: 11/12/2022

Accepted: 27/01/2023

### Abstract

This study intends to examine the execution of the objects of mortgages that is guaranteed under-hand to a third party without creditor's approval. The research method used in this research is normative juridical. There are three types of execution that are regulated in Undang-Undang Hak Tanggungan. The results of the study concluded that in terms of mortgage objects that are guaranteed under-hand to a third party, Bank Nagari gives a warning letter, legal notice, and file a lawsuit in court. That mortgages objects do not have the legal power and considered to never existed as the legal consequences.

### Keywords

Execution; Mortgage; Default

### Corresponding Author

Radisti Wensy Marwa

Universitas Indonesia, Indonesai; radistiwensy07@gmail.com

## 1. PENDAHULUAN

Lembaga perbankan merupakan inti dari sistem keuangan setiap negara. Perkembangan dan pertumbuhan ekonomi beriringan dengan perkembangan usaha yang dilakukan oleh para pelaku usaha yang membutuhkan modal. Dalam melakukan usaha ataupun pengembangan usaha, modal merupakan sarana yang mutlak dibutuhkan. Untuk memenuhi modal, para pelaku usaha pada umumnya memerlukan jasa lembaga perbankan, yang menyediakan fasilitas kredit.

Lembaga perbankan mempunyai kegiatan utama berupa menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dengan bentuk memberikan kredit untuk mendukung pembangunan, dan mempunyai peranan penting untuk menopang dan mendorong perputaran roda perekonomian. (Ngadenan, 2010)

Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu yang didasarkan pada persetujuan ataupun kesepakatan pinjam-meminjam antara bank (kreditur) dan pihak lain (pihak peminjam/debitur) yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga. (Rahmawati & Ayu Citraning, 2021)

Untuk menjamin pengembalian kredit yang dilakukan oleh debitur kepada bank dan juga untuk



kepentingan bank, kredit harus dibuktikan dengan adanya perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur, yang dapat dinamakan juga sebagai perjanjian pokok. Debitur umumnya diwajibkan untuk memberikan jaminan berupa agunan (kebendaan tertentu) yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi, dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya, untuk menjamin pembayaran atau pelunasan utang tertentu. Untuk itu, jaminan diperlukan, apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya berupa pelunasan utang atau dinyatakan pailit, maka kebendaan jaminan tersebut dapat dicairkan atau diuangkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian utang yang tersisa. (Rachmadi Usman, 2008) Untuk agunan atau objek yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit ini merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian utang piutang (perjanjian kredit) yang merupakan perjanjian pokoknya. Jaminan merupakan perjanjian tambahan, yang mengiringi perjanjian pokok.

Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum kebendaan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, baik dalam Buku II maupun Buku III. Dalam hukum jaminan dikenal dua jenis jaminan, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Hak jaminan yang bersifat umum ini dilahirkan atau timbul karena undang-undang, sehingga hak jaminan yang bersifat umum tidak perlu diperjanjikan sebelumnya. Sedangkan jaminan yang bersifat khusus terlahir dari perjanjian tertentu (*kontraktual*) yang disepakati oleh debitur dan kreditur. Jaminan yang bersifat khusus terbagi lagi atas jaminan yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perseorangan. Jenis jaminan kebendaan secara pokok diatur dalam Buku II KUHPerdata. Untuk jaminan kebendaan diatur dalam Buku III KUHPerdata.

Jaminan pada dasarnya dapat diartikan sebagai sesuatu yang diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin dipenuhi kewajibannya yang timbul dari suatu perikatan. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, mendefinisikan jaminan sebagai keyakinan atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud dengan diperjanjikan. (Undang-Undang Perbankan Nomor 1998, Ps. 8 Ayat 1, n.d.) Jaminan dalam perjanjian kredit mempunyai kedudukan yang penting bagi kreditur karena akan memberikan kepastian secara legal dan memberikan keyakinan bahwa debitur dapat menjalankan kewajibannya. (Salim, 2004)

Salah satu bentuk jaminan hak kebendaan yaitu hak tanggungan. Objek hak tanggungan adalah tanah. Hak Tanggungan merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lain. (Rachmadi Usman, 2008, n.d.)

Hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, yang mempunyai definisi : "Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan

tanah, adalah hak 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 itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Hak Tanggungan mengatur mengenai kegiatan perkreditan yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan tertentu, yang disebut *Droit de Preference* (*Droit de Preference* Adalah Hak Mendahului Atau Kedudukan Yang Diutamakan Yang Diberikan Kepada Pemegang Jaminan Hak Tanggungan, n.d.) dan *Droit de Suite*. Maka apabila obyek hak tanggungan akan dialihkan maka pemberi hak tanggungan harus memberitahukan kepada pemegang hak tanggungan untuk diketahui pada tangan siapa obyek tersebut berada. (Putri Wijayanti, Ana Silviana, & Sri Wahyu Ananingsih, 2017) Hal ini juga sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 ayat 2 huruf g UUHT, yang menyebutkan bahwa pemberi hak tanggungan tidak dapat melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan.

Dalam prakteknya, tidak jarang terjadi objek yang sedang dibebani hak tanggungan dijamin kembali secara dibawah tangan kepada pihak ketiga tanpa pemberitahuan atau tanpa persetujuan dari pihak pemegang hak tanggungan, yang dalam hal ini adalah lembaga perbankan. Seperti yang terjadi pada salah satu bank umum milik daerah di Kota Padang, yaitu Bank Nagari yang mana kasus ini dialami oleh pihak nasabah selaku kreditur yang mengalami masalah berupa penjaminan objek hak tanggungan oleh debitur kepada pihak ketiga tanpa adanya persetujuan dari pihak Bank Nagari selaku debitur.

1. Bagaimana eksekusi objek hak tanggungan yang dijamin secara di bawah tangan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur?
2. Bagaimana akibat hukum objek hak tanggungan yang dijamin kembali secara dibawah tangan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur?

## **2. METODE**

Metode penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah yuridis normatif yang membahas mengenai doktrin-doktrin dan asas-asas dalam bidang ilmu hukum. (Ali Zainuddin, 2018) Penelitian hukum normatif dilakukan dengan meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian kepustakaan. (Soemitro & Ronny Hanitjo., 1990)

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. (Soerjono Soekanto & Sri Mahmudji, 2003) Dengan demikian dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan dikategorikan menjadi tiga bahan hukum yaitu:

1. Bahan hukum primer yaitu bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh Pemerintah. Adapun jenis peraturan sebagai bahan hukum primer dalam penelitian ini yaitu:
  - a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
  - b. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan;
  - c. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - d. *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)* dan *Reglement Buitengewesten (RBg)*.
2. Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang membahas dan memberi penjelasan mengenai bahan hukum primer. Adapun bahan hukum sekunder dalam penelitian ini yaitu buku, jurnal ilmiah, artikel dan tesis.
3. Bahan hukum tersier yaitu sumber tersier, yaitu bahan hukum yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan sekunder, adapun bahan hukum tersier dalam penelitian ini yaitu kamus hukum.

Penulisan jurnal ini bertujuan untuk menjawab rumusan masalah yang telah disebutkan diatas, yaitu untuk mengetahui eksekusi objek hak tanggungan yang dijamin kembali secara dibawah tangan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur, dan untuk mengetahui akibat hukum objek hak tanggungan dijamin secara dibawah tangan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur.

### **3. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1. Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Dijamin Secara di Bawah Tangan Kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Kreditur**

Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur (Bank) yang mengakibatkan lahirnya hubungan hukum dengan mana debitur mempunyai kewajiban untuk membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur dan dapat menimbulkan akibat berupa kerugian bagi kreditur jika hal-hal yang sudah diperjanjikan tidak dipenuhi oleh debitur. Debitur yang mengadakan perjanjian kredit dengan menggunakan pembebanan hak tanggungan sudah seharusnya memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Meskipun demikian, sering terjadi debitur tidak memenuhi prestasi yang telah diatur dalam perjanjian kredit.

Wanprestasi merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh debitur yang tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian antara debitur dengan kreditur, yang mengakibatkan kreditur tidak mendapatkan haknya. Bentuk wanprestasi terbagi 4 (empat) berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: (Subekti, 2005)

- a. tidak memenuhi prestasi sama sekali;
- b. memenuhi prestasi tetapi terlambat atau tidak tepat waktu;

- c. memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Apabila dikaitkan dengan perjanjian kredit yang dibebani hak tanggungan, maka ada (4) empat perbuatan yang termasuk wanprestasi, yaitu:

1. Debitur tidak membayar sama sekali angsuran kredit
2. Debitur terlambat membayar angsuran kredit beserta bunganya
3. Debitur hanya membayar sebagian angsuran kreditnya
4. Debitur mengingkari hal-hal yang diperjanjikan dalam APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) yang dibuat oleh PPAT.

Pada dasarnya, pemberi hak tanggungan tidak dapat menjual ataupun menjaminkan kembali objek yang menjadi hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari pemegang hak tanggungan, yang dalam hal ini adalah pihak bank. Hal ini sebagaimana juga yang diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan pasal ini, pemberi hak tanggungan terikat untuk tidak melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan beralihnya pemilikan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa persetujuan pemegang hak tanggungan. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan juga dicantumkan janji antara lain salah satunya “tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua, Pihak Pertama tidak akan melepaskan haknya atas Obyek Hak Tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan Pihak Ketiga”. Sehingga dari hal tersebut jelas terlihat bahwa pemberi hak tanggungan tidak boleh melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.

Apabila dikaitkan dengan kasus pemberi hak tanggungan yang menjaminkan secara dibawah tangan objek hak tanggungan kepada pihak ketiga, tanpa persetujuan kreditur, dalam hal ini debitur dapat dikatakan melakukan wanprestasi dengan terpenuhinya poin kedua dan poin ketiga bentuk-bentuk wanprestasi yang tersebut di atas, yaitu debitur tidak melakukan pembayaran angsuran utang yang sudah jatuh tempo dan debitur menjaminkan kembali objek jaminan hak tanggungan kepada pihak ketiga, yang telah ada dalam perjanjian sebelumnya antara debitur dan kreditur bahwa debitur berjanji untuk tidak mengalihkan objek hak tanggungan kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan tertulis dari pihak bank.

Upaya yang dapat dilakukan untuk memenuhi prestasi adalah dengan melakukan eksekusi terhadap objek jaminan hak tanggungan. Eksekusi pada dasarnya ialah pelaksanaan putusan pengadilan, dalam hal ini merupakan realisasi kewajiban yang dikalahkan dalam putusan hakim untuk memenuhi prestasi yang tercantum pada amar putusan hakim. Proses ini merupakan tahapan terakhir dalam proses beracara di pengadilan. Apabila membahas mengenai eksekusi hak tanggungan maka

dapat didefinisikan sebagai upaya yang dilakukan oleh pihak kreditur/pihak bank sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam hal debitur tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya secara sukarela. Ketentuan dalam UUHT memberikan pelaksanaan eksekusi yang mudah dan pasti.

Terdapat 3 (tiga) jenis eksekusi objek hak tanggungan berdasarkan UUHT, yaitu:

1. Parate Eksekusi (Pasal 6 dan Pasal 11 ayat 2 huruf e UUHT)

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan jaminan hukum untuk melaksanakan eksekusi atau penjualan jaminan hutang melalui pelelangan umum tanpa fiat pengadilan. Berdasarkan Pasal 6 UUHT apabila debitur wanprestasi maka kreditur pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu. Parate eksekusi ini diatur dalam Pasal 20 ayat (1) a UUHT jis. Pasal 6 dan Pasal 11 ayat (2) e UUHT. Pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dilakukan melalui prosedur parate eksekusi. Pada penjelasan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa hak untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri ialah salah satu bentuk perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki pemegang hak tanggungan. (Evie Hanavia, 2017)

Eksekusi hak tanggungan melalui parate eksekusi ini tidak memerlukan fiat pengadilan, tetapi dapat langsung dilakukan melalui Kantor Lelang Negara. Parate eksekusi artinya menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya tanpa perlu lagi melalui perantara hakim (tanpa perlu mengajukan gugatan perdata melalui pengadilan negeri). (Efraproditia Pitaloka, 2016) Pelaksanaan parate eksekusi adalah cara termudah karena tidak memerlukan fiat pengadilan dan pelaksanaannya dapat dilakukan kreditur dengan cara mengajukan lelang terhadap objek hak tanggungan yang dijamin melalui pelelangan umum yaitu Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). (Hesti Aprilia, 2021)

2. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan (Pasal 20 UUHT)

Eksekusi dapat dilakukan dengan penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan. Hal ini diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3) UUHT. Tujuan dari penjualan objek secara di bawah tangan ini adalah untuk mencari harga tertinggi sehingga tidak merugikan debitur atau pemberi hak tanggungan, karena apabila penjualan objek hak tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum atau penjualan di muka umum melalui parate eksekusi atau eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT, harga jual dapat menjadi di bawah harga pasar. Namun untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan tetap harus memenuhi beberapa syarat. Adapun prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan apabila dipenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan;

- b. memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan objek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
  - c. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat yang jangkauannya melalui tempat atau letak objek hak tanggungan yang bersangkutan;
  - d. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
3. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertipikat Hak Tanggungan

Eksekusi dengan pertolongan hakim objek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat (1) b UUHT jis. Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT. Sebagaimana tercantum pada Sertifikat Hak Tanggungan yaitu “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. Jika debitur wanprestasi maka kreditur dengan menunjukkan bukti bahwa debitur cidera janji atau tidak memenuhi prestasi, dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri agar dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertifikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial tersebut. Eksekusi demikian didasarkan pada Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBg, yang mengatur eksekusi terhadap dokumen selain putusan pengadilan yang mempunyai titel eksekutorial. Eksekusi berdasarkan pada Pasal 224 HIR dilakukan oleh kreditur (pemegang hak tanggungan) dengan cara mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar sertipikat hak tanggungan dapat dieksekusi, serta pelaksanaannya harus tunduk dan patuh serta mengikuti prosedur beracara dalam hukum acara perdata. Penggunaan prosedur ini diatur dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT.

Kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan terlihat dengan adanya irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” dengan demikian sertipikat hak tanggungan tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Artinya apabila debitur cidera janji, maka jaminan dapat dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Wanprestasi yang dilakukan oleh debitur dalam perjanjian kredit atau dapat dikatakan juga sebagai kredit macet, pada Bank Nagari dikategorikan apabila telah lewatnya batas waktu pembayaran utang sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur. Kelancaran pembayaran angsuran utang oleh debitur kepada bank disebut juga dengan kolektibilitas (kol). Kolektibilitas adalah klasifikasi status pembayaran angsuran (baik angsuran bunga ataupun angsuran pokok) oleh debitur dalam perjanjian kredit. Adapun kredit macet menurut Bank Nagari

adalah melewati batas waktu pembayaran yang telah ditentukan dalam perjanjian kredit antara debitur dengan kreditur, dengan kategori sebagai berikut:

- a. Kolektibilitas 1 (kol-1): keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitur selama 30 (tiga puluh) hari atau 1 (satu) bulan;
- b. Kolektibilitas 2 (kol-2): keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitur selama 2 (dua) bulan;
- c. Kolektibilitas 3: keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitur selama 3 (tiga) bulan;
- d. Kolektibilitas 4: keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitur selama 4 (empat) bulan;
- e. Kolektibilitas 5: keterlambatan pembayaran angsuran yang dilakukan oleh debitur selama lebih dari 5 (lima) bulan.

Adapun upaya yang dilakukan oleh pihak Bank Nagari dalam hal debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya berdasarkan perjanjian kredit adalah sebagai berikut:

#### Upaya internal

Penyelesaian kredit macet melalui jalur litigasi oleh Bank Nagari berpedoman pada SOP (Standar Operasional Prosedur) yang ditetapkan oleh Direksi Bank Nagari. Upaya internal merupakan upaya awal yang dilakukan oleh pihak Bank Nagari tanpa melibatkan atau tanpa meminta bantuan dari pihak lain, yaitu: memberikan Surat Teguran terhadap kredit macet yang termasuk dalam kategori kol-1 dan kol-2, selanjutnya apabila debitur tidak menggubris, pihak bank memberikan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2, sampai Surat Peringatan 3 kepada debitur yang melakukan wanprestasi, agar melunasi utangnya. Namun apabila tidak adanya itikad baik dari debitur atau tetap tidak dipenuhinya prestasi oleh debitur, maka dilanjutkan dengan upaya eksternal.

#### Upaya eksternal

Upaya yang dilakukan oleh pihak bank dengan menggunakan bantuan pihak lain yang ahli di bidangnya, seperti advokat (pengacara). Adapun usaha eksternal yang dilakukan oleh pihak Bank Nagari adalah sebagai berikut:

- a. Somasi

Somasi atau yang disebut juga dengan *somatie* atau pernyataan lalai merupakan terjemahan dari ingebrekestelling. Istilah somasi ini diatur dalam Pasal 1238 KUHPerduta. Somasi adalah teguran terhadap pihak calon tergugat, sebagaimana yang disampaikan oleh (Jonaedi Efendi dalam buku Kamus Istilah Hukum Populer.hlm. 372). Dalam hal ini teguran dari pihak bank (kreditur) kepada pemberi hak tanggungan (debitur) agar dapat memenuhi prestasinya untuk membayar angsuran utang. Somasi dilakukan terhadap kredit macet yang termasuk dalam kategori kol-4 dan kol-5. Bank



Nagari melakukan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada pihak debitur dengan menggunakan jasa advokat/pengacara.

b. Gugatan ke Pengadilan

Sebagai upaya terakhir yang dilakukan oleh pihak Bank Nagari dalam penyelesaian kredit bermasalah adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Untuk kredit yang berjumlah kurang dari Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dilakukan dengan gugatan sederhana, sedangkan untuk kredit yang berjumlah lebih dari Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) dilakukan dengan gugatan biasa yang dilakukan pada umumnya.

Kendala yang dihadapi oleh Bank Nagari dalam hal pelaksanaan eksekusi yang objek hak tanggungannya telah dijaminan oleh debitur kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pihak bank adalah sebagai berikut:

1. Debitur tidak kooperatif atau menghilang

Debitur telah diberitahu dan ditegur namun tidak ada itikad (willingness) maupun kemampuan bayar (capacity) sehingga tidak mungkin memenuhi kewajibannya untuk membayar utangnya, selain itu debitur tidak bersedia ditemui oleh pihak bank atau tidak diketahui lagi keberadaannya.

2. Debitur menyerahkan tanggung jawabnya kepada pihak ketiga

Debitur telah menyepakati dan merelakan objek hak tanggungan untuk dilakukan eksekusi dan melepaskan tanggung jawabnya kepada pihak ketiga.

3. Objek hak tanggungan dikuasai pihak ketiga dan adanya perlawanan dari pihak ketiga

Hambatan yang terjadi dalam rangka pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang telah dijaminan kembali kepada pihak ketiga adalah objek hak tanggungan ditempati atau dikuasai oleh pihak ketiga, sehingga Bank Nagari menjadi terkendala dalam melakukan proses pengosongan objek hak tanggungan tersebut. Pihak ketiga melakukan perlawanan dengan menunjukkan bukti perjanjian utang-piutang antara pihak ketiga dengan debitur, sehingga merasa berhak atas objek hak tanggungan tersebut dan enggan untuk melakukan penyerahan atau mengosongkan objek hak tanggungan secara sukarela. Selain itu terdapat juga ancaman dari pihak ketiga kepada pihak bank bahwa apabila tetap dilakukan eksekusi atas objek hak tanggungan tersebut, maka pihak ketiga akan melakukan “teror” kepada pihak pembeli objek hak tanggungan tersebut.

Terhadap kasus objek hak tanggungan yang dijaminan oleh debitur kepada pihak ketiga tanpa persetujuan dari pihak bank, upaya penyelesaian yang dilakukan oleh Bank Nagari adalah sama halnya dengan pelaksanaan eksekusi kredit macet biasa, yaitu upaya awal adalah upaya pendekatan (persuasif) agar pihak ketiga bersedia secara sukarela menyerahkan dan mengosongkan objek hak tanggungan, kemudian dilanjutkan dengan pemberian Surat Peringatan 1 (satu) sampai dengan Surat Peringatan 3 (tiga), namun yang membedakan dengan upaya penyelesaian kredit macet biasa, Surat

Peringatan ini disampaikan kepada debitur dengan tembusan kepada pihak ketiga yang menguasai objek hak tanggungan tersebut dengan tujuan yang sama yaitu agar pihak ketiga bersedia untuk menyerahkan dan mengosongkan objek hak tanggungan. Namun apabila pihak ketiga tidak memiliki itikad baik dan menolak untuk menyerahkan atau mengosongkan objek hak tanggungan, upaya terakhir yang dilakukan oleh Bank Nagari adalah mengajukan gugatan terhadap ke Pengadilan Negeri untuk mendapatkan penyelesaian agar pihak ketiga mengosongkan objek hak tanggungan sehingga dapat dilaksanakan proses eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut. Berdasarkan wawancara yang penulis lakukan dengan O (legal officer Bank Nagari), gugatan tersebut tidak diajukan terhadap debitur, oleh karena targetnya hanya untuk pengosongan objek hak tanggungan agar memudahkan untuk dilaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan tersebut.

### **3.2. Akibat Hukum Terhadap Objek Hak Tanggungan yang Dijaminkan Kembali Secara dibawah Tangan Kepada Pihak Ketiga Tanpa Persetujuan Kreditur**

Pada dasarnya pemberi jaminan atau pemberi hak tanggungan dapat membebaskan kembali benda yang sama dan yang telah menjadi objek hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu lainnya, sehingga akan terdapat peringkat kreditur pemegang hak tanggungan. Dalam hak tanggungan dikenal tingkatan atau peringkat dari kreditur pemegang hak tanggungan, seperti yang tercantum dalam Pasal 5 ayat (2) UUHT yang berbunyi "Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang". Dapat dilihat pada pasal tersebut diatur mengenai peringkat pemegang hak tanggungan, bahwa hak tanggungan yang telah dibebankan pada suatu benda yang menjadi objek hak tanggungan mempunyai peringkat di antara satu dengan yang lainnya, dan apabila terdapat lebih dari 1 (satu) pemegang hak tanggungan, maka akan terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, pemegang hak tanggungan peringkat kedua, pemegang hak tanggungan peringkat ketiga dan seterusnya. Peringkat ini berdasarkan kepada tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan setempat. Jadi hak tanggungan dengan objek jaminan yang sama bisa dijaminkan kembali kepada pemegang hak tanggungan kedua, ketiga, dan seterusnya.

Selain itu, syarat pemberian hak tanggungan harus didahului dengan perjanjian untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang yang dapat dibuktikan dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Pasal 10 ayat (1) dan (2) UUHT). Pemberian hak tanggungan ini juga harus dicatatkan pada buku tanah objek hak tanggungan serta pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Mengenai kewajiban mendaftarkan pemberian hak tanggungan ini pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 13 ayat (1) dan (2) UUHT.

Pendaftaran Hak Tanggungan pada kantor pertanahan ini merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan tersebut dan dapat mengikat hak tanggungan terhadap pihak ketiga. Hak tanggungan harus memenuhi asas publisitas, yaitu pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan sehingga dapat diketahui secara terbuka oleh pihak ketiga dan terdapat kemungkinan mengikat pula terhadap pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu hak tanggungan diwajibkan untuk diumumkan secara terbuka agar pihak ketiga mengetahui mengenai terjadinya pembebanan atas suatu hak atas tanah tertentu dengan hak tanggungan. Hal ini diatur dalam Pasal 13 UUHT, yang mengatur bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, dan merupakan syarat mutlak lahirnya hak tanggungan tersebut dan dapat mengikat hak tanggungan terhadap pihak ketiga. (Rachmadi Usman, 2008)

Akta autentik pengertiannya diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dan pejabat umum atau dihadapan siapa akta tersebut dibuat, harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta itu. Akta PPAT adalah akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. (Selamat Lumban Gaol, 2019) Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP No. 37 Tahun 1998, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sehingga dalam hal ini akta PPAT dapat dikualifikasikan sebagai akta autentik.

Perjanjian utang piutang antara debitur dengan kreditur yang dibuat secara dibawah tangan bukan merupakan akta autentik karena tidak memenuhi unsur-unsur akta autentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak sekuat APHT yang dibuat oleh PPAT antara debitur dengan kreditur, dan menyebabkan lebih tingginya kedudukan kreditur yakni pihak bank dalam hal ini.

Sehingga apabila dikaitkan dengan kasus dijaminkannya objek hak tanggungan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan kreditur, maka dalam hal ini tidak memenuhi syarat-syarat untuk sah serta mengikatnya pemberian hak tanggungan, yaitu pemberian hak tanggungan berdasarkan perjanjian utang piutang dibawah tangan tanpa persetujuan kreditur, tidak dengan membuat APHT yang dibuat oleh PPAT, serta tidak didaftarkan pada kantor pertanahan setempat, maka dapat dikatakan pemberian hak tanggungan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dan pemberian hak tanggungan tersebut dianggap tidak pernah lahir atau tidak pernah ada.

#### 4. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisis pada poin-poin sebelumnya, kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah pada dasarnya terdapat 3 (tiga) cara untuk melakukan eksekusi terhadap kredit macet yang dapat dilaksanakan oleh kreditur (dalam hal ini adalah bank), yaitu dengan eksekusi parate, eksekusi penjualan secara di bawah tangan, dan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan. Untuk upaya yang dilakukan oleh Bank Nagari dalam hal kredit macet adalah melalui upaya internal dan upaya eksternal. Dalam hal penjaminan objek hak tanggungan secara dibawah tangan tanpa persetujuan kreditur terdapat kendala dalam pelaksanaan eksekusinya. Adapun upaya yang dilakukan oleh Bank Nagari pada awalnya dengan cara pendekatan (persuasif), kemudian memberikan Surat Peringatan 1 sampai dengan Surat Peringatan 3 kepada debitur dengan tembusan kepada pihak ketiga. Dalam hal pihak ketiga mengabaikan Surat Peringatan tersebut, maka selanjutnya Bank Nagari mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga ke Pengadilan Negeri.

Utang-piutang antara debitur dengan pihak ketiga dibuktikan oleh pihak ketiga dengan adanya perjanjian utang piutang yang dibuat secara dibawah tangan tidak memenuhi syarat pemberian hak tanggungan menurut UUHT, yaitu harus dibuat dengan menggunakan APHT dan harus didaftarkan pada kantor pertanahan, sehingga perjanjian utang piutang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum serta dianggap tidak pernah lahir atau tidak pernah ada.

#### REFERENSI

Ali Zainuddin. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

*Droit de Preference adalah hak mendahului atau kedudukan yang diutamakan yang diberikan kepada pemegang jaminan hak tanggungan.* (n.d.).

Efraprodita Pitaloka. (2016). *Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.* (Tesis). Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok.

Evie Hanavia. (2017). *Eksekusi Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan.* *Jurnal Repertorium* , 4(1), 26.

*Hal ini disampaikan oleh O selaku Legal Officer pada Bank Nagari Kota Padang melalui media telekomunikasi pada tanggal 14 November 2022.*

Hesti Aprilia. (2021). *Eksekusi Atas Objek Hak Tanggungan Berdasarkan Parate Eksekusi.* Universitas Indonesia, Depok.

Ngadenan. (2010). *Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Konsekuensi Jaminan Kredit Untuk Perlindungan Hukum Bagi Kepentingan Kreditur di Mungkid.* *Law Reform*, 5(2), 118.

Putri Wijayanti, Ana Silviana, & Sri Wahyu Ananingsih. (2017). *Akibat Hukum Jual Beli Tanah dan*

Bangunan Secara Dibawah Tangan yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan. *Diponegoro Law Journal* , hlm.1-11.

Rachmadi Usman. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Rahmawati, & Ayu Citraning. (2021). Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Secara di Bawah Tangan. *Lex Journal: Kajian Hukum & Keadilan*, 1–20.

Salim, H. (2004). Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia. *RajaGrafindo Persada*, 78.

Selamat Lumban Gaol. (2019). Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma*, 10(1), 98.

Soemitro, & Ronny Hanitjo. (1990). *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri* . Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soerjono Soekanto, & Sri Mahmudji. (2003). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

*Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan LN. 1998/ No. 182, TLN NO. 3790, LL SETNEG : 32 HLM*

