

HUTANG DEBITUR DAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Oleh : Netty Endrawati

Abstrak

Pada umumnya pemberian hutang atau dalam perjanjian kredit yang disertai penjaminan, maka besarnya hutang yang diterimakan kepada debitur selalu lebih kecil dari pada nilai benda yang dibebani Hak Tanggungan. Apabila debitur pemberi Hak Tanggungan tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, maka dilaksanakan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan. Untuk menghindari munculnya masalah baru terkait dengan eksekusi obyek Hak Tanggungan, maka terlebih dahulu harus ditetapkan besarnya hutang debitur yang belum terbayar.

Bahwa penentuan jumlah utang debitur pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit dari debitur tersebut. Di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan cukuplah apabila dicantumkan bahwa jumlah kredit adalah jumlah maksimum kredit ditambah dengan biaya dan bunga yang masih akan diperhitungkan oleh bank sampai dengan saat eksekusi Hak Tanggungan dilakukan.

Kata Kunci : Utang, Debitur dan Eksekusi

A. Latar Belakang Permasalahan

Pada tanggal 9 April 1996 telah diundangkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1996, sedang penjelasannya ditempatkan pada Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632. Undang-undang tersebut selanjutnya disingkat dengan UUHT. UUHT dibentuk untuk menggantikan peraturan-peraturan lama yang mengatur tentang pemberian jaminan dengan tanah beserta benda-benda terkait sebagai obyeknya. Untuk itu diharapkan ada kemajuan dalam mewujudkan tujuan Undang-Undang Pokok Agraria dalam membangun Hukum Tanah Nasional, dengan menciptakan kesatuan dan kesederhanaan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pembentukan UUHT berusaha untuk tetap mengengang dan mengangkat asas-asas atau nilai-nilai serta keunggulan dari ketentuan

dalam hipotik. Jelasnya ketentuan Hak Tanggungan dalam UUHT tidaklah dibangun dari sesuatu yang belum ada, namun dibangun dengan mengambil alih asas-asas dan ketentuan hipotik yang telah diatur dalam KUH Perdata.

Dalam penyaluran dana seringkali disertai dengan pemberian Hak Tanggungan oleh debitur. Terlebih lagi pada penyaluran kredit oleh lembaga perbankan kepada pelaku usaha selaku debitur yang sarat dengan risiko kemacetan. Guna mengurangi risiko kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, keberadaan lembaga jaminan sangatlah penting sebagai sarana pengaman. Terkait dengan hal ini Undang-Undang Perbankan telah menetapkan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur dalam mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang diperjanjikan.

Salah satu komponen dari lembaga Hak Tanggungan adalah menyangkut obyek Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pelunasan utangnya. Semula ada anggapan bahwa suatu perjanjian kredit atau utang-piutang tidak akan ada persoalan dan kendala apabila para pihak setelah mencapai kesepakatan atas perjanjian kredit diikuti dengan proses penjaminan dari agunannya. Tetapi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi (cidera janji) atas kesepakatan yang mereka sepakati, di situlah persoalan perjanjian utang-piutang mulai mengemuka.

Jika pemberi Hak Tanggungan (debitur) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan, maka dilaksanakan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan. Adapun tata cara eksekusi obyek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT. Dalam pelaksanaannya adakalanya tidak berjalan lancar, hal ini disebabkan adanya permasalahan yang terkait dengan tarik-ulur di antara kepentingan para pihak yang dimungkinkan dapat merugikan pihak bank selaku kreditur atau sebaliknya justru merugikan nasabah (debitur).

Pada umumnya pemberian hutang atau dalam perjanjian kredit yang disertai penjaminan, maka besarnya hutang yang diterimakan kepada debitur selalu lebih kecil dari pada nilai benda yang dibebani Hak Tanggungan. Hal ini memang sudah diperhitungkan adanya kemungkinan atas membengkaknya hutang debitur yang disebabkan debitur wanprestasi. Jika debitur tidak membayar hutangnya secara teratur sebagaimana yang tertera dalam perjanjian, maka beban bunga semakin membesar. Terlebih lagi bila hal tersebut sampai berlarut-larut hingga sampai pada kondisi yang sangat sulit dimana debitur tidak mampu lagi memenuhi kewajibannya untuk membayar hutangnya kepada kreditur, maka untuk penulasan hutang debitur harus dilakukan eksekusi obyek Hak Tanggungan. Salah satu permasalahan yang mungkin terjadi adalah menyangkut besarnya

hutang debitur yang akan dilunasi dari hasil eksekusi obyek Hak Tanggungan.

B. Rumusan masalah :

Bagaimana penentuan jumlah utang debitur untuk dimohonkan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan ?

C. Pembahasan

- Kredit Yang Disertai Hak Tanggungan

Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menetapkan definisi yang otentik bahwa "Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga". Adapun obyek kredit dapat berbentuk uang ataupun berbentuk barang yang pembayarannya menggunakan metode angsuran atau cicilan.

Perjanjian kredit jika dikaitkan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan, yang selanjutnya disingkat UUHT), adalah identik dengan perjanjian utang-piutang, yaitu bahwa "Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut".

Para pihak dalam kredit ada dua, yaitu pihak kreditur (bank) dan pihak debitur (nasabah). Adanya persetujuan atau kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur) dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit yang dibuat itu mencakup hak dan kewajiban

masing-masing pihak, jumlah kredit, jangka waktu serta bunga yang ditetapkan. Demikian pula perihal sanksi apabila debitur ingkar janji terhadap perjanjian yang telah dibuat bersama. Dalam perjanjian kredit yang berlaku adalah ketentuan umum dari hukum perjanjian, yang ditambah dengan klausul-klausul yang telah disepakati bersama

Sebelum kredit diberikan, terlebih dulu bank mengadakan analisis kredit yang dimaksudkan untuk meyakinkan bank bahwa si nasabah benar-benar dapat dipercaya. Analisis kredit mencakup latar belakang nasabah atau perusahaan, prospek usahanya, jaminan yang diberikan serta faktor-faktor lain yang dianggap perlu untuk itu. Tujuan diadakannya analisis ini adalah agar bank yakin bahwa kredit yang diberikan benar-benar aman dalam arti uang yang disalurkan pasti akan kembali. (Kasmir 2000:73-74).

Adanya risiko kerugian yang mungkin disebabkan oleh nasabah tidak mampu lagi untuk membayar semua kewajibannya baik untuk sementara waktu atau selamanya harus dantisipasi sebelumnya. Oleh karena itu pihak bank selalu mensyaratkan adanya suatu jaminan kredit yang harus disertakan dalam perjanjian kredit. Dengan demikian jika nasabah tidak mampu membayar kreditnya dapat ditutup dengan jaminan kreditnya. Nilai jaminan biasanya melebihi nilai kredit, sehingga dengan jaminan kredit itu akan melindungi pihak bank dari nasabah yang nakal.

Berbeda dengan jaminan umum yang didasarkan atas Pasal 1131 KUH Perdata, maka terhadap pemegang utang yang khusus (yang bersifat kebendaan), oleh hukum diberikan hak *preferens*. Artinya krediturnya diberikan kedudukan yang lebih tinggi (didahulukan) pembayaran hutangnya yang diambil dari hasil penjualan benda jaminan hutang, sedang jika ada sisa dari penjualan tersebut baru akan dibagi-bagikan kepada kreditur yang lainnya.

Menurut penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT, perjanjian pokok yang menimbulkan utang itu (termasuk juga perjanjian kredit) dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau dengan

akta otentik, bergantung kepada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam praktek perbankan tidak ada ketentuan perundang-undangan yang mengharuskan perjanjian kredit dibuat dengan akta otentik. Perjanjian kredit dapat dibuat baik secara di bawah tangan maupun akta otentik (akta notaris). Praktik yang berlaku adalah untuk kredit yang berjumlah besar biasanya perjanjian kreditnya dibuat dengan akta notaris. Sedangkan kredit-kredit yang jumlahnya kecil cukup dibuat dengan akta di bawah tangan.

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan, maka atas tanah dan benda yang bersangkutan harus memenuhi berbagai syarat. Boedi Harsono mengatakan :

Syarat bagi pokok hak jaminan atas tanah, yaitu :

- Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang;
- Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- Termasuk hak yang terdaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi syarat publisitas;
- Memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang-undang. (Budi 1999:408)

Sehubungan dengan apa yang disyaratkan di atas, ditetapkan objek Hak Tanggungan dalam Pasal 4 UUHT yaitu sesuai dengan pengertian Hak Tanggungan, maka obyek hukum Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang wajib di daftarkan (*syarat publisitas*) dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan (dimaksudkan agar mudah dan pasti pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut yang ditunjuk sebagai Hak

Atas Tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan hanyalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang memenuhi syarat wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Oleh karena itu dalam Pasal 51 UUPA yang harus diatur dengan undang-undang adalah Hak Tanggungan atas Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Bahwa dengan demikian UUPA telah membatasi dengan menyebutkan hak atas tanah yang kelak akan menjadi objek Hak Tanggungan. Kemudian dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Hak Pakai dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia dan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Pakai tersebut ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan. Pernyataan bahwa Hak Pakai tersebut dapat dijadikan objek Hak Tanggungan merupakan penyesuaian ketentuan Agraria dengan perkembangan Hak Pakai itu sendiri serta kebutuhan masyarakat

Ada dua unsur yang mutlak dari hak atas tanah yang dapat dijadikan Objek Hak Tanggungan yaitu :

1. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan yang diberi kepada kredit pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas); dan
2. Hak tersebut merupakan sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin perlunasannya. (Usman 1998:920).

Hak Milik ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan disamping hak-hak yang lainnya karena mengingat perkembangan yang telah ada dan akan terjadi di bidang pengaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak. Oleh karena itu Undang-Undang Hak Tanggungan harus serasi dengan Undang-Undang Pokok Agraria, yang mana harus tetap terjamin konsistensinya dari kesinambungannya.

Karena lebih menitikberatkan pada pertumbuhan ekonomi, maka tidak semua lapisan masyarakat akan dapat memanfaatkan “peluang” yang diberikan Undang-Undang Hak Tanggungan guna memperoleh kredit dengan jaminan hak atas tanah. Lapisan masyarakat yang “beruanglah” yang cenderung memanfaatkan fasilitas yang demikian yang diadakan undang-undang Hak Tanggungan. Namun karena Hak Pakai telah ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan bagi para pemegang haknya, yang sebagian besar terdiri dari atas golongan ekonomi lemah yang tidak berkemampuan untuk mempunyai tanah dengan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan, menjadi terbuka kemungkinannya untuk memperoleh kredit yang diperlukannya dengan menggunakan tanah yang dipunyai sebagai objek jaminan.

Sebagaimana diketahui, perluasan lingkungan objek Hak Tanggungan tidak hanya meliputi Hak Pakai atas tanah negara tertentu, melainkan pula meliputi bangunan, tanaman dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanahnya. Secara *normative*, objek Hak Tanggungan telah disebutkan di dalam Pasal 4 dan Pasal 27 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas tanah negara yang merupakan ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan;

5. Hak Pakai atas tanah milik, yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah;
6. Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang didirikan di atas tanah Hak Pakai atas tanah negara;
7. Berikut atau tidak berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan milik pemegang hak atas tanah.

Menurut ketentuan Pasal 4 ayat (3) UUHT dimungkinkan, bahwa orang menjaminkan juga bangunan, tanaman dan hasil karya, yang ada atau akan ada, yang bersatu atau nantinya akan bersatu dengan tanah yang bersangkutan.

Sebagai konsekuensi dari ketentuan Pasal 4 ayat (5) UUHT, Sudargo Gautama menyatakan; “Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemilikinya lain daripada pemegang Hak Atas Tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan” (Guautama 1996:526). Hal ini berarti, bahwa menjaminkan bangunan, tanaman dan hasil karya dengan Hak Tanggungan secara terpisah dari tanahnya tidak bisa. Bahkan pembebanannya harus dilakukan dalam akta yang sama dengan pembebanan tanahnya. Ini disimpulkan dari kata-kata Pasal 4 ayat (3) UUHT tersebut di atas; yang mengharuskan “dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”. Namun ini tidak berarti, bahwa benda-benda yang bersatu dengan tanah yang dijaminkan, tidak bisa dijaminkan melalui lembaga jaminan yang lain. Di samping itu juga tidak berarti, bahwa menjaminkan tanahnya saja tidak bisa, mereka pada dasarnya, yang pokok, yang diatur dalam UUHT justru adalah penjamin Hak Atas Tanah dengan Hak Tanggungan.

Selanjutnya bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horizontal. Oleh

karena itu, segala benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang telah dibebani dengan Hak Tanggungan itu tidak dengan sendirinya (tidak demi hukum) terbebani pula dengan Hak Tanggungan yang dibebankan atas tanah tersebut. Di dalam penjelasan umum UUHT, dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut, menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.

Namun, UUHT mengambil sikap bahwa penerapan asa-asis hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal tersebut, dalam UUHT dinyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda sebagaimana dimaksud di atas, yaitu sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan keikutsertaannya untuk dijadikan jaminan.

. Penentuan Jumlah Utang Debitur Pada Pengajuan Eksekusi Hak Tanggungan

Undang-Undang Hak Tanggungan tidak memberikan definisi secara otentik tentang utang. Namun demikian terkait dengan hal kepailitan, Setiawan telah mendefinisikan utang sebagaimana yang dikutip oleh Sutan Remy Sjahdeini mengatakan bahwa ;

Utang seyogyanya diberi arti luas, baik dalam arti kewajiban membayar sejumlah uang tertentu yang timbul karena adanya perjanjian utang-piutang (dimana Debitur telah menerima sejumlah uang tertentu dari

Krediturnya), maupun kewajiban pembayaran sejumlah uang tertentu yang timbul dari perjanjian atau kontrak lain menyebabkan Debitur harus membayar sejumlah uang tertentu (Sjahdeini 2002:108).

Demikian juga Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa utang hanya sepanjang kewajiban itu berupa kewajiban untuk membayar sejumlah uang, baik kewajiban membayar itu timbul karena perjanjian apa pun atau karena ditentukan oleh undang-undang (misal kewajiban membayar pajak yang ditetapkan oleh Undang-Undang Pajak), atau karena berdasarkan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pada Pasal 1 angka 4 Undang-Undang No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menetapkan bahwa :

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari (kontinjen) yang timbul karena perjanjian atas undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberikan hak kepada Kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitur.

Ketentuan menyangkut utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dimuat pada Pasal 3 UUHT yang menetapkan bahwa :

(1) Utang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan

hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

(2) Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari suatu hubungan hukum atau untuk suatu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum.

Bahwa utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada di kemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Menanggapi perihal utang yang belum ada tetapi sudah diperjanjikan, dapatlah kita simak penjelasan dari Pasal 3 ayat (1) UUHT. Misalnya utang yang timbul dari pembayaran yang dilakukan oleh kreditur untuk kepentingan debitur dalam rangka pelaksanaan bank garansi. Bahwa jumlahnya dapat ditetapkan secara tetap di dalam perjanjian yang bersangkutan dan dapat pula ditentukan kemudian berdasarkan cara perhitungan yang ditetapkan dalam perjanjian yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT tersebut, maka utang yang dapat dijamin Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

- 1) Utang yang telah ada.
- 2) Utang yang baru akan ada, tetapi sudah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu.
- 3) Utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang pada saat pengajuan permohonan eksekusi Hak Tanggungan ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang-piutang yang bersangkutan.

Pasal 3 ayat (2) UUHT memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk :

- 1) Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan satu perjanjian utang-piutang.
- 2) Beberapa kreditur yang memberikan utang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang-piutang antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

Menanggapi ketentuan Pasal 3 ayat (2) UUHT, kiranya telah tertampung kebutuhan pemberian Hak Tanggungan bagi kredit sindikasi perbankan, yang dalam hal ini seorang debitur memperoleh kredit dari beberapa kreditur tetapi berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang sama yang dituangkan hanya dalam satu perjanjian kredit saja. Bahwa beberapa kreditur memberikan kredit kepada seorang debitur berdasarkan beberapa perjanjian utang-piutang, yang dijamin dengan satu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hak Tanggungan tersebut dibebankan pada tanah yang sama. Adapun hubungan di antara para kreditur diatur oleh mereka sendiri, dengan menunjuk salah satu kreditur untuk bertindak atas nama para kreditur menghadap pada PPAT dalam pemberian Hak Tanggungan dan selanjutnya bertindak selaku penerima dan menyimpan Sertifikat Hak Tanggungan.

Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan bahwa eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan atas alasan bahwa debitur cidera janji (wanprestasi). Pasal 6 UUHT maupun penjelasannya tidak mengulas lebih jauh perihal cidera janji tersebut. Hanya menegaskan cidera janji menjadi dasar bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan haknya menjual obyek Hak Tanggungan sebagai pemenuhan piutangnya. Bahwa pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, jika dalam Akte Pemberian Hak tanggungan (APHT) dicantumkan klausul yang demikian.

Penegasan yang sama diatur dalam Pasal 20 UUHT bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak menjual obyek Hak Tanggungan dengan parate

eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR, atau menjual berdasarkan kekuasaan sendiri apabila dalam APHT ada klausul yang demikian, atau melakukan penjualan di bawah tangan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UUHT.

Untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya diperlukan adanya ingkar janji dari debitur, tetapi juga diperlukan syarat lain yaitu utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu sudah dapat ditagih (*opeisbaar*). Dapat ditagihnya utang tersebut tidak semata-mata karena jangka waktu perjanjian utang yang dijamin dengan pemberian Hak Tanggungan sudah jatuh tempo dan debitur tidak melunasinya, namun termasuk dapat ditagihnya utang tersebut karena didasarkan pada Pasal 1271 KUH Perdata dan dapat juga diperjanjikan dalam akte Hak Tanggungan, misal karena debitur lalai membayar bunga. Badruzaman 2004:101)

Oleh karena UUHT tidak mengatur secara rinci mengenai cidera janji, maka untuk menentukan apakah debitur cidera janji, dapat dirujuk Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata.

Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang dimaksud dengan wanprestasi/cidera janji adalah :

- lalai memenuhi perjanjian, atau
- tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
- tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Lebih spesifik Pasal 1763 KUH Perdata mengatakan bahwa tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam waktu yang ditentukan.

Saat kapan seorang debitur dikatakan cidera janji adalah erat hubungannya dengan penentuan jumlah utang yang dicantumkan dalam permohonan penetapan eksekusi ke Pengadilan Negeri. Dalam praktek kredit perbankan, debitur dapat dikatakan wanprestasi/cidera janji apabila :

- pada masa perjanjian kredit berakhir debitur tidak memenuhi baik sebagian atau keseluruhan kewajibannya, atau
- masa perjanjian kredit belum berakhir, namun debitur sudah tidak mampu lagi membayar angsuran kreditnya (kredit macet), atau
- masa perjanjian kredit belum berakhir, namun debitur dengan sengaja beretikat tidak baik sehingga tidak memenuhi angsuran kreditnya.

Dengan demikian pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan atas alasan debitur cidera janji tidak hanya digantungkan pada jatuh tempo perjanjian kredit. Maksudnya, meskipun perjanjian kredit belum jatuh tempo, eksekusi Hak Tanggungan dengan alasan debitur cidera janji dapat dilaksanakan. Tentunya pihak bank sebelum melangkah lebih jauh, telah melalui tahapan peringatan/teguran kepada debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya dalam tenggang waktu tertentu sesuai dengan isi perjanjian.

Mengenai penentuan jumlah utang terkait dengan eksekusi Hak Tanggungan, terdapat perbedaan di antara beberapa pihak. Pihak pengadilan tentunya menghendaki jumlah utang itu harus sudah pasti. Namun bagi pihak bank penentuan jumlah kredit yang pasti hampir tidak mungkin dilakukan. Menurut ketentuan UUHT, utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan dapat berupa utang yang sudah ada maupun yang belum ada, yaitu yang baru akan ada di kemudian hari, tetapi harus sudah diperjanjikan sebelumnya.

Untuk kredit investasi, jumlah kredit akan selalu menurun dari waktu ke waktu apabila debitur secara teratur memenuhi angsuran kredit sesuai jadwal angsurannya. Namun, apabila kemudian sebelum angsuran terakhir, kredit tidak lagi diangsur dan bunga tidak dibayar, jumlah kredit akan meningkat lagi sebagai akibat dari pembebanan bunga. Sedangkan apabila kredit berbentuk Rekening Courant (RC) atau rekening koran (RK), kredit akan berfluktuasi dari waktu ke waktu

mengikuti jumlah setoran dan pengambilan kredit dari rekening koran kredit tersebut.

Dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1) UUHT tersebut, diharapkan perbedaan pendapat tidak akan terjadi lagi. Bank mengharapkan bahwa pengadilan dapat menerima bahwa jumlah utang yang akhirnya harus dibayar kembali oleh debitur pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit dari debitur tersebut. Di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan cukuplah apabila dicantumkan bahwa jumlah kredit adalah jumlah maksimum kredit ditambah dengan biaya dan bunga yang masih akan diperhitungkan oleh bank sampai dengan saat eksekusi Hak Tanggungan dilakukan.

Sebagaimana diuraikan dalam penjelasan Pasal 3 ayat (1) UUHT, dapat dijaminnya Hak Tanggungan untuk utang yang baru akan ada di kemudian hari adalah untuk menampung kebutuhan dunia perbankan berkenaan dengan timbulnya utang dari nasabah bank sebagai akibat dilakukannya pencairan atas suatu garansi bank. Di samping itu untuk menampung timbulnya utang sebagai akibat pembebanan bunga atas pinjaman pokok dan pembebanan ongkos-ongkos lain yang jumlahnya baru dapat ditentukan kemudian. Bahwa utang yang baru akan ada di kemudian hari harus telah diperjanjikan antara bank dan debitur itu merupakan suatu hal yang sifatnya mutlak.

Pada akta hipotik adakalanya maksimum utang yang dapat digunakan oleh debitur dicantumkan. Merupakan hal yang lazim dalam praktek perbankan bahwa jumlah kredit yang sebenarnya belum tentu sama dengan jumlah yang tercantum dalam akta hipotik atau perjanjian kredit tersebut. Misalnya dalam hal kredit investasi atau kredit yang diberikan dalam bentuk R/K (rekening koran), debitur tidak sekaligus menggunakan kredit tersebut tetapi secara bertahap, begitu pula cara pelunasannya.

Apabila bank secara sepihak telah menetapkan suatu kredit yang diberikan kepada debitur tertentu sebagai kredit macet, maka sejak saat itu perjanjian kredit menjadi *status quo*, dan tidak dibenarkan penambahan bunga atas kredit yang telah dinyatakan macet tadi. Jika kredit macet itu diberikan oleh bank negara, maka untuk penagihan/ penyelesaian piutang negara selanjutnya dilimpahkan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN). untuk memperlancar urusan PUPN selanjutnya dibentuk Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Menurut ketentuan Pasal 13 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan RI No. 293/KMK.09/1993 bahwa untuk memperoleh kepastian besarnya piutang negara yang wajib diselesaikan oleh penanggung hutang serta syarat-syarat penyelesaiannya, BUPLN melakukan wawancara dengan penanggung hutang/penjamin hutang yang hasilnya diterangkan dalam pernyataan bersama. Dengan demikian berarti dalam penentuan jumlah utang debitur sebelum diadakan lelang atas obyek Hak Tanggungan, debitur telah diberitahu terlebih dahulu. Penghitungan jumlah utang tersebut tentunya sesuai dengan isi perjanjian kreditnya.

D. Penutup

Bahwa jumlah utang yang akhirnya harus dibayar kembali oleh debitur pada waktu eksekusi Hak Tanggungan adalah jumlah yang tercantum pada rekening kredit dari debitur tersebut. Di dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan cukuplah apabila dicantumkan bahwa jumlah kredit adalah jumlah maksimum kredit ditambah dengan biaya dan bunga yang masih akan diperhitungkan oleh bank sampai dengan saat eksekusi Hak Tanggungan dilakukan.

Terkait dengan penentuan jumlah utang pada eksekusi obyek Hak Tanggungan harus memperhatikan asas kelayakan/kewajaran, dan kepastian hukum. Terhadap penentuan hutang debitur tersebut seharusnya debitur diberitahu dan selanjutnya dituangkan dalam pernyataan bersama.

DAFTAR BACAAN

- Darus Badruzaman, Mariam, *Serial Hukum Perdata Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*, Mandar Maju, Jakarta, 2004.
- Djumhana, Muhamad, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Yogyakarta., 2000.
- Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- Gautama, Sudargo, *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No.4*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- , *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya (1996)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997..
- Harahap, Yahya, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Edisi Kedua, sinar Grafika, Jakarta, 2005.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya) Jilid I*, Djambatan, 1999.
- Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Raja Grafindo Persada, 2000.
- Khoidin, M., *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Laksbang, Yogyakarta, 2005.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, *Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Remy Sjahdeini, Sutan, *Hak Tanggungan (Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan)*, Alumni, Bandung, 1999.

- _____, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.
- Satrio, J. , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 1* “ Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- , *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*, “ Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Soedewi Masjchum Sofyan, Sri, *Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya di Dalam Praktek dan Perkembangan di Indonesia*, Gajah Mada, Yogyakarta, 1997.
- Soetiknjo, Imam, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1982.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebanan Tanah*, Edisi Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- Untung, Budi, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Andi , Yogyakarta, 2000.
- Usman, Rahmadi, *Pasal-Pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*, Djambatan, Jakarta, 1998.
- Perundang-undangan :**
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok Agraria*.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata*
- Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang *Perbankan*.
- Undang-undang, *No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.
- PP. No. 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 5 Tahun 1996 tentang *Pendaftaran Hak Tanggungan*.
- Keputusan Menteri Keuangan RI No. 304 / KMK.01 / 2002 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang*.