

# PENYELESAIAN TERHADAP EKSEKUSI TANAH YANG DIJADIKAN JAMINAN KREDIT DI PERSEROAN TERBATAS PERMODALAN NASIONAL MADANI UNIT LAYANAN MODAL MIKRO (PT PNM ULaMM) SAMARINDA AKIBAT KREDIT MACET

Wahyuni Puspita Sari  
Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda, Indonesia  
Wahyunip18@gmail.com

## ABSTRACT

*Land is a guarantee that is often used in credit agreements. For the debtors, using the land as collateral will provide an ease in getting credit at the Bank. As for creditors, land as collateral also benefits them, because if the debtor does not make his achievements, the creditor can execute the land. But it's worth looking how the procedures in the excution of the land are. Are those procedures consistent with the existing laws.*

*In this study the writer used a normative research method with a literature study. And to complete this study the author also had a few interviews. The approach to laws and regulations associated with it.*

*The result of this study shows that there are some factors causing the crash of credit. One of the factors leading to the crash of credit isi the absence of good faith from debtors. Completion of land execution at PT PNM ULaMM Segiri Samarinda Unit is carried out by selling collateral land under the hand and selling collateral land through auction. And the process of completing land execution at PT PNM UlaMM is in accordance with the applicable legislation.*

**Keywords:** *Land Execution, Credit Guarantee, and Crash Credit.*

## 1. PENDAHULUAN

Bank adalah lembaga keuangan masyarakat yang diperlukan untuk mendapatkan pinjaman melalui kredit. Masyarakat biasanya menggunakan dana dari kredit tersebut untuk mendapatkan modal usaha atau mengembangkan usaha mereka.

Munir Fuady dalam buku Hukum Jaminan Hutang mengatakan:

“Penyaluran kredit merupakan salah satu *core* bisnis perbankan, namun di sisi lain juga dapat mengundang hal- hal yang berisiko tinggi, terutama monster perbankan yang bernama “kredit macet”. Akibatnya, perhatian dan tenaga para bankir lebih dicurahkan kepada ketidakterlaksananya suatu perjanjian kredit daripada keterlaksanaannya.”

Kredit yang diberikan oleh bank perlu diberikan keamanan untuk menghindari kerugian akibat kredit macet atau tidak di penuhi prestasi oleh debitur. Untuk itulah bank meminta kepada calon debitur untuk memberikan suatu jaminan dalam perjanjian kreditnya. Tapi walaupun tanpa jaminan seharusnya kreditur mempunyai keyakinan sendiri dalam memberikan kredit kepada debiturnya.

“Perjanjian kredit merupakan perjanjian konsensual antara debitur dengan kreditur yang melahirkan hubungan hutang piutang, dimana debitur berkewajiban membayar kembali pinjaman yang diberikan oleh kreditur, berdasarkan syarat dan kondisi yang telah disepakati.”

Tanah adalah jaminan yang sering digunakan oleh debitur, dan bagi kreditur jaminan tanah adalah jaminan yang dinilai lebih menguntungkan karena memiliki daya jual yang terus meningkat setiap tahunnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Sedangkan pengertian tanah diatur dalam pasal 4 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut.

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Jaminan hak atas tanah tersebut bisa memperkuat keinginan kreditur untuk memberikan kredit. Pada kenyataannya baik kreditur maupun debitur sering salah mengartikan fungsi dari jaminan ini. Pihak kreditur menjadikan jaminan sebagai faktor utama dalam perjanjian kredit. Merupakan kesalahan besar jika kreditur menjadikan jaminan sebagai hal yang utama dalam perjanjian kredit karena kreditur harus mempunyai kepercayaan kepada debitur walaupun tanpa adanya

jaminan. Sedangkan pihak debitur menjadikan pemberian kredit dari Bank adalah hal yang utama bagi mereka apalagi disaat mereka membutuhkan uang. Terkadang para debitur meminta pemberian kredit tanpa memikirkan kapasitas atau kemampuan mereka untuk membayar. Tanpa berpikir panjang dan memahami isi perjanjian tersebut mereka menyetujui perjanjian kredit dengan pihak kreditur.

Pada kenyataannya, ada beberapa debitur yang tidak bisa memenuhi prestasinya dalam perjanjian kredit. Faktor penyebabnya antara lain karena usaha yang mengalami penurunan keuntungan, dan juga debitur yang tidak menyesuaikan pinjaman dengan kemampuan untuk membayar. Hal ini kemudian memicu debitur untuk tidak melakukan prestasinya. Pihak kreditur juga biasanya memberikan surat teguran kepada debitur agar mau melakukan pembayaran. Dan apabila debitur tetap tidak melakukan pembayaran maka debitur dianggap wanprestasi.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak atas tanah adalah salah satu objek dari hak tanggungan. Dan dokumen wajib dalam pemberian hak tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta Hak Tanggungan biasanya dapat diisi dengan janji-janji salah satunya “Janji pemegang hak tanggungan pertama akan mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri terhadap tanah objek hak tanggungan apabila debitur melakukan wanprestasi.”

Salah satu cara dalam penyelesaian kredit macet adalah dengan menjual jaminan kredit. Hal ini tentu saja sudah diatur dalam Undang-

Undang. Kreditur tidak bisa begitu saja melakukan eksekusi tanah. Ada beberapa prosedur yang harus dilakukan kreditur untuk menyelamatkan kredit macet, sebelum kreditur melakukan penjualan atau mengeksekusi tanah jaminan tersebut. Namun masyarakat belum mengetahui dan memahami bahwa eksekusi tanah jaminan ini sudah diatur dalam Perundang-Undangan.

Berdasarkan penjelasan diatas maka penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam. Penelitian tersebut tertuang dalam karya tulis yang berjudul **“PENYELESAIAN TERHADAP EKSEKUSI TANAH YANG DIJADIKAN JAMINAN KREDIT DI PERSEROAN TERBATAS PERMODALAN NASIONAL MADANI UNIT LAYANAAN MODAL MIKRO (PT PNM ULAMM) SAMARINDA AKIBAT KREDIT MACET”**.

Berdasarkan alasan pemilihan judul diatas, maka rumusan masalah dalam skripsi ini adalah , Bagaimanakah prosedur eksekusi tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit di PT PNM ULaMM (Perseron Terbatas Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro) Samarinda?. Dan Apa akibat hukumnya jika debitur menolak eksekusi tanah akibat kredit macet?

Adapun tujuan penulisan ini adalah sebagai berikut : Mengetahui prosedur eksekusi tanah yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit di PT PNM ULaMM (Perseron Terbatas Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro) Samarinda. Dan mengetahui akibat hukumnya jika debitur menolak eksekusi tanah akibat kredit macet.

Jenis penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian menggunakan metode

Yuridis Normatif. “Penelitian hukum Normatif (Yuridis Normatif) adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.”

Penelitian yang dilakukan adalah dengan cara mengumpulkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan dan bahan-bahan hukum, kemudian mengkaji penerapan hukum tersebut pada PT PNM ULaMM Samarinda. Peneliti juga melakukan sedikit wawancara untuk melengkapi data-data dan bahan-bahan penelitian yang diperlukan.

Adapun Pendekatan yang digunakan dalam Penelitian ini adalah Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*). “Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.”

Dalam penelitian ini bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier dan bahan non hukum yang diuraikan sebagai berikut:

- Bahan Hukum Primer dalam penelitian ini meliputi:
  - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
  - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
  - Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia
- Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini meliputi bahan-bahan yang dapat melengkapi semua penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan-bahan tersebut didapat dari wawancara terhadap karyawan PT PNM ULaMM Unit Segiri Samarinda.
- Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, misalnya Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Bahasa Inggris, Kamus-kamus Hukum, ensiklopedia, media cetak dan media elektronik.
- Selain bahan-bahan hukum yang diuraikan diatas, peneliti juga menggunakan bahan non hukum yang diperlukan. Bahan non hukum tersebut meliputi ilmu ekonomi, sosiologi dan disiplin ilmu lainnya yang dirasa berkaitan dengan penelitian.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan mencari literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian, Sedangkan teknik pengumpulan data sekunder dilakukan dengan

wawancara terhap karyawan yang bekerja di Permodalan Nasional Madani Unit Layanan Modal Mikro (PT PNM ULaMM) Unit Segiri Samarinda. Peneliti membaca, mempelajari menelaah dan mengutip bahan-bahan kepustakaan, perundang-undangan maupun literatur yang berhubungan dengan penelitian.

Setelah semua data yang diperlukan terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan data yaitu dengan cara memeriksa atau meneliti data-data yang ada. Peneliti menambah serta melengkapi data-data yang kurang lengkap. Kemudian data di klasifikasikan dan disusun secara sistematis sesuai dengan pokok bahasan yang telah ditentukan.

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian normatif adalah analisis data kualitatif, yakni analisis data dengan cara menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.

Dengan kata lain bahwa “analisis kualitatif adalah cara menganalisis data yang bersumber dari bahan hukum berdasarkan kepada konsep, teori, peraturan perundang-undangan, doktrin, prinsip hukum, pendapat pakar atau pandangan peneliti sendiri.”

## KERANGKA TEORITIS

- **Perjanjian Kredit**
  - Pengertian perjanjian

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1313 menyebutkan bahwa:

”Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

- Unsur-unsur perjanjian  
Dalam perkembangan ilmu hukum dikenal adanya tiga unsur dalam perjanjian yaitu:
  - Unsur *esensialia*
  - Unsur *naturalia*
  - Unsur *aksidentalialia*

### 3. Macam-macam Perjanjian

Pasal 1314 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menerangkan adanya dua macam perjanjian jika dilihat dari beban dan kemanfaatan yang diperoleh para pihak yaitu:

- Perjanjian cuma-cuma  
Perjanjian atas beban  
Menurut Sutarno, perjanjian dapat di bedakan menjadi beberapa jenis yaitu:
  - Perjanjian Timbal Balik
  - Perjanjian sepihak
  - Perjanjian dengan percuma
  - Perjanjian konsensual, riil dan formil
  - Perjanjian bernama atau khusus dan perjanjian tak bernama

### 4. Syarat sah perjanjian

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) disebutkan:

“syarat sah nya perjanjian yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikat dirinya
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- Suatu hal tertentu
- Suatu sebab yang halal”

## B. Jaminan Kredit

- Jaminan Kredit

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat 1 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991 Tentang Jaminan Pemberian Kredit bahwa:

“Jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.”

## C. Kredit Macet

Kredit macet adalah resiko yang selalu ada dalam pemberian kredit. Debitur yang mempunyai utang pada kreditur tidak memenuhi kewajibannya membayar utang sesuai dengan yang dijanjikan dalam perjanjian kredit. Ada beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya kredit macet yaitu:

- Adanya kesalahan atau kekeledoran dari pihak kreditur dalam menganalisa persyaratan kelayakan untuk mengajukan kredit.
- Adanya unsur kesengajaan dari debitur untuk tidak melakukan pembayaran kredit walaupun pihak debitur mampu untuk melakukan pembayaran.

- Adanya musibah yang dialami oleh pihak debitur misalnya kebakaran dan usaha gagal atau mengalami penurunan keuntungan.

Mengenai penyelamatan kredit macet biasanya pihak kreditur atau bank berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum.

“Penyelamatan kredit bermasalah tersebut adalah sebagai berikut:

- *Rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit.
- *Reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan.
- *Restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa

melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* dan/atau *reconditioning*.

#### **D. Tentang PT PNM ULAMM Samarinda**

PT Permodalan Nasional Madani (Persero) atau PNM, didirikan sebagai bagian dari solusi strategis pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan dan pemerataan ekonomi masyarakat melalui pengembangan akses permodalan dan program peningkatan kapasitas bagi para pelaku Usaha Mikro, Kecil, Menengah, dan Koperasi (UMKMK).

Di Samarinda sendiri PT PNM memiliki kantor cabang yang beralamatkan Jalan Siradj Salman, Air Hitam, Samarinda Ulu. Dan PT. PNM ULAMM di Samarinda juga terbagi empat unit yaitu Unit Segiri, Unit Samarinda Sebrang, Unit Lempake dan Unit Sungai Kunjang. Maksimal pembiayaan yang ada di PT PNM ULAMM Samarinda adalah Rp 200 juta dengan jangka waktu maksimal 4 tahun (tergantung plafon pembiayaan).

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

- **Prosedur Eksekusi Tanah yang Dijadikan Jaminan Dalam Perjanjian Kredit di PT PNM ULAMM Samarinda.**

Proses awal pemberian kredit kepada calon debitur di PT

PNM ULaMM Unit Segiri Samarinda diawali dengan survey terhadap kelayakan jaminan dan kemampuan calon debitur untuk melakukan pembayaran. Seperti yang telah dijelaskan dalam kerangka teoritis tentang prinsip-prinsip kredit bank, di PT PNM ULaMM juga melakukan hal yang sama sebelum memberikan kredit kepada calon debiturnya, salah satunya adalah prinsip 5C. Setelah calon debitur di rasa memenuhi semua persyaratan, maka dibuatkanlah perjanjian kredit (perjanjian pokok). Perjanjian kredit ini dilakukan dengan dua cara yaitu dengan dibawah tangan atau hanya antara debitur dan PT PNM ULaMM saja, dan juga perjanjian kredit yang dibuat di hadapan notaris (jika jumlah pinjaman yang diberikan diatas 30 juta).

Menurut Pasal 1234 KUH Perdata ada tiga macam jenis prestasi yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Sedangkan wanprestasi adalah tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak yang terikat perjanjian. Pada dasarnya, kreditur pemegang jaminan kebendaan memiliki hak untuk mengeksekusi barang jaminan untuk dijual guna pembayaran utang debitur jika debitur lalai melaksanakan kewajibannya berdasarkan perjanjian kredit. Pemberian hak kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan kebendaan yang diberikan oleh debitur dapat kita lihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH

Perdata) serta beberapa peraturan perundang-undangan berikut ini:

- Pasal 1155 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan bahwa:

“Bila oleh pihak-pihak yang berjanji tidak disepakati lain, maka jika debitur atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajibannya, setelah lampaunya jangka waktu yang ditentukan, atau setelah dilakukan peringatan untuk pemenuhan perjanjian dalam hal tidak ada ketentuan tentang jangka waktu yang pasti, kreditur berhak untuk menjual barang gadainya dihadapan umum menurut kebiasaan-kebiasaan setempat dan dengan persyaratan yang lazim berlaku, dengan tujuan agar jumlah utang itu dengan bunga dan biaya dapat dilunasi dengan hasil penjualan itu”

- Pasal 15 ayat 3 [Undang-Undang HYPERLINK "https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/17484/node/30/uu-no-42-tahun-1999-jaminan-fidusia" Republik Indonesia No. 42 Tahun 1999 T HYPERLINK "https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/17484/node/30/uu-no-42-tahun-1999-jaminan-fidusia" Undang Jaminan Fidusia](https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/17484/node/30/uu-no-42-tahun-1999-jaminan-fidusia) menyebutkan bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, Penerima Fidusia mempunyai hak untuk menjual Benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia atas kekuasaannya sendiri.”

- Pasal 6 [Undang-Undang N](#)  
[HYPERLINK](#)  
"<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11822/node/39/uu-no-4-tahun-1996-hak-tanggung-atas-tanah-beserta-benda-benda-yang-berkaitan-dengan-tanah>"o. 4 Tahun 1996 T  
[HYPERLINK](#)  
"<https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11822/node/39/uu-no-4-tahun-1996-hak-tanggung-atas-tanah-beserta-benda-benda-yang-berkaitan-dengan-tanah>"entang Hak  
[Tanggung Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah](#) menyebutkan 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 tersebut.”

Menurut ketentuan pasal 12 ayat 3 Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas, yaitu kredit lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit kurang lancar, kredit yang diragukan, dan kredit macet. Jika kualitas kredit sudah termasuk dalam kolektibilitas kredit kurang lancar, kredit yang diragukan atau kredit macet maka pihak PT PNM ULaMM akan melakukan proses eksekusi tanah. Sebelum mengeksekusi tanah jaminan,

pihak PT PNM ULaMM unit segiri terlebih dahulu melakukan penyelamatan kredit macet, sesuai dengan Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No.26/22.KEP./DIR tanggal 29 mei 1993. Penyelamatan kredit macet tersebut berupa *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (persyaratan kembali), dan *restructuring* (penataan kembali) atau disebut juga 3R.

Pihak PT PNM ULaMM Unit Segiri Samarinda terlebih dahulu melakukan perundingan dengan debitor apakah ingin dilakukan penyelamatan kredit macet tersebut. Hal ini dilakukan apabila debitor masih mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran. Jika pihak debitor menyetujui, maka debitor akan mengajukan surat permohonan untuk dilakukan penyelamatan kredit macet. Jika penyelamatan kredit macet ini gagal, dan pihak debitor tetap tidak bisa melakukan pembayaran, maka pihak PT PNM ULaMM akan memberikan teguran atau peringatan kepada debitor untuk melunasi utangnya.

Pihak PT PNM ULaMM akan memberikan surat peringatan 1 (SP 1) dengan jangka waktu 7 hari, surat peringatan 2 (SP 2) dengan jangka waktu 15 hari, dan surat peringatan 3 (SP 3) dengan jangka waktu 30 hari. Setelah diberikan surat peringatan tetapi debitor tetap tidak melakukan pelunasan atau pembayaran jaminan, maka



pihak PT PNM Ulamm akan melakukan pendaftaran lelang atas tanah jaminan tersebut ke Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Samarinda.

Menurut Pasal 1 ayat 11 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang:

“Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, yang selanjutnya disebut KPKNL, adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah.”

Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserat Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan Bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-

undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahulu dari pada kreditor-kreditor lainnya.”

Pasal tersebut diatas menjelaskan bahwa apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penjualan objek Hak Tanggungan wajib dilakukan Melalui pelelangan umum yang dilaksanakan oleh kantor lelang.

Selanjutnya pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserat Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa:

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

Dan ayat 3 yang berbunyi:

“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan

sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.”

Pasal 20 ayat 2 menyebutkan bahwa penjualan obyek Hak Tanggungan bisa dilakukan di bawah tangan asalkan sesuai dengan syarat-syarat yang disebutkan dalam ayat 3 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Apabila debitur menolak eksekusi tanah jaminan dengan cara penjualan di bawah tangan maka pihak PT PNM ULaMM Samarinda Unit Segiri akan melakukan eksekusi tanah jaminan dengan cara penjualan melalui pelelangan. Cara eksekusi tanah ini biasa disebut dengan parate eksekusi sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. “Secara fakta sejarah perbankan di Indonesia telah diwariskan senjata yang paling ampuh dan cepat dalam memberantas kredit macet yaitu melalui parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri/ langsung (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan”

Setelah semua syarat-syarat pendaftaran lelang dipenuhi dan prosedur pelaksanaan lelang telah dilakukan serta mendapatkan pemenang lelang. Maka pejabat lelang akan mengeluarkan Risalah Lelang.

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016

Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 1 ayat 35:

“Risalah lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.”

Setelah dikeluarkannya risalah lelang, maka tanah jaminan tersebut akan menjadi milik pemenang lelang. Pemenang lelang mendapat Kutipan Risalah Lelang sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama atau *Grosse* Risalah Lelang sesuai kebutuhan sesuai dengan Pasal 94 Ayat 2a Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016.

- **Akibat Hukum Jika Debitur Menolak Eksekusi Tanah Akibat Kredit Macet.**

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa tanah adalah salah satu obyek Hak Tanggungan. Setelah perjanjian pokok dibuat, barulah dibuatkan perjanjian ikutannya atau Perjanjian Pemberian Hak Tanggungan. Hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 10 Ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, telah dijelaskan secara tegas bahwa obyek Hak Tanggungan bisa dijual di pelelangan umum jika debitur ingkar janji. Selanjutnya pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan

dengan cara menjual objek hak tanggungan secara dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima Hak Tanggungan. Lalu bagaimana jika debitur menolak untuk eksekusi jaminan.

Walaupun telah dijelaskan dengan tegas dalam Undang-Undang Hak Tanggungan bahwa kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan jika debitur cidera janji, namun pada kenyataannya ada saja hambatan yang terjadi saat akan dilakukan eksekusi tanah jaminan contohnya adanya penolakan dari debitur untuk dilakukannya eksekusi tanah jaminan. Dalam hal nasabah/debitor menolak eksekusi tersebut, kreditur dapat memohon fiat eksekusi dari Pengadilan Negeri dan kemudian melakukan eksekusi dengan bantuan jurusita Pengadilan Negeri beserta aparat Kepolisian sesuai dengan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Hak Tanggungan. Kreditur juga bisa mengajukan gugatan perdata, berupa wanprestasi terhadap perjanjian kredit antara Bank dan nasabah. Putusan atas perkara wanprestasi tersebut akan menjadi dasar untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas objek jaminan tersebut.

Debitur bisa saja melakukan penolakan eksekusi tanah jaminan tersebut dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan.

“Namun demikian, perlu ditelaah lebih lanjut mengenai dalil apa yang menjadi dasar pengajuan gugatan tersebut oleh debitur, yaitu misalnya apakah utangnya ternyata belum jatuh tempo, atau apakah ada perbuatan melawan

hukum dalam perjanjian pokok sebelum dilakukannya pembebanan hak tanggungan, atau hanyalah merupakan gugatan yang sifatnya untuk menunda atau mengganggu dilaksankannya pelelangan jaminan tersebut.”

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan diatas dapat penulis simpulkan bahwa:

1. Prosedur eksekusi tanah akibat kredit macet di PT PNM ULaMM samarinda dimulai dengan pemberian surat peringatan. Jika setelah diberikan surat peringatan tetapi debitur tetap tidak melakukan pelunasan, maka pihak PT PNM ULaMM akan melakukan eksekusi tanah dengan cara penjualan dibawah tangan atau melalui pelelangan umum.
2. Akibat Hukum Jika debitur menolak eksekusi tanah jaminan adalah kreditur akan mengajukan gugatan perdata, berupa wanprestasi terhadap perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Putusan atas perkara wanprestasi tersebut akan menjadi dasar untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas objek jaminan tersebut.

### B. Saran

1. Untuk mengurangi terjadinya kredit macet pihak PT PNM ULaMM sebaiknya lebih berhati-hati dalam melakukan survey terhadap kelayakan dan kemampuan calon debitur yang mengajukan kredit.

2. Untuk mencegah adanya penolakan eksekusi tanah jaminan dari debitur, pihak PT PNM ULaMM sebaiknya lebih transparan dalam menjelaskan akibat-akibat yang akan diterima oleh calon debitur jika debitur cidera janji. Dan juga menjelaskan bahwa semua ketentuan-ketentuan dalam eksekusi tanah jaminan telah diatur dalam Undang-Undang.

## DAFTAR PUSTAKA

### • BUKU BACAAN

Frengky Bardianto, 2007, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Sertifikat Objek Jaminan Hak Tanggungan*, Pustaka Ilmu, Jakarta.

Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Alfabeta, Bandung

Munir Fuady, 1996, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bhakti, Bandung

Neni Sri Imaniyati, 2010, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Editama, Bandung.

Supriadi, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta.

Sutarno, 2008, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Rajawali, Pers, Jakarta.

<http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/perjanjian-kredit-dan-pengakuan-hutang/>.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58e860b291051/bisakah-debitur-menggugat-objek-jaminan-yang-sudah-dilelang>.