

JAMINAN DAN EKSEKUSI
Studi terhadap Pelaksanaan Eksekusi Barang Jaminan
dalam Perjanjian Kredit di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara
Wilayah Kerja Salatiga



Diajukan Untuk Memenuhi Tugas Dan Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S-1) Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh :

SUPRIYANTO

C 100 000 271

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2009

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Perkembangan hukum jaminan di Indonesia hingga saat ini berkembang sangat pesat, khususnya di dunia perbankan seiring dengan berkembangnya pembangunan nasional yang berkesinambungan di segala bidang, kemudahan-kemudahan dalam dunia bisnis menjadi persaingan yang sangat kompetitif bagi para pelaku dunia usaha, terutama persaingan dunia usaha di bidang perbankan, khususnya persaingan dalam memberikan fasilitas kredit kepada para nasabah.

Berkaitan dengan kredit perbankan, didalam ketentuan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 ayat (11) menyatakan bahwa :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Tentunya dalam pemberian kredit, bank selalu memperhatikan prinsip-prinsip dasar dalam pemberian kredit yaitu prinsip 5 C di antaranya *Character* (Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi), dan *Collateral* (Agunan). Dalam merealisasi

suatu kredit kepada nasabah selaku debitur bank memberikan perhatian yang lebih yang mensyaratkan *Collateral* (Agunan/Jaminan) dengan tujuannya untuk menjamin keberadaan kredit nasabah tersebut terhadap kemungkinan terjadinya suatu resiko.

Adanya barang jaminan yang diminta oleh bank terhadap pemberian kredit kepada nasabah, dilakukan dalam rangka mengantisipasi terjadinya suatu resiko sebagai akibat wanprestasi (cidera janji) yang menimpa nasabah. Dengan demikian bank mempunyai kedudukan yang kuat terhadap barang yang dijadikan jaminan tersebut. Selain itu bank ingin mendapatkan keyakinan bahwa kredit yang diberikan kepada nasabah dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama. Selanjutnya agar pengembalian kredit dapat terjamin, pada umumnya pihak bank meminta supaya barang jaminan ditunjuk secara pasti barang apa yang akan dijaminakan nasabah kepada bank.

Kredit yang diberikan oleh bank, mengakibatkan suatu kedudukan dimana bank harus dapat menguasai barang-barang jaminan tersebut baik secara *de facto* maupun secara *de jure*,¹ adapun maksudnya legalitas dari penguasaan barang jaminan tersebut memiliki kekuatan hukum bagi bank untuk dapat melakukan perbuatan hukum (menjual jaminan guna pelunasan hutang nasabah), sehingga dalam perjanjian pemberian kredit yang dilakukan antara bank dengan nasabah dapat berjalan seperti yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.

¹ Tjipto Adinugroho. 1994. *Perbankan Masalah Perkreditan*, Jakarta : Pradnya Paramita, halaman 100.

Dalam pemberian kredit, barang jaminan menjadi pertimbangan yang utama bagi bank untuk menjamin kredit yang diberikan kepada nasabah atas kesanggupan membayar hutang dari nasabah selama masa kredit, yang mana barang jaminan pada masa kredit berjalan untuk sementara waktu dikuasai oleh bank dalam arti diikat dengan suatu perjanjian penjaminan / jaminan (misal Hak Tanggungan, Fidusia, Gadai), dan apabila nasabah wanprestasi, bank dapat melakukan penjualan lelang terhadap jaminan guna menutup/melunasi hutang nasabah kepada bank.

Penjualan lelang guna melunasi hutang nasabah tersebut diistilahkan dengan eksekusi. Pelaksanaan eksekusi oleh bank dilakukan melalui lembaga parate eksekusi,² eksekusi yang dilakukan bank terhadap barang jaminan nasabah mempunyai tujuan untuk melunasi hutang nasabah atas kredit yang diberikan, dengan pertimbangan telah terjadinya wanprestasi, seperti nasabah tidak sanggup lagi membayar hutang kreditnya atau karena perbuatan lain (yang dilakukan nasabah) yang menyebabkan barang jaminannya dapat di eksekusi oleh bank.

Eksekusi yang dilakukan bank tidak harus dimintakan suatu putusan pengadilan, akan tetapi bank memiliki hak secara hukum untuk melakukan eksekusi secara langsung apabila nasabah melakukan wanprestasi sehingga perlu dilakukannya eksekusi terhadap barang jaminan nasabah. Eksekusi yang dilakukan oleh bank berdasarkan titel eksekutorial yang sudah melekat pada kekuatan hukum dalam perjanjian kredit beserta penjaminannya. Disamping itu

² Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani. 2001. *Jaminan Fidusia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, halaman 150.

bank atas kekuasaan sendiri untuk kepentingan pelunasan hutang nasabah kepadanya, dapat secara leluasa melakukan penjualan barang jaminan tersebut, karena dalam setiap pemberian kredit, bank selalu meminta adanya suatu surat kuasa dari nasabah yang biasa disebut dengan Surat Kuasa Menjual, hal ini dimaksudkan dengan Surat Kuasa Menjual tersebut, bank dapat melakukan perbuatan hukum yaitu menjual barang jaminan tanpa meminta lagi persetujuan kepada nasabah.

Penjualan barang jaminan yang dalam kekuasaan bank sebagai akibat terjadinya wanprestasi dapat dilakukan dengan cara yaitu :

1. Penjualan di Bawah Tangan;

Terhadap penjualan dibawah tangan, biasanya dilakukan oleh pihak bank berdasarkan kesepakatan penjual dan pembeli (dan/atau dengan perantara) jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan para pihak.

2. Penjualan Lelang di Muka Umum.

Penjualan Lelang di Muka Umum (pelelangan terbuka) harus diketahui bahwa nilai barang jaminan kredit lebih dari Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dan pelelangan ini harus dilakukan di Balai Lelang. Ketentuan lelang ini diatur dalam Pasal 200 ayat 2 HIR atau Pasal 215 ayat 2 RBG disebutkan batas minimum yang dapat dijual melalui Balai Lelang sebesar lebih dari Rp. 300,-, karena batas minimum tersebut sudah tidak relevan lagi, maka tahun 1941 (St. 1941 No. 44) dirubah menjadi sebesar Rp. 30.000.000,-, hingga masa sekarang.

Mengenai Penjualan (Lelang) di Muka Umum, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pada Pasal 1 angka 1, memberikan definisi tentang Lelang yaitu :

“Penjualan barang dilakukan di muka umum, termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran yang semakin menurun, dan atau penawaran harga secara tertulis yang dilalui dengan usaha mengumpulkan para peminat”.

Lembaga yang ditunjuk untuk melakukan pelelangan barang jaminan adalah Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), dan membawahi Balai Lelang (Kantor Urusan Piutang dan Lelang Negara). Selanjutnya yang menjadi tugas KUPLN adalah melakukan penjualan umum (lelang) yang didasarkan pada ketentuan Pasal 200 ayat 1 HIR atau Pasal 215 ayat 1 RBG *juncto* Pasal 1a L.N. 1908 No. 189 tentang Peraturan Lelang.

Pelelangan terhadap benda-benda jaminan khususnya yang dilakukan di Balai Lelang (Kantor Urusan Piutang dan Lelang Negara) diselenggarakan berdasarkan Peraturan Penjualan di Muka Umum di Indonesia Ordonansi 28 Februari 1908 L.N. 08-189 mulai berlaku 1 April 1908 dengan L.N. 40-56 jo. 41-3 pasal 1 diganti dengan pasal 1, 1a, dan 1b. Dari ketentuan peraturan tersebut juga di atur tentang segala sesuatu yang berkenaan dengan teknis dan pelaksanaan lelang.

Kewenangan melakukan pelelangan terhadap benda-benda jaminan menjadi wewenang Balai Lelang yaitu Kantor Urusan Piutang dan Lelang

Negara (KUPLN), kedudukan KUPLN berada di bawah kekuasaan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang berinduk di Departemen Keuangan Republik Indonesia, kemudian terhadap fungsi dan kewenangannya berada dibawah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara yang pelaksanaannya ditangani oleh Kepala Dinas Lelang, lazimnya untuk lelang benda-benda jaminan dari perjanjian kredit yang dilakukan bank-bank BUMN.

Keberadaan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara berada di tingkat wilayah propinsi disebut KANWIL I, II, ... dan seterusnya, kemudian membawahi KUPLN ditingkat distrik (gabungan beberapa kabupaten/kota dalam satu wilayah kerja) disebut dengan Kantor Urusan Piutang dan Lelang Negara (KUPLN), sebagai contoh Kanwil V Semarang membawahi KUPLN Blora mencakup KP2LN Wilayah Kerja Blora, Jepara, Kudus, dan Pati, kemudian KUPLN Surakarta mencakup KP2LN Wilayah Kerja Surakarta Raya (Surakarta, Klaten, Boyolali, Wonogiri, Karanganyar, Sukoharjo, Sragen), Salatiga, dan Grobogan.

Dari gambaran latar belakang di atas, penulis merasa tertarik untuk melakukan penelitian guna penulisan skripsi dengan konstruksi judul yaitu :
“JAMINAN DAN EKSEKUSI (Studi terhadap Pelaksanaan Eksekusi Barang Jaminan dalam Perjanjian Kredit di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga)”.

B. PEMBATASAN MASALAH

Agar dalam penelitian dan penyusunan skripsi ini lebih terarah, penulis memberikan batasan hanya pada pelaksanaan eksekusi barang jaminan yang berupa hak atas tanah (Hak Tanggungan) dalam perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank-bank BUMN di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

C. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian di atas, maka perumusan masalah yang penulis sampaikan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga ?
2. Hambatan-hambatan apa yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga ?

D. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian skripsi ini antara lain sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

E. MANFAAT PENELITIAN

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian ini antara lain sebagai berikut :

1. Bagi Ilmu Hukum

Diharapkan dapat memberikan masukan terhadap perkembangan ilmu hukum khususnya Hukum Perdata tentang pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

2. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

3. Bagi Masyarakat

Memberikan sumbangan, masukan, dan informasi kepada masyarakat sehingga mereka mengetahui tentang pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

F. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah *deskriptif kualitatif*,³ yang dimaksudkan adalah untuk menggambarkan dan memaparkan data yang diperoleh dari hasil penelitian secara jelas mengenai pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

2. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan *Yuridis-Sosiologis*,⁴ bermaksud selain menjelaskan legalitas aturan-aturan asas hukum dan aspek-aspek hukum tentang eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit khususnya yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, juga untuk mengetahui pelaksanaannya di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga beserta hambatan-hambatan dan cara mengatasinya.

3. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian antara lain :

a. Data Primer

Yaitu sejumlah keterangan atau fakta yang secara langsung diperoleh dilokasi penelitian.

³ Lexy J. Moleong. 1994. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosda Karya, halaman 103.

⁴ Sunaryati Hartono. 1994. *Penelitian Hukum diakhir Abad 20*, Bandung : Alumni, halaman 24.

b. Data Sekunder

Yaitu berupa dokumen resmi yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah :

a. Penelitian Lapangan

Yaitu pengumpulan data secara langsung dengan cara :

1) Observasi (pengamatan)

Yaitu pengamatan secara langsung terhadap pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

2) Interview (wawancara)

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung dengan responden yaitu pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga.

3) Questioner

Yaitu teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara tidak langsung atau tertulis dengan responden, yaitu Kepala KUPLN Salatiga, Petugas Lelang, dan Peserta Lelang.

b. Studi Kepustakaan

Yaitu untuk mengumpulkan data sekunder dengan melakukan studi pustaka dengan membaca, mengkaji, dan menelaah literatur serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pokok permasalahan tentang pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

5. Analisa Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian *deskriptif* ini dilakukan secara *kualitatif* yaitu teknik analisis data yang bertujuan mengungkap dan mengambil kebenaran dari studi kepustakaan yaitu peraturan-peraturan tentang pelaksanaan eksekusi barang jaminan dalam perjanjian kredit yang dilakukan di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara, kemudian dipadukan dengan pendapat responden di lapangan yaitu terhadap pelaksanaan pelelangan tersebut di Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Wilayah Kerja Salatiga, dan dari hasil analisis tersebut kemudian disimpulkan secara *deduktif*⁵ dan digunakan untuk menjawab permasalahan-permasalahan yang ada.

G. SISTEMATIKA SKRIPSI

Untuk memperoleh gambaran yang jelas mengenai arah dan ruang lingkup skripsi ini, disajikan sistematika skripsi sebagai berikut :

⁵ Lexy J. Moleong, *Op.,Cit.*

BAB I : PENDAHULUAN

- A. LATAR BELAKANG MASALAH.
- B. PERUMUSAN MASALAH.
- C. TUJUAN PENELITIAN.
- D. MANFAAT PENELITIAN.
- E. METODE PENELITIAN.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- A. TINJAUAN TENTANG PERJANJIAN.
 - 1. Pengertian Perjanjian.
 - 2. Syarat Sahnya Perjanjian.
 - 3. Pengertian Wanprestasi.
 - 4. Akibat Hukum Wanprestasi.
- B. TINJAUAN TENTANG JAMINAN.
 - 1. Pengertian dan Pengaturan Jaminan.
 - 2. Kegunaan Jaminan.
 - 3. Bentuk-bentuk Jaminan.
 - 4. Eksekusi Barang Jaminan.
- C. TINJAUAN TENTANG HAK TANGGUNGAN.
 - 1. Pengertian Hak Tanggungan.
 - 2. Pembebanan Hak Tanggungan.
 - 3. Eksekusi Hak Tanggungan.
- D. TINJAUAN MENGENAI PELELANGAN.
 - 1. Pengertian Pelelangan.

2. Syarat-syarat Pelelangan.
3. Prosedur Pelelangan.
4. Jenis-jenis Pelelangan.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

- A. DESKRIPSI KP2LN WILAYAH KERJA SALATIGA.
- B. PELAKSANAAN EKSEKUSI BARANG JAMINAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN DI
KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG
NEGARA WILAYAH KERJA SALATIGA.
- C. HAMBATAN-HAMBATAN YANG DIHADAPI DALAM
PELAKSANAAN EKSEKUSI BARANG JAMINAN
DALAM PERJANJIAN KREDIT YANG DILAKUKAN DI
KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG
NEGARA WILAYAH KERJA SALATIGA.

BAB IV : PENUTUP

- A. KESIMPULAN
- B. SARAN