

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Uraian Teori

2.1.1 Sejarah Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 atas perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BPR terdiri dari BPR non BKD (Badan Kredit Desa), BPR BKD, dan LDKP (Lembaga Dana Kredit Pedesaan). BPR non BKD adalah BPR yang baru didirikan setelah adanya kebijakan Pakto 1988 dan Bank Pasar/ Bank Desa. BPR BKD terdiri dari Bank Desa dan Lumbung Desa yang hanya terdapat di daerah Jawa dan Madura, yang didirikan sejak masa Belanda. Sedangkan LDKP terdiri dari Lumbuh Pilih Nagari, Badan Kredit Kecamatan, Lembaga Kredit Usaha Rakyat Kecil, Lembaga Pekreditan Kecamatan, dan Lembaga Perkreditan Pedesaan.

Fungsi BPR secara umum adalah sebagai badan usaha yang menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, harus mampu menunjang modernisasi pedesaan dan memberikan layanan jasa perbankan bagi golongan ekonomi lemah /pengusaha kecil seperti tercantum pada Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan. Pelayanan BPR sebagian besar diberikan kepada masyarakat yang bermodal kecil, yang sebagian besar berada dalam sektor informal. Oleh karena itu perbaikan kinerja baik manajemen, administrasi harus ditingkatkan kualitasnya. Disamping menyangkut perkembangan BPR itu sendiri juga menyangkut perkembangan sektor riil yang tumbuh dari sektor informal yang merupakan bagian terbesar dari perekonomian masyarakat. Di Kota Semarang ada sebanyak 16 BPR ⁷.

Setelah Indonesia merdeka, pemerintah mendorong pendirian bank-bank pasar yang terutama sangat dikenal Karen di dirikn di lingkungan pasar dan bertujuan untuk memberikan

⁷ Mulyana Yana ,*Sejarah terbentuknya Bank Perkreditan Rakyat di Indonesia*. Diakses melalui <http://muhammadmylove-yanamulayana.blogapot.com/2009/04/sejarah-terbentuknya-bank-perkreditan.html>. Diakses tanggal 26 Januari,2016 jam 22.05 wib

pelayanan jasa keuangan kepada para pedagang pasar. Bank – bank pasar tersebut kemudian berdasarkan pakto 1988 di kukuhkan menjdi Bank Perkreditan Rakyat (BPR). Sejak itu BPR di Indonesia tumbuh dengan subur. Bank – bank yang didirikan antara 1950 – 1970 didaftarkan sebagai perseroan terbatas (PT), CV, koperasi, Maskapa andil Indonesia (MAI), Yayasan. Dan perkumpulan pada masa tersebut berdiri beberapa lembaga keuangan yang dibentuk oleh pemerintah daerah; Bank kaya produksi desa (BKPD) Di Jawa Barat, Badan kredit kecamatan (BKK) di Jawa Tengah, Kredit usaha rakyat kecil (KURK) di Jawa Timur, lumbung pith Nagari (LPN) di Sumatera Barat dan lembaga perkreditan desa (LPD) di Bali.

Pada tanggal 27 Oktober 1988 pemerintah menetapkan kebijakan diregulasi perbankan yang dikenal sebagai pakto 88, sebagai kelanjutan dari pakto 88, pemerintah mengeluarkan beberapa paket ketentuan di bidang perbankan yang merupakan penyempurnaan ketentuan sebelumnya. Sejalan dengan itu, pemerintah menyempurnakan undang – undang nomor 14 tahun 1967 tentang pokok – pokok perbankan, dengan mengeluarka Undang - undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan. Undang – undang tersebut di sempurnakan lebih lanjut dalam undang – undang nomor 10 tahun 1998. Dalam undang – undang ini secara tegas di tetapkan bahwa jenis bank di Indonesia Bank Umum dan Bank Perkreditan (BPR).

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit / atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Banyak. Bank umum merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) merupakan Bank yang melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sekitar tahun 1987 – 1988, terjadi urbanisasi besar –

besar,hal ini di akibatkan perkembangan ekonomi di ibu kota Jakarta sangat besar,sedangkan di daerah sangatlah lambat dan hamper tidak berkembang.

Dari kondisi di atas PT.Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya Mempunyai niat membantu pemerintah dan masyarakat dalam upaya pemerataan ekonomi dengan cara mendirikan Bank-bank rakyat kecil di daerah,guna membantu meningkatkan perekonomian masyarakat kecil. Tahun 1998 tatkala negeri ini dilanda kemelut akibat krisis moneter telah mengakibatkan lumpuhnya perekonomian bangsa secara nasional bahkan sangat mempengaruhi kehidupan masyarakat saat itu. Usaha-usaha produktif terutama yang berskala menengah kebawah banyak yang tidak mampu bertahan akibat lonjakan harga-harga bahan secara keseluruhan⁸.

2.1.2 Sejarah Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya

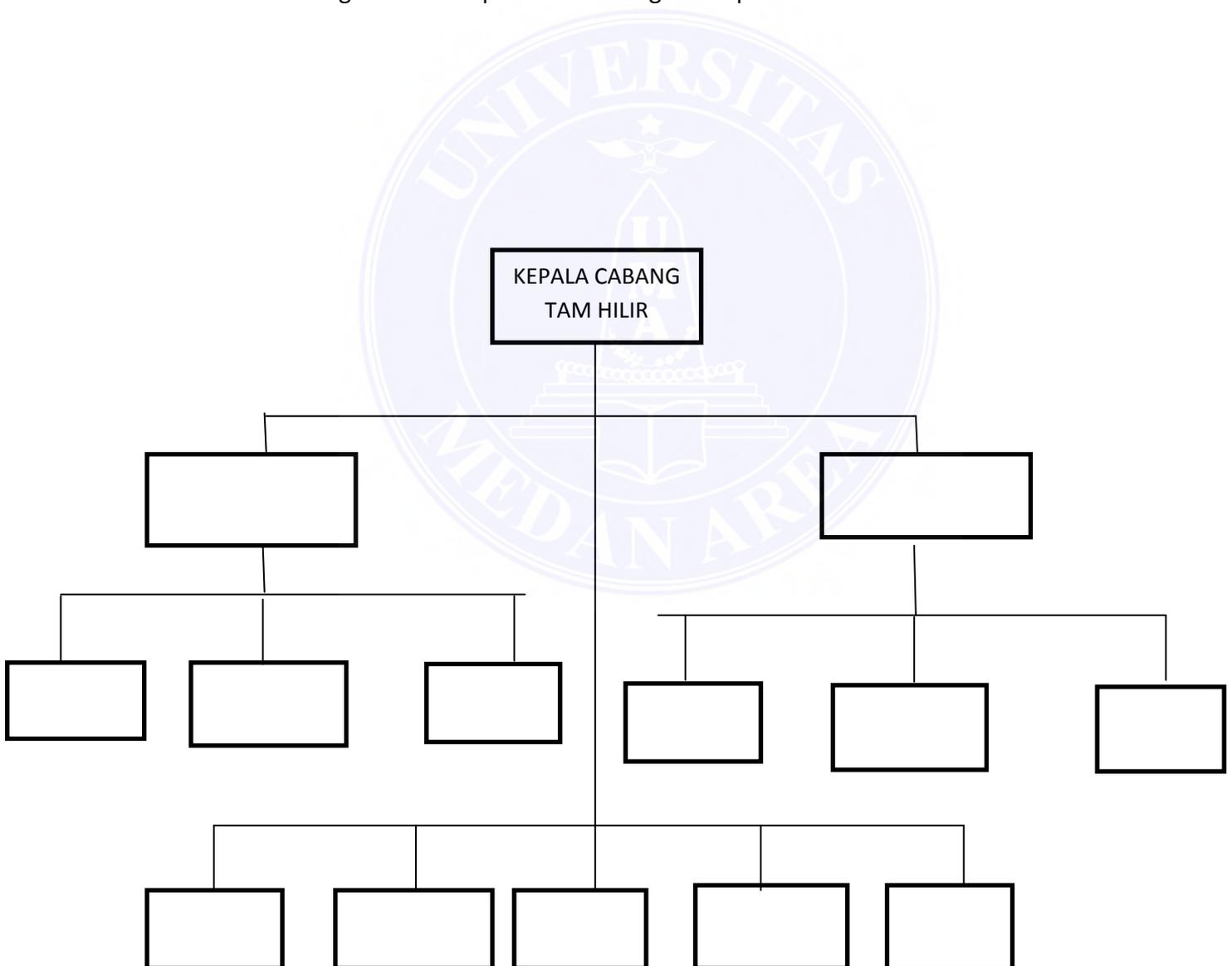
PT. Bank Perkreditan Rakyat Eka Prsetya merupakan salah satu lembaga keuangan yang didirikan di tanjung pura KM 32 No. 164 Desa Tandem Hilir I Kecamatan Hampan Perak Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara. BPR ini didirikan dengan akta No.46 tanggal 21 Desember 1995 dihadapan II. Syamsuddin Lana, SH. Kemudian diubah menjadi akta, pemasukan persero perubahan anggaran dasar perseroan terbatas PT.BPR Eka Prasetya dengan No.12 tanggal 09 Desember 1997 dihadapan Irmansyah Batubara, SH, keduanya merupakan pengganti sementara dari Pagif Mariana Tarigan, SH notaris di Medan.lembaga keuangan yang didirikan di tanjung pura KM 32 No. 164 Desa Tandem Hilir I Kecamatan Hampan Perak Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara. BPR ini didirikan dengan akta No.46 tanggal 21 Desember 1995 dihadapan II. Syamsuddin Lana, SH. Kemudian diubah menjadi akta, pemasukan persero perubahan anggaran dasar perseroan terbatas PT.BPR Eka Prasetya dengan No.12 tanggal 09

⁸ Arsip perusahaan PT.Bank Perkreditan Rakyat Eka Prasetya ,tanggal 09 september 1997

Desember 1997 dihadapan Irmansyah Batubara, SH, keduanya merupakan pengganti sementara dari Pagif Mariana Tarigan, SH notaris di Medan

2.1,3 Struktur Organisasi PT.Bpr Eka Prasetya

Struktur organisasi suatu perusahaan menggambarkan wewenang dan tanggung jawab fungsional bagi setiap unit organisasi dalam pelaksanaan tugasnya, selain itu juga mencerminkan hubungan pekerjaan yang ada antara unit-unit organisasi yang diperlukan, dalam mendukung kelancaran pelaksanaan kegiatan operasional



Gambar 2.1 struktur organisasi PT.Bpr Eka Prasetya Cabang Tandem Hilir

Tugas dan tanggungjawab masing-masing bagian adalah sebagai berikut:

1. Pimpinan Cabang

- a. Menjalankan kegiatan operasional perusahaan setiap hari dengan sebaik-baiknya.
- b. Melakukan koordinasi terhadap semua unit kerja yang ada.
- c. Membina dan mengawasi semua unit-unit kerja sehingga berfungsi dengan baik.
- d. Menjaga dan membina kerukunan kerja dalam perusahaan.
- e. Membina dan mengarahkan karyawan dalam menjalankan tugas.
- f. Menandatangani persetujuan pengeluaran kas sebatas masih dalam batas wewenangnya.
- g. Memeriksa kelengkapan permohonan kredit sebelum di adakan survey lapangan.
- h. Bersama-sama dengan A/O melakukan analisa kredit jika diperlukan.
- i. Bersama-sama dengan AO melakukan penagihan kepada Debitur dalam posisi KL.
- j. Bersama-sama dengan Adminstrasi atau pembukuan memasukkan dan mengeluarkan surat-surat jaminan dari dan kedalam lemari besi.
- k. Menandatangani/memeriksa akad-akad kredit di kantor cabang.
- l. Menandatangani surat-surat tunggkan di kantor cabang.
- m. Memeriksa saldo-saldo tabungan dan deposito pada akhir bulan.
- n. Membuat daftar gaji.
- o. Memeriksa kartu jam hadir.
- p. Memeriksa voucher pembukuan dikantor cabang.
- q. Memeeriksa buku kas

2. Kepala Kantor Kas

- a. Bersama-sama dengan teller membuka dan menutup brand kas.
- b. Menyerahkan uang sebagai modal teller pada pagi hari.

- c. Melakukan perhitungan uang pada sore hari.
- d. Memeriksa buku kas pada saat tutup kas sore hari.
- e. Memeriksa kartu jam hadir.
- f. Menandatangani buku-buku tabungan di kantor kas.
- g. Menandatangani kartu-kartu tabungan di kantor kas.
- h. Melaksanakan semua peraturan dan ketentuan dan prosedur kerja yang ditetapkan oleh perusahaan.
- i. Menjaga hubungan baik dengan nasabah maupun calon nasabah dengan sikap yang sopan, ramah dan bersahabat.
- j. Menyimpan dengan baik seluruh dokumen dan arsip penting yang berkaitan dengan kredit, tabungan, dan deposito.

3. Account Officer

- a. Melakukan pemasaran kredit bank.
- b. Melakukan survey lapangan atas kelayakan usaha dan jaminan kredit calon debitur.
- c. Mengusulkan permohonan kredit kepada kepala bagian kredit atas permohonan kredit.
- d. Melakukan penarikan jaminan terhadap debitur yang sudah menunggak lewat 1 bulan dengan perjanjian kredit dengan penyerahan jaminan secara fiducia.
- e. Melakukan penagihan kredit terhadap debitur yang sudah menunggak lewat hari, minggu dan bulan disertai Surat Tunggakan.
- f. Menerima pembayaran angsuran kredit dari Debitur dilapangan dengan memberikan tanda bukti pembayaran sementara yang sah.
- g. Membantu bagian-bagian lainnya jika di anggap perlu.
- h. Menjamin keabsahan data-data mengenai hasil survey dilapangan atas kelayakan usaha dan jaminan calon debitur.
- i. Melaksanakan semua peraturan dan ketentuan serta prosedur kerja yang ditetapkan oleh perusahaan.

- j. Menjaga supaya debitur jangan ada yang terlambat membayar angsuran kredit.
- k. Menjaga NPL bank khususnya di daerah marketing masing-masing tidak lebih dari 5%.
- l. Menjaga dan membina kerukunan kerja dalam perusahaan.

4. Administrasi Kredit

- a. Menjaga keamanan file akad-akad kredit dengan rapi.
- b. Menjaga ketersediaan materai.
- c. Menyimpan surat-surat keluar yang berhubungan dengan materai.
- d. Memeriksa kelengkapan persyaratan pencairan kredit.
- e. Membuat akad-akad kredit.
- f. Membantu kepala kredit dalam pencairan kredit, minimal dua orang.
- g. Memeriksa kelengkapan penandatanganan akad-akad kredit sebelum kredit dicairkan.
- h. Menginput data-data debitur kedalam komputer.
- i. Menyimpan file kredit.
- j. Menyimpan file surat tunggakan kredit.
- k. Membuat daftar Nominatif kredit bulanan.
- l. Membuat daftar Debitur jatuh tempo, lunas, hapus buku, dan hapus tagih.
- m. Melakukan jurnal antar bagian tiap hari pada aplikasi program kredit.
- n. Membuat daftar NPL.
- o. Membuat daftar PPAP.
- p. Membuat surat keterangan yang berhubungan dengan kredit.
- q. Mengentry data Debitur ke komputer dengan sistem SID.
- r. Membuat perpanjangan STNK.
- s. Membuat BI Cheking
- t. Mencetak saldo nominative kredit tiap akhir bulan

5. Costumer Services

- a. Menjalankan kegiatan operasional perusahaan setiap hari dengan sebaik-baiknya.
- b. Mengadministrasikan dengan baik segala aplikasi tabungan, deposito dan contoh tanda tangan nasabah.
- c. Menjaga ketersediaan dan keamanan buku tabungan dan bilyet deposito.
- d. Menjaga hubungan yang harmonis dengan bagian-bagian lainnya.
- e. Melaksanakan ketentuan-ketentuan bank dan peraturan BI yang berhubungan dengan operasional bank.
- f. Melayani pembukaan rekening tabungan dan deposito.
- g. Memberikan informasi mengenai produk-produk BPR Eka Prasetya.
- h. Menerima berkas permohonan kredit dengan lengkap sesuai dengan syarat permohonan.
- i. Memberikan penjelasan baik secara langsung maupun melalui telepon mengenai transaksi yang berhubungan dengan operasional dan produk-produk bank.
- j. Membantu memasarkan dan mempromosikan produk bank.
- k. Memasukkan data-data deposan dan debitur kedalam komputer.
- l. Menerima pengaduan nasabah baik penyimpan maupun peminjam.
- m. Mengagendakan surat-surat masuk dan keluar.
- n. Bertindak sebagai operator telepon kepada masing-masing bagian.
- o. Membuat laporan daftar hadir untuk keperluan penggajian.
- p. Menerima surat masuk dan mengadministrasikannya dengan baik.
- q. Menyerahkan surat-surat masuk ke Direktur Utama.
- r. Membuat daftar pajak dan tabungan deposito.
- s. Mencetak saldo nomative tabungan, deposito tiap akhir bulan.

6.Teller

- a. Menerima setoran tunai yang berhubungan dengan bank.

- b. Melakukan pembayaran tunai yang berhubungan dengan bank.
- c. Mencatat semua transaksi kas setiap hari ke buku register kas dan membuat rekapitulasi saldo kas.
- d. Membuat laporan mutasi kas harian.
- e. Bersama-sama dengan kepala kantor kas membuka brankas pagi harinya.
- f. Membuat daftar permintaan uang tunai harian kepada kepala kantor kas.
- g. Menjaga ruangan teller selalu dalam keadaan terkunci.

7. Security

- a. Menjalankan kegiatan operasional perusahaan khususnya pengamanan setiap hari dengan sebaik-baiknya.
- b. Melakukan koordinasi terhadap semua unit kerja yang ada.
- c. Menjaga dan membina kerukunan kerja dalam perusahaan.
- d. Menjaga dan bertanggungjawab penuh atas ketertiban, kelancaran dan keamanan kantor.
- e. Mengarahkan nasabah ataupun calon nasabah kepada bagian-bagian yang diperlukan.
- f. Membantu tamu-tamu kantor mengisi buku tamu.
- g. Mengarahkan tamu kantor untuk bertamu kepada pihak terkait setelah terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari pihak yang bersangkutan.
- h. Memperhatikan tamu kantor serta nasabah keluar masuk kantor.
- i. Memberikan rasa nyaman kepada nasabah dan tamu kantor.
- j. Membantu merapikan parkir kendaraan para tamu kantor dan nasabah.
- k. Membantu pengaturan lalu lintas dan kendaraan yang akan keluar masuk kantor.
- l. Mengadakan pengecekan ulang atas pintu masuk kantor dan tempat lain pada sore hari atau tutup kantor.
- m. Membuat laporan setiap hari atas kejadian yang dialami.

Mengerjakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh kabag, keuangan dan umum di kantor pusat atau kepala cabang di kantor cabang.

2.2 Pengaturan Tentang Hak Tanggungan

2.2.1 Pengertian Hak Tanggungan.

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 pada Pasal 1 ayat (1) telah dirumuskan yang dimaksud dengan pengertian Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, 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. Lebih singkatnya yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain⁹.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur – unsur pokok itu ialah¹⁰ :

⁹Rachmadi Usman, *Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Cetakan II, Djambatan, Jakarta:1999, hal 69.

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijaminakan harus suatu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain

Apabila kreditur cidera janji, maka kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. Kedudukan yang diutamakan ini tidak berarti mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

2.2.2 Ciri – Ciri Hak Tanggungan

Dapat dikemukakan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mengandung ciri-ciri :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1).
2. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*). Ditegaskan dalam Pasal 7.

¹⁰Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan : *Asas-asas, ketentuan-ketentuan pokok dan masalah-masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, Airlangga Universitas Press, Surabaya : 1996, hal

3. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.
4. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikutan dari perjanjian pokok yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang yang dijamin pelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan utang piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian tersebut¹¹.

2.2.3 Objek dan subjek Hak Tanggungan

A. Objek Hak Tanggungan

Yang menjadi objek hak tanggungan adalah menurut undang-undang no 4 tahun 1996 Pasal 4 adalah¹²:

1. Hak atas tanah yang dapat di bebani hak tanggungan adalah :Hak milik,Hak Guna bangunan dan Hak Guna Usaha.
2. Selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindah tangkandan dapat juga dibebani hak tanggungan
3. Bangunan rumah susun dan hak milik atas satuan rumah susun (HMASRS) yang berdiri diatan tanah hak milik,hak guna bangunan,hak pakai yang diberi Negara (pasal 27 jo undang-undang no.16 tahun 1985 tentang rumah susun).

Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:¹³

¹¹ *Ibid* hal 19

¹² Boadie harsono ,*hukum Agraria Indonesia*, Jakarta,djambatan,2000,hal 175

¹³ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hal. 54

1. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor);
2. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya.

“Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan tertentu, yaitu”¹⁴ :

1. Hak atas tanah yang hendak dijaminkan dengan utang harus bernilai ekonomis, bahwa hak atas tanah yang dimaksud dapat dinilai dengan uang, sebab utang yang dijamin berupa uang.
2. Haruslah hak atas tanah yang menurut peraturan perundangundangan termaksud hak atas tanah wajib didaftarkan dalam daftar umum sebagai pemenuhan asas publisitas, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya.
3. Menurut sifatnya, hak-hak atas tanah tersebut dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.
4. Hak atas tanah tersebut ditunjuk atau ditentukan oleh undang - undang.

UUHT menetapkan bahwa hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan. UUHT tidak memerinci hak guna bangunan yang mana yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak guna bangunan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ada tiga macam, yaitu Hak Guna Bangunan atas tanah negara, Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan dan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik. Dari tiga macam Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya UUHT menetapkan bahwa hanya Hak Guna Bangunan atas tanah negara dan Hak Guna Bangunan atas tanah

¹⁴*Ibid* hal 131

Hak Pengelolaan yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, sedangkan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan, dikarenakan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik meskipun wajib didaftar akan tetapi tidak dapat dipindahtangankan kepada pihak lain.

B. Subyek Hak Tanggungan

1. Pemberi Hak Tanggungan

Menurut Ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT menyatakan :

“Pemberian Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.”

Dari bunyi ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UUHT diatas, dapat diketahui siapa yang menjadi pemberi Hak Tanggungan dan mengenai persyaratannya sebagai pemberi Hak Tanggungan. Sebagai pemberi Hak Tanggungan tersebut, bias orang perseorangan atau badan hukum dan pemberinya pun tidak harus debitor sendiri, bias saja orang lain atau bersama-sama dengan debitor, di mana bersedia menjamin pelunasan utang debitor.

2. Pemegang hak tanggungan

Penerima dan Pemegang Hak Tanggungan Pada dasarnya siapa saja dapat menjadi penerima dan pemegang Hak Tanggungan, baik orang perseorangan maupun badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Ketentuan dalam Pasal 9 UUHT menyatakan :

“Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

Dengan demikian yang bertindak sebagai penerima dan pemegang Hak Tanggungan itu tentu kreditornya, yaitu pihak yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Penerima dan pemegang Hak Tanggungan tidak terbatas harus badan hukum, bias juga orang perseorangan, baik orang asing maupun badan hukum asing.

“Setelah dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, Kreditor berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan”¹⁵.

2.2.4 Pembebanan pemberian hak tanggungan

Mengingat Hak Tanggungan bersifat *accessoir* pada suatu hubungan hutang piutang tertentu, maka proses Pembebanan Hak Tanggungan didahului dengan diadakannya perjanjian hutang piutang antara debitor dan kreditor, yang merupakan perjanjian pokoknya, seperti perjanjian kredit atau perjanjian pinjam uang atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan pinjam meminjam uang antara kreditor dengan debitor.¹⁶

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUHT, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang. Proses pembebanan hak tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu sebagai berikut¹⁷:

1. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

¹⁵*Ibid* hal 397

¹⁶Arie S.Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Uniersitas Indonesia, Depok, 2002,hal. 220.

¹⁷Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, hal.54.

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.¹⁸

2. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertifikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.

Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) ke Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menegaskan” pembebanan Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor

Pertanahan¹⁹.

Dalam Pasal 13 ayat (2) dan ayat (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

¹⁸ *Ibid*

¹⁹ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2009, hal.169.

1. Setelah penandatanganan APHT yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.
2. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam bukutanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
3. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Selanjutnya Pasal 14 ayat (1) UUHT menentukan bahwa sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT ditentukan bahwa sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) UUHT, dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Namun, kreditor dapat memperjanjikan lain di dalam APHT, yaitu agar sertifikat hak atas tanah tersebut diserahkan kepada kreditor.

Setelah sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan sertifikat hak atas tanah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan, sertifikat Hak Tanggungan diserahkan oleh kantor pertanahan kepada pemegang Hak Tanggungan. Demikian menurut Pasal 14 ayat (5) UUHT.

2.2.5 Mekanisme Pemberian Hak Tanggungan

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu. Janji tersebut wajib dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya menimbulkan utang²⁰.

Pemberian hak tanggungan ini dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersifat autentik. Akta Pemberian Hak tanggungan ini dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Bentuk dan isi Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut telah ditetapkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Formulir Akta Pemberian Hak Tanggungan berupa blanko yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Akta Pemberian Hak Tanggungan ini dibuat dua rangkap asli atau *in originali* yang masing-masing ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan atau debitor atau penjamin, pemegang Hak tanggungan atau kreditor, dua orang saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembar pertama disimpan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dan lembar kedua diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan.

Sedangkan para pihak hanya diberikan salinan dari Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut. Surat-surat yang wajib diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk keperluan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu :

- a. Surat-surat mengenai tanah berupa sertifikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan;
- b. Surat-surat mengenai orang, berupa identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
- c. Surat-surat mengenai prosedur tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran hak tanggungan;

²⁰*Ibid* hal.33

d. Surat mengenai perjanjian, berupa salinan akta atau surat pemberian kredit.

Dalam rangka memenuhi syarat spesialitas pada Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan²¹ :

- 1) Nama dan identitas pemberi dan pemegang hak tanggungan;
- 2) Domisili pihak-pihak tersebut, jika salah satu pihak berdomisili diluar negeri, harus dicantumkan domisili pilihan di Indonesia, jika tidak kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dianggap sebagai domisili pilihannya;
- 3) Penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin, yang meliputi juga nama dan identitas debitor, kalau pemberi hak tanggungan bukan debitor;
- 4) Nilai hak tanggungan;
- 5) Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Ketentuan tersebut menetapkan isi yang bersifat wajib dan merupakan syarat sah pemberian hak tanggungan. Bila tidak dicantumkan secara lengkap, maka mengakibatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan batal demi hukum.

Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan terdapat janji yang dilarang untuk diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, yaitu janji yang memberi wewenang kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan secara serta merta, apabila debitor cidera janji. Larangan tersebut merupakan suatu pembatasan yang diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi hak tanggungan, jika tetap diperjanjikan maka akan batal demi hukum.

Berdasarkan asasnya pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan sendiri oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum untuk

²¹ *Ibid* Hal.33

membebaskan hak tanggungan atas objek yang dijadikan jaminan utang. Namun apabila pemberi hak tanggungan benar-benar berhalangan hadir, dalam hal ini pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Penunjukan tersebut harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh notaris.

2.2.6 Pendaftaran Hak Tanggungan

Dengan dilakukan pemberian hak tanggungan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, hak tanggungan ini baru memenuhi syarat spesialitas, sampai pada tahap tersebut hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir dan kreditor pemegangnya belum memperoleh kedudukan yang diutamakan. Kelahiran dari hak tanggungan harus memenuhi syarat publisitas yang merupakan syarat mutlak dengan mendaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat

Pemberian hak tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib di daftarkan pada badan pertanahan. Setelah penanda tanganan APHT yang dibuat PPAT bersangkutan dan warkah yang lain yang diperlukan oleh kantor pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT itu.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor badan pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan dan menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak tanggungan dinyatakan lahir pada tanggal dibuatkan buku tanah hak tanggungan, yaitu hari kerja ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang

diperlukan bagi pendaftarannya²². Selanjutnya Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai surat tanda bukti dan adanya hak tanggungan, dalam waktu tujuh hari setelah dibuatkan buku tanah hak tanggungan²³.

Sertipikat hak tanggungan terdiri atas salinan buku tanah hak tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat, dijilid menjadi satu dalam sampul sertipikat Hak Tanggungan, yang memuat irah irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, sehingga mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Sertipikat Hak Tanggungan diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan, sedangkan sertipikat objek Hak Tanggungan yang telah dibubuhi catatan adanya beban hak tanggungan dikembalikan kepada pemiliknya, kecuali apabila diperjanjikan lain.

2.2.7 Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan merupakan suatu upaya bagi pemegang hak tanggungan untuk memperoleh kembali piutangnya, manakala debitur wanprestasi. Untuk itu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah memberikan kemudahan dan kepastian dalam pelaksanaan eksekusi

hak tanggungan. Apabila debitur wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berhak mengambil pelunasan

²² *Ibid* Pasal 13 ayat 4

²³ Departemen Agraria, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 119 Ayat (91).

piutangnya yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain²⁴

Kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dalam rangka eksekusi atas objek hak tanggungan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu²⁵ :

1. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
2. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
3. Penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan.

3.1 Tinjauan umum tentang pelaksanaan lelang

3.1.1 Pengertian Lelang

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) dapat ditemukan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup²⁶.

Pengertian lelang secara umum adalah penjualan dimuka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran harga secara terbuka atau lisan, tertutup atau secara

²⁴ Harsono *Op.cit. hal.457*

²⁵ *Ibid* hal 35

²⁶Salbiah, *Materi Pokok Pengetahuan Lelang; Pusat Pendidikan dan Pelatihan Perpajakan*, Jakarta, 2004, hal 2-3

tertulis, yang didahului dengan pengumuman lelang serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan²⁷.

Dari uraian diatas, setidaknya ada 6 unsur yang melekat pada pengertian lelang tersebut yaitu:

a. Penjualan barang.

Lelang adalah dalam bentuk penjualan barang.

b. Dilakukan di muka umum.

Pada Pasal 1 angka 1 ketentuan umum Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 bahwa penjualan barang terbuka untuk umum.

c. Dilakukan dengan cara penawaran harga yang secara terbuka atau lisan dengan harga yang semakin meningkat atau menurun. Dari harga penawaran yang semakin naik agar diperoleh suatu harga yang relevan dan sesuai dengan ukuran harga secara umum.

d. Didahului dengan pengumuman lelang.

Pada Pasal 1 angka 3 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 Pelaksanaan lelang harus dimulai dengan adanya suatu pengumuman lelang baik melalui media cetak ataupun media elektronika sehingga masyarakat mengetahui akan adanya suatu pelaksanaan lelang.

e. Penjualan lelang tidak boleh dilakukan, kecuali dengan atau didepan Pejabat Kantor Lelang Negara.

Pada Pasal 1a *Vendu Reglement* Stb. 1908 No. 189 bahwa penjualan lelang tidak boleh dilakukan selain dihadapan juru lelang. Pejabat lelang menurut Pasal 1 angka 13

²⁷Lelang Barang-Barang Milik Badan Usaha Milik Negara/Daerah, Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara, Kantor Wilayah IV Kantor Lelang Negara, Bandung, 1995, hal 1

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 adalah orang yang khusus diberi wewenang oleh Menteri Keuangan untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

f. Dilakukan pada waktu dan tempat yang telah ditentukan.

Pada Pasal 10 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 150/PMK.06/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa pelaksanaan lelang harus dilakukan dalam wilayah kerja KPKNL dimana barang tersebut berada serta tempat pelaksanaan lelang tersebut ditetapkan oleh Kepala KPKNL dan dilakukan pada waktu yang telah ditentukan dalam pengumuman lelang sebelumnya.

3.1.2 Dasar Hukum Penjualan lelang

Pengertian lelang (penjualan dimuka umum) dapat ditemukan dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* S.1908 No.189, bahwa lelang adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di depan umum dengan harga penawaran yang meningkat atau menurun atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahukan mengenai lelang atau penjualan itu, atau diijinkan untuk ikut serta, dan diberikan kesempatan untuk menawar harga dalam sampul tertutup.

Pengertian lelang secara umum adalah penjualan dimuka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan penawaran harga secara terbuka atau lisan, tertutup atau secara tertulis, yang didahului dengan pengumuman lelang serta dilakukan pada saat dan tempat yang telah ditentukan.

Dasar pelaksanaan lelang yang bersifat khusus (*lex specialis*) tersebut tertuang dalam Undang-Undang lelang Tahun 1908, yang dikenal dengan sebutan *Vendu Reglement*, yang dimuat dalam S.1908 Nomor 189, dan peraturan pelaksanaannya yang terdapat dalam *Vendu*
UNIVERSITAS MEDAN AREA

Instruksi S.1908 Nomor 190, peraturan peninggalan Belanda tersebut sampai saat ini masih berlaku secara nasional tentunya dengan beberapa penyesuaian terhadap peraturan tersebut serta pengaturan bea lelang yang dimuat dalam LN tahun 1949 Nomor 390 dan berbagai peraturan pelaksanaan lelang lainnya yang dimuat dalam Peraturan Menteri Keuangan serta Surat Edaran Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Disamping dasar hukum yang merupakan hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) tersebut ternyata mempunyai tugas atau peran tersendiri dalam sistem hukum nasional, terbukti dengan adanya atau digunakannya cara pelelangan sebagaimana diatur dalam : Undang-Undang No: 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan²⁸.

3.1.3 Azas-Azas Penjualan Lelang

Dalam pengertian lelang menurut Salbiah terdapat beberapa azas dalam penjualan secara lelang tersebut antara lain :

- a. Terbuka / transparan, didalam pelaksanaan lelang didahului dengan pengumuman dan lelang dilaksanakan di depan umum.
- b. Kompetitif, dalam hal penawaran lelang bersifat kompetitif, dimana para peserta lelang menawar dengan harga yang bersaing tanpa diberi prioritas pada para pihak manapun dalam pelaksanaan pembelian obyek lelang tersebut.
- c. Harga optimal/wajar, karena pembeli ditunjuk berdasarkan apabila peserta lelang melakukan penawaran harganya tertinggi yang telah mencapai harga atau melebihi harga

²⁸*Op.Cit* Hal 3

limit sehingga ditemukan suatu harga barang yang optimal atau wajar sesuai dengan harga secara umum²⁹.

3.1.4 Subyek Penjualan Lelang

Dalam pelaksanaan penjualan secara lelang terdapat beberapa subyek yang secara langsung terkait dengan pelaksanaan penjualan secara lelang tersebut, yaitu:

a. Pemohon/ penjual lelang

Pemohon lelang/penjual lelang adalah orang atau badan hukum yang mengajukan permohonan ke kantor lelang agar barang yang dimiliki/dikuasai dapat dilelang. Penjual dapat berstatus pemilik barang, kuasa pemilik barang, atau orang/badan hukum yang oleh undang-undang atau yang berlaku diberikan wewenang untuk menjual barang melalui pelelangan.

b. Peserta lelang

Peserta lelang adalah perorangan atau badan usaha dapat menjadi peserta/pembeli lelang kecuali yang nyata-nyata dilarang oleh peraturan yang berlaku, seperti: Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Pejabat Lelang, Juru Sita, Notaris, yang terkait dalam pelaksanaan lelang (Pasal 49 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006).

c. Pembeli Lelang

Pembeli lelang adalah orang atau badan yang mengajukan penawaran tertinggi yang mencapai atau melampaui nilai limit yang disahkan sebagai pemenang lelang Pejabat Lelang. Pembeli lelang wajib membayar harga lelang, bea lelang, dan uang miskin serta pungutan lainnya, apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya tersebut tidak mengikuti

²⁹*ibid*hal.3-4

lelang di seluruh wilayah Indonesia dalam waktu 6 (enam) bulan, hal tersebut tercantum dalam Pasal 50 ayat (5) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

4.1 Kerangka Pemikiran.

Adapun proposal yang saya ajukan berjudul “Tinjauan yuridis eksekusi objek hak tanggungan menjual melalui pelelangan umum (studi di PT.Bpr Eka Prasetya Cab.Tandem Hillir)”.

Seiring dengan perkembangan ekonomi masyarakat, maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat dan menimbulkan masalah yang sangat kompleks. Tanah tidak akan terlepas dari perannya sebagai obyek hukum jual beli hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh setiap individu sebagai alat untuk memenuhi kesejahteraannya.

Oleh karena itu kepada setiap pemegang hak-hak atas tanah mendapatkan kewenangan untuk menggunakan dan mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain, hak-hak atas tanah dapat dimiliki dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain. Jual beli pada hakekatnya merupakan salah satu cara pengalihan hak atas tanah kepada pihak atau orang lain yang dapat dilakukan dengan pelelangan atau penjualan di muka umum.

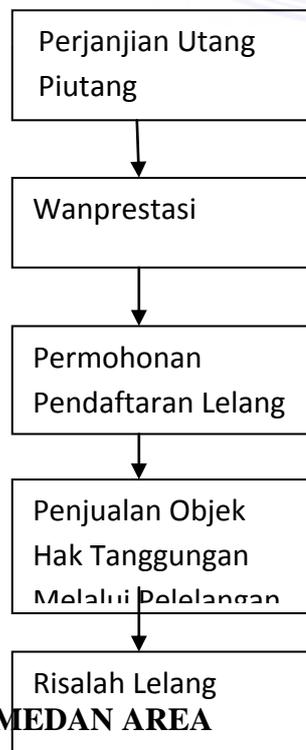
Dasar pelaksanaan lelang dalam penelitian ini adalah Lelang atas dasar Perjanjian Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 6 UUHT disebutkan bahwa, apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut³⁰. Pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT adalah hak yang semata-mata diberikan oleh Undang-undang. Ketentuan ini bukan berarti hak tersebut demi hukum ada, melainkan harus

³⁰*ibid* Hal 3

diperjanjikan terlebih dahulu oleh para pihak yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas hak atas tanah. Apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, maka penjualan lelang tersebut tunduk pada Pasal 224 HIR, Pasal 256 RGB dimana dalam penjualan lelang tersebut Pemegang Hak Tanggungan harus meminta bantuan kepada balai lelang dan mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL.

Pelaksanaan lelang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang disingkat dengan KPKNL diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 135 / PMK.01 / 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Dalam Pasal 29 ayat (1) peraturan tersebut dijelaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah yang dipimpin oleh seorang Kepala.

Kata “instansi vertikal” dalam kalimat diatas, mempunyai maksud bahwa KPKNL pada dasarnya merupakan kantor operasional Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Oleh karena KPKNL sebagai kantor operasional dari DJKN, maka KPKNL juga melaksanakan tugas-tugas dari DJKN yang ada didaerah.



Gambar 4.1 Kerangka Konsep Penjualan Objek Hak tanggungan

4.2 Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara dari penelitian, maka harus di uji kebenarannya dengan melakukan penelitian. Hipotesis tidak perlu selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau harus dapat dibenarkan oleh penulisnya, walaupun selalu diharapkan terjadi demikian. “Oleh sebab itu bisa saja terjadi dalam pembahasannya nanti apa yang sudah di hipotesiskan itu ternyata terjadi tidak demikian setelah diadakannya penelitian-penelitian, bahkan mungkin saja ternyata kebalikannya. Oleh sebab itu hipotesis bisa di kukuhkan dan bisa di gugurkan”³¹

Adapun hipotesis yang diberikan atas rumusan masalah diatas :

1. Hak tanggungan adalah salah satu objek jaminan yang didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Negara) jika ada suatu perjanjian utang Piutang antara kreditur dan debitur
2. Dalam melakukan pendaftaran hak tanggungan, terlebih dahulu dilakukan perjanjian pembebanan hak tanggungan atas suatu objek jaminan dihadapan notaris.
3. Jaminan yang dapat dijadikan objek hak tanggungan hanya diperbolehkan jika memunihi syarat kepemilikan sertifikat hak milik, hak guna bangunan, dan han guna usaha

³¹ Abdul Muis, 1990, *Metode penulisan skripsi dan metode penelitian Hukum*, Fak. Hukum USU, Medan. hal 3

4. KPKNL sangat berperan penting dalam pelaksanaan penjualan objek hak tanggungan, karena KPKNL adalah suatu lembaga berbadan Hukum yang di sahkan oleh negara untuk melakukan pelelangan secara umum.

