

TINJAUAN YURIDIS EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN ATAS TANAH HAK MILIK

Jennyola Savira

Email: jennyolasaviraa@gmail.com

Dyah Setyorini

Email: dyah.s@trisakti.ac.id

ABSTRAK

Salah satu ciri dari Hak Tanggungan yakni mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yang diatur dalam Pasal 20 Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut Undang-Undang Hak Tanggungan atau UUHT) terdiri dari Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (*Parate eksekusi*), Eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial* dan Eksekusi dibawah tangan. Namun di implemantasinya masih sering timbul suatu masalah. Dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya dan atas tindakan tersebut kreditur telah memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali untuk dapat segera dipenuhinya kewajiban sebagaimana dalam perjanjian yang sudah disepakati. Sehingga kreditur melakukan eksekusi didasarkan Pasal 6 UUHT atas aturan lelang. Adapun hak kreditur tersebut di tegaskan kembali pada Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang Hak Tanggungan yang diturunkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan.

I. LATAR BELAKANG

Sebagai perwujudan Indonesia yang sejahtera dapat dimulai melalui pembangunan nasional yang merupakan bagian tak terpisahkan dari pembangunan ekonomi suatu negara.¹ Maka dari kekuatan finansial suatu negara diperlukan dalam kehidupan bermasyarakat. Eksistensi dari pihak Bank sebagai lembaga Perbankan di Indonesia menyangandng peran serta kewajiban penting yaitu sebagai

¹Alfitri. "Ideologi Welfare State dalam Dasar Negara Indonesia: Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Terkait Sistem Jaminan Sosial Nasional. *Jurnal Konstitusi*, Volume 9, Nomor 3 tahun 2012", hal.450.

penghimpun dan penyalur dana masyarakat, mempunyai tujuan guna membantu pembangunan nasional untuk pemerataan dari hasil pembangunan, perkembangan ekonomi serta stabilitas nasional menuju peningkatan taraf hidup masyarakat.²

Salah satu produk Bank dalam upaya memudahkan kelancaran usaha debitur yaitu adanya fasilitas kredit. Dalam melakukan pemberian fasilitas kredit oleh bank selaku suatu lembaga keuangan wajib membagikan proteksi hukum untuk pemberi, penerima kredit dan pihak yang terkait juga dapat memperoleh proteksi atau perlindungan lewat sebuah lembaga hak jaminan yang kokoh serta juga bisa mendapatkan kejelasan hukum kepada seluruh pihak yang terkait. Jaminan sangat penting dan diperlukan dalam pemberian kredit, karena bagi bank setiap pinjaman yang diberikan kepada debitur selalu mengandung resiko, sehingga perlu memberikan faktor keamanan dalam pengembaliannya.³ Agunan yang paling rutin dipergunakan adalah tanah dengan lembaga Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan ialah lembaga agunan sepenuhnya yang difungsikan dapat mengikat suatu objek jaminan utang berwujud tanah maupun benda terkait tanah yang bersangkutan. Salah satu karakteristik pada hak tanggungan selaku lembaga jaminan hak atas tanah guna pemenuhan suatu utang tertentu adalah mudah pelaksanaannya serta pasti. Namun seiring berjalannya waktu dalam praktik sering timbul suatu masalah pada implementasi eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Permasalahan yang sering terjadi di masyarakat yaitu pada saat kreditur melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek yang dijadikan suatu jaminan, Pihak debitur keberatan untuk melakukan pengosongan objek jaminan tersebut ataupun bermula adanya gugatan terhadap pihak kreditur oleh debitur dengan tujuan agar pelaksanaan eksekusi hak tanggungan berupa lelang dapat ditangguhkan atau dianggap suatu perbuatan yang tidak sah. Dari uraian diatas dikota Padang Sidempuan terdapat permasalahan yang berkaitan dengan eksekusi Hak Tanggungan yaitu sengketa dengan register perkara nomor 56/Pdt.Plw/2017/PN.PsP yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang

²“Lembaga Perbankan (On-Line), tersedia di <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisa-perbankan/Pages/Lembaga-Perbankan.aspx>” (13 September 2021).

³ Hartono Hadisoeperto, “*Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*”, (Yogyakarta: Liberty, 1984), hal.50.

Sidempuan dengan gugatan Oloan Hasibuan yaitu untuk menyatakan pelelangan oleh PT. BRI (Persero) dan KPKNL Padang Sidempuan ialah perbuatan melawan hukum juga batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum. Namun sayangnya gugatan Oloan Hasibuan ditolak pada tingkat Pengadilan Negeri, hingga pada akhirnya Oloan Hasibuan terus mengajukan upaya hukum banding di Pengadilan Tinggi Medan serta kasasi ke Mahkamah Agung tetapi tidak kunjung membawakan hasil karena gugatan Oloan Hasibuan dari putusan tingkat pertama, tingkat banding, serta tingkat kasasi ditolak oleh hakim sehingga Oloan Hasibuan berada di pihak yang kalah.

Hal ini menarik daya tarik tersendiri bagi penulis agar meninjau putusan tersebut, dapat dilihat dari dasar pertimbangan majelis Hakim dalam memutus perkara eksekusi lelang Hak Tanggungan atas tanah Hak milik, maupun mendalami penelitian terkait pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan oleh bank selaku upaya penyelesaian kredit macet.

Berdasarkan penjabaran diatas maka pokok masalah yang akan dikaji terkait bagaimana eksekusi Hak Tanggungan atas tanah Hak milik yang dilakukan oleh kreditur dalam Putusan Nomor 3418 K/Pdt/2019 ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan apakah Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 3418 K/Pdt/2019 telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

II. METODE PENELITIAN

Objek Penelitian yakni berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019. Penelitian ini mempergunakan jenis penelitian normatif yakni analisis terhadap permasalahan yang diuraikan melalui mempelajari ketentuan peraturan perUndang-undangan terkait persoalan maupun asas dan terapan yuridis yang terdapat disuatu objek penelitian⁴. Sifat penelitian yakni penelitian deskriptif

⁴ Soerjono Sokanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", (Jakarta: UI-Press, 2015), hal 51.

analisis yakni suatu penelitian dengan memvisualkan masalah melalui penjabaran fakta secara sistematis, faktual juga akurat.⁵ Data yang dipergunakan yakni data sekunder yang didapatkan melalui studi kepustakaan mencakup bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder. Data diolah menggunakan metode pendekatan kualitatif artinya pendekatan pengolahan secara mendalam data kepustakaan dan hasil pengamatan, data literatur yang mana peneliti selain mengelola serta menyajikan data juga melakukan analisis data kualitatifnya. Penarikan kesimpulan penulis menggunakan pola pikir deduktif yang memiliki artian bahwa metode penarikan kesimpulan bersifat khusus dari suatu pernyataan yang sifatnya umum.

III. HASIL PENELITIAN

Permasalahan ini dimulai ketika adanya hubungan hukum antara Oloan Hasibuan sebagai si berhutang atau pihak pertama yang bersengketa dan PT.BRI (Persero) sebagai si berpiutang atau pihak kedua yang bersengketa dalam perjanjian kredit angsuran sebesar Rp.400.000.000 yang juga disertakan berikut perjanjian pengikatan jaminan berupa 4 buah tanah beserta bangunan dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik yang telah dibebankan Hak Tanggungan. Namun sayangnya didalam perjanjian kredit antara Oloan Hasibuan dengan PT. BRI (Persero) tidak dijalankan secara mulus karena Oloan Hasibuan tidak melakukan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian kredit tersebut. Dinilai tidak adanya perbuatan itikad baik dari Oloan Hasibuan untuk melunasi utangnya pihak kreditur terlebih dahulu memberikan surat peringatan hingga tiga kali namun tak kunjung menuai titik terang. Hingga akhirnya Bank melakukan permohonan eksekusi lelang kepada KPKNL Padang Sidempuan dan memperoleh hasil dari pelaksanaan lelang tersebut yakni pembeli lelang ialah Pita Gabina sebagai jalan tempuh untuk mendapatkan pelunasan utang debitur. Atas upaya tersebut debitur yakni Oloan Hasibuan tidak terima terhadap tindakan yang dilakukan oleh pihak Bank, KPKNL Padang Sidempuan dan juga Pita Gabina sehingga mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Padang Sidempuan pada

⁵ Bambang Sunggono, "*Metode Penelitian Hukum*", (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), hal 42.

tanggal 27 Desember 2017 karena dinilai upaya yang dilakukan kreditur dan KPKNL PadangSidempuan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Namun berdasarkan putusan pertama hingga terakhir yakni kasasi yang dijatuhkan oleh Majelis Hakim tindakan tersebut tidak terbukti salah dan sudah sesuai dengan aturan perundang-undangan sehingga pihak debitur berada di posisi kalah serta berkewajiban membayar biaya perkara.

IV. PEMBAHASAN

A. Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah Hak milik yang dilakukan oleh kreditur pada Putusan Nomor 3418 K/Pdt/2019 ditinjau dari Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah berserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

PT.BRI (Persero) selaku kreditur memperoleh kewenangan untuk mengeksekusi objek jaminan kredit yang dibebankan Hak Tanggungan asalkam debitur wanprestasi, dimana eksekusi yang dapat diberikan terhadap kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan diatur secara tegas oleh Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT) melalui 3 macam eksekusi yang disediakan yaitu:⁶

1. Eksekusi didasarkan Pasal 6 (UUHT) atau dinamakan Parate Eksekusi, dimana eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT ini memberikan kewenangan secara penuh kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur dinyatakan cidera janji dapat dilaksanakan eksekusi terhadap objek Hak tanggungan berupa pelelangan umum tanpa membutuhkan persetujuan debitur ataupun melalui penetapan ketua Pengadilan Negeri.
2. Eksekusi didasarkan *titel eksekutorial* yang didapat dalam sertifikat Hak Tanggungan Pasal 14 ayat (2) UUHT yang mengandung irah-irah yaitu dengan kata “Demi Keadilan Berdasarkan Tuhan Yang

⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2018), hal.430-444.

Maha Esa.” Irah-irah yang terdapat didalam sertifikat Hak Tanggungan ini sebagai penegasan bahwa dalam sertifikat Hak Tanggungan memperoleh kekuatan eksekutorial untuk dapat melakukan eksekusi yang disamakan dengan putusan pengadilan yang statusnya berkekuatan hukum tetap.⁷

3. Eksekusi didasarkan Penjualan dibawah tangan yang berarti tidak dilakukan melewati pelelangan umum, namun terkait penjualan dibawah tangan ini tetap tunduk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana penjualan tersebut dilaksanakan dihadapan PPAT yang disertai dengan pembuatan akta dan didaftarkan ke kantor pertanahan, Hal ini digunakan perihal dalam memberikan perlindungan kepada seluruh pihak yang berkepentingan serta penjualan dibawah tangan ini dilakukan sesuai kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan juga dipastikan tidak ada yang merasa keberatan pada pelaksanaan eksekusi ini.⁸

PT.BRI (Persero) tidak secara serta merta melakukan eksekusi tetapi tindakan eksekusi dilakukan karena wanprestasi yang dilakukan oleh Oloan Hasibuan. Dalam kasus ini Oloan Hasibuan tidak memenuhi kewajibannya dan atas tindakan tersebut PT.BRI (Persero) sudah memberikan peringatan dalam bentuk surat peringatan sebanyak 3 kali kepada Oloan Hasibuan untuk dapat segera memenuhi kewajiban dalam perjanjian yang sudah disepakati. Adapun surat peringatan yang diberikan oleh PT.BRI (Persero) dimulai pada tanggal yaitu :

1. Surat Peringatan I Nomor B.747-KC-II/ADK/03/2015 tertanggal 11 Maret 2015.
2. Surat Peringatan II Nomor B.2233-KC-II/ADK/07/2015 tertanggal 10 Juli 2015.

⁷Penjelasan Umum Pasal 14 ayat (2) UUHT.

⁸Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal.459.

3. Surat Peringatan III Nomor B.2456-KC-II/ADK/10/2015 tertanggal 13 Oktober 2015.

Dalam putusan ini PT.BRI (Persero) melaksanakan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT (*Parate Eksekusi*) bahwa:“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.”

PT.BRI (Persero) melakukan eksekusi berdasarkan kuasa yang diperoleh Undang-Undang apabila debitur (Oloan Hasibuan) wanprestasi sebagaimana termuat dalam Pasal 6 UUHT. Jika dilihat bahwasanya Undang-Undang memberikan kuasa dapat melakukan eksekusi maka tidak diperlukan lagi persetujuan atau penetapan dari instansi lain, sehingga atas tindakan PT.BRI (Persero) tersebut tidak lagi memerlukan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri.

Eksekusi yang dijalankan PT. BRI (Persero) juga tidak memerlukan lagi persetujuan Oloan Hasibuan, dikarenakan adanya kuasa yang didapatkan Debitur kepada kreditur sebagaimana termuat dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yaitu :“Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak tanggungan apabila debitur cidera janji.” Kemudian janji pada Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT diturunkan dalam SKMHT juga APHT.

Bahwa tindakan PT.BRI (Persero) yang tidak meminta persetujuan Oloan Hasibuan untuk melaksanakan eksekusi tetapi hanya memberikan surat pemberitahuan kepada Oloan Hasibuan terkait jadwal dari pelaksanaan lelang tersebut yaitu pada tanggal 01 Agustus 2016 melalui surat bernomor B.2890-KC.II/ADK/08/2016 adalah sudah tepat dan benar. Sehingga penulis mengambil kesimpulan bahwa eksekusi yang dilakukan PT.BRI (Persero) dapat dilakukan atas kekuasaannya sendiri. Adapun pelaksanaan eksekusi tersebut dilakukan dengan cara lelang oleh KPKNL dalam kasus ini yaitu KPKNL Padang Sidempuan dengan

merujuk pada tata cara lelang sebagaimana diatur pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang telah di ubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

B. Kesesuaian Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 3418 K/Pdt/2019 dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Dalam upaya hukum tingkat Kasasi pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3418 K/Pdt/2019 perihal menjatuhkan putusan pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2019, dalam pokok perkara menyatakan Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi yaitu Oloan Hasibuan dan menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara di semua tingkat peradilan yang mana dalam tingkat Kasasi ini sejumlah Rp.500.000,00. Atas putusan tersebut Majelis Hakim Mahkamah Agung terlebih dahulu mempertimbangkan :

1. Bahwa Oloan Hasibuan selaku dalam perjanjian kredit dengan memberikan jaminan kepada PT.BRI (Persero) selaku kreditur, dimana penggugat wanprestasi dan telah diperingatkan, maka sesuai ketentuan UUHT, Tergugat I yaitu PT.BRI (Persero) berhak menjual objek sengketa dan telah dilakukan melalui Tergugat II (KPKNL Padang Sidempuan) sesuai prosedur dan sebagai pembeli lelang ialah Tergugat III merupakan pembeli yang beritikad baik.

Oleh karena Oloan Hasibuan sebagai debitur dalam perjanjian kredit angsuran sebesar empat ratus juta rupiah dengan empat (4) buah jaminan yang telah dibebankan Hak Tanggungan, dimana debitur wanprestasi karena kreditnya menunggak dan hanya pernah menyetorkan sejumlah uang sebesar dua puluh tujuh juta rupiah, maka berdasarkan kuasa yang diberikan oleh Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT PT.BRI (Persero) sebagai kreditur dapat menjual objek

sengketa milik debitur atas kekuasaannya sendiri, dimana kuasa dari Pasal 6 UUHT juga diturunkan melalui SKMHT dan APHT yang dicantumkan terkait janji APHT berdasarkan Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT bahwa pemegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual objek sengketa tanpa memerlukan fiat ketua pengadilan negeri, sehingga dibuat serta ditandatanganinya APHT tersebut sebagai tanda bukti bahwa adanya kesepakatan para pihak dan setelah itu APHT akan didaftarkan oleh kantor pertanahan yang mana kekuatannya mengikat terhadap isi dari perjanjian tersebut. Maka dari hal tersebut apabila debitur wanprestasi atas perjanjian kredit yang sudah disepakati para pihak, kreditur memiliki kewenangan penuh atas pelaksanaan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Perihal melangsungkan eksekusi lelang didasarkan Pasal 6 UUHT PT. BRI (Persero) oleh KPKNL Padang Sidempuan melalui aturan pelelangan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yaitu :

- a. Dengan pengajuan permohonan lelang pada KPKNL Padang Sidempuan. KPKNL merupakan pejabat berwenang untuk melakukan pelelangan.
- b. Melakukan pemberitahuan jadwal lelang kepada Oloan Hasibuan pada tanggal 01 Agustus melalui surat Nomor.B.2890-KC.II/ADK/08/2016.
- c. Mengumumkan lelang eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 14 juli 2016 melalui selebaran atau tempel dan kedua kalinya melalui surat kabar harian Metro Tabagsel pada tanggal 29 juli serta hasil lelang eksekusi Hak Tanggungan dan juga terkait pembeli lelang yaitu Pita Gabina melalui pelelangan yang sah berdasarkan ketentuan ini akan diuraikan pada salinan Risalah Lelang Nomor 193/2016 pada tanggal 23 Agustus 2016.

Sehingga pertimbangan hakim terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh PT.BRI (Persero) selaku kreditur, KPKNL Padang Sidempuan sudah sesuai berdasarkan UUHT serta Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan pembeli lelang dalam hal ini merupakan pembeli yang beritikad baik karena melalui prosedur lelang yang sah berdasarkan ketentuan yang berlaku.

2. Bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum atau Undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Oloan Hasibuan ditolak.

Oloan Hasibuan (Debitur) terbukti cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian kredit angsuran sebesar Rp.400.000.000. Dimana sesuai asas yang terkandung pada perjanjian yaitu asas *Pacta Sunt Servanda* yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa:“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”

Jadi perjanjian yang para pihak buat serta sudah sepakati berlaku sebagai Undang-undang, maka dari hal tersebut segala sesuatu yang sudah disepakati dan melahirkan hak dan kewajiban para pihak harus dilaksanakan serta tak dapat dilanggar. Apabila salah satu pihak melanggar, maka pihak yang lain berhak melanjutkan prosesnya melalui mekanisme jalur hukum yang berlaku.⁹ Jalur yang ditempuh oleh kreditur Pemegang Hak Tanggungan yaitu PT. BRI (Persero) dalam rangka mendapatkan haknya dari Oloan Hasibuan (debitur) adalah melalui eksekusi yang berdasarkan Pasal 6 UUHT atau *parate eksekusi* dan melalui tata cara lelang yang sudah tepat dan dijelaskan pada uraian sebelumnya

⁹Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja.*Perikatan yang lahir dari Perjanjian* Cet.6, (Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2014), hal.59.

dengan berpedoman pada ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sehingga *Judex Facti* pada Pengadilan Negeri Padang Sidempuan dan Pengadilan Tinggi Medan tidak salah menerapkan hukum, maka dari itu permohonan kasasi oleh Oloan Hasibuan ditolak.

Analisis terkait nilai jaminan dan nilai pinjaman, bahwa nilai harta yang dijamin harus lebih besar dibanding jumlah utang yang diberikan sebagaimana merupakan upaya bank dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian pada pemberian kredit. Dan juga berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UUHT yang memperbolehkan bahwa satu hak atas tanah dapat dibebani lebih dari satu Hak Tanggungan selama nilai dari Hak Tanggungan masih berada diatas jumlah nilai pinjaman. Merujuk pada utang yang dimiliki debitur yaitu sebesar empat ratus juta rupiah dan objek Hak Tanggungan yang diberikan kepada kreditur yaitu atas 4 buah tanah beserta bangunan dengan kepemilikan sertifikat Hak Milik yang dibebani Hak Tanggungan dengan luas ada yang mencapai 18.582 M², 19.450 M², 1514 M², dan juga 176 M².

Penilaian terhadap keempat objek Hak Tanggungan ini tidak bisa sembarangan dilakukan oleh semua orang, namun biasanya dilakukan oleh pihak bank atas bantuan perusahaan rekanan dari kreditur (bank) yang tugasnya menggarap penilaian (*Appraisal*) terhadap objek jaminan kredit. “Berdasarkan Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik, bahwa seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian yang sekurang-kurangnya telah lulus pendidikan awal penilaian disebut dengan Penilai.”

Dengan menunjuk oleh tim penilai yang dipilih dari pihak Bank yang akan melakukan penilaian dan pemberian opini tertulis atas nilai ekonomi terhadap obyek jaminan kredit yang akan dilihat dari

pertimbangan bahwa asset berupa tanah yang menjadi faktor penting dalam penilaian yaitu nilai tanah yang dilihat dari letaknya, di tengah kota atau dipinggir kota, tentunya hal ini akan mempengaruhi nilai ekonomis yang berbeda, setelah itu tim penilai (*appraisal*) akan menganalisis terkait harga pasarnya dilihat dari faktor diatas.¹⁰

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur (diputusan Nomor 3418 K/Pdt/2019) yakni eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan kuasa yang diberikan oleh Undang-Undang kepada kreditur agar melakukan eksekusi jika debitur wanprestasi, dimana debitur tidak memenuhi kewajibannya dan atas tindakan tersebut kreditur memberikan surat peringatan sebanyak 3 kali untuk dapat segera dipenuhinya kewajiban dalam perjanjian yang sudah disepakati namun tidak juga dilaksanakan. Sehingga kreditur melakukan eksekusi berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan cara lelang. Adapun hak kreditur tersebut di tegaskan kembali pada Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT yang diturunkan dalam SKMHT dan APHT. Pertimbangan majelis Hakim Mahkamah Agung dalam perkara Nomor 3418 K/Pdt/2019 telah sesuai dengan UUHT, bahwa debitur wanprestasi dan sudah diberikan surat peringatan sampai ketiga kali oleh kreditur, maka sudah sepantasnya pihak kreditur melaksanakan eksekusi lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT melalui KPKNL Padang Sidempuan sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

¹⁰Juni Emirzon, *Kode Etik Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis Di Indonesia*, Volume 3 Nomor 5 Tahun 2005, hal. 7.

B. Saran

Pemberian kredit lebih diperkuat dan dipertegas terkait prinsip kehati-hatian, prinsip 5C, serta pengawasan untuk memilih calon debitur atau nasabah yang akan diberikan fasilitas kredit agar dapat mengurangi resiko permasalahan yang timbul dikemudian hari. Adanya pengaturan dalam peraturan tertulis terkait gugatan atas keberatan pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan oleh kreditur dan mengupayakan atas perkara tersebut dapat diselesaikan pada tingkat Pengadilan Negeri dan sudah dapat memperoleh status berkekuatan hukum tetap, karena dengan adanya gugatan tersebut hanya sebagai upaya debitur untuk mempersulit kreditur pemegang Hak Tanggungan mendapatkan haknya dari debitur yang ingkar janji.

VI. DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1, Hukum Tanah Nasional*, Jakarta: Universitas Trisakti, 2018.
- Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. *Perikatan yang lahir dari Perjanjian Cet.6*, Jakarta: PT.RajaGrafindo Persada, 2014.
- Soerjono Sokanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press, 2015.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

ON-LINE DARI INTERNET

Lembaga Perbankan (On-Line), tersedia di <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisa-perbankan/Pages/Lembaga-Perbankan.aspx> (13 September 2021).

JURNAL

Alfitri. *“Ideologi Welfare State dalam Dasar Negara Indonesia: Analisis Putusan Mahkamah Konstitusi Terkait Sistem Jaminan Sosial Nasional. Jurnal Konstitusi*, Volume 9, Nomor 3 tahun 2012.

Juni Emirzon, *Kode Etik Permasalahan Hukum Jasa Penilai Dalam Kegiatan Bisnis Di Indonesia*, Volume 3, Nomor 5 tahun 2005.