



Penyelesaian Kredit yang Dibebani Hak Tanggungan atas Nama Orang Lain yang Meninggal Dunia

Bryan Achmad Effindri^{1*}

¹Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia

*Corresponding Author: bryanachmadeffindri@gmail.com

Info Artikel

Direvisi, 11/11/2023

Diterima, 15/12/2023

Dipublikasi, 03/01/2024

Kata Kunci:

Penyelesaian kredit;
Mekanisme; Agunan;
Hak Tanggungan;
Pihak ketiga

Abstrak

Penelitian ini membahas penyelesaian kredit yang dibebani hak tanggungan atas nama orang lain yang meninggal dunia: studi pada PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari Pasaman. Hak Tanggungan diatur dalam berbagai peraturan salah satunya yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan. Berdasarkan studi ada permasalahan dalam penyaluran kredit dimana debitur wanprestasi dan sudah tergolong kredit macet atau bermasalah dan agunan kredit yang dijamin oleh debitur Hak Tanggungan atas nama orang lain dalam hal ini adalah istri debitur yang sudah meninggal dunia. Jika tidak diselesaikan maka akan menyebabkan kerugian bagi bank karena dapat mengganggu stabilitas kesehatan bank sehingga mempengaruhi performance bank secara keseluruhan. Dengan demikian bagaimana proses pemberian hak tanggungan sebagai jaminan utang untuk orang lain, bagaimana mekanisme dan upaya yang dapat dilakukan dalam penyelesaian kredit yang dibebani hak tanggungan atas nama orang lain yang meninggal dunia serta perlindungan hukum terhadap kreditur dalam mengeksekusi agunan hak tanggungan atas nama orang lain yang meninggal dunia. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan jenis data primer dan sekunder. Hasil penelitian menyatakan bahwa mekanisme penyelesaian kredit yang dibebani hak tanggungan atas nama orang lain yang meninggal dunia dapat dilakukan diluar pengadilan dan melalui pengadilan. Mekanisme diluar pengadilan seperti dilakukan restrukturisasi kredit dan penagihan langsung kepada debitur. Sedangkan melalui pengadilan dengan mengirimkan surat somasi dan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri. Dengan demikian, penyelesaian kredit bisa terlaksana dengan mekanisme dan ketentuan yang berlaku sehingga pihak bank tidak merasa rugi dan kesehatan bank tidak terganggu.

Abstract

This research discusses the settlement of credit which is encumbered with mortgage rights in the name of another person who has died: a study at PT Bank Nagari Tigo Nagari Pasaman Sub-Branch. Mortgage Rights are regulated in various regulations, one of which is Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights over Land and Objects Related to Land and Law Number 10 of 1998 concerning Amendments to Law Number 7 of 1992 concerning Banking. Based on the study, there are problems in credit distribution where the debtor is in default and has been classified as bad or problematic credit and the credit collateral is guaranteed by the mortgage debtor in the name of another person, in this case the debtor's wife who has died. If it is not resolved, it will cause losses for the bank because it can disrupt the stability of the bank's health and thus affect the bank's overall performance. Thus, what is the process of granting mortgage rights as collateral for debts for other people, what are the mechanisms and efforts that can be made to settle credit which is encumbered

Keywords:

Credit Settlement;
Mechanism;
Collateral; Mortgage;
Third Party

with mortgage rights in the name of another person who has died as well as legal protection for creditors in executing collateral mortgage rights in the name of another person who has died? die. This research is empirical juridical research using primary and secondary data. The results of the research state that the mechanism for settling credit which is encumbered with mortgage rights in the name of another person who has died can be carried out outside the court and through the court. Out-of-court mechanisms such as credit restructuring and direct collection to debtors. Meanwhile, through the court by sending a summons and filing a lawsuit in the district court. In this way, credit settlement can be carried out using the applicable mechanisms and conditions so that the bank does not feel a loss and the bank's health is not affected.

PENDAHULUAN

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang dapat menunjang produktivitas usaha dan meningkatkan taraf perekonomian masyarakat dengan memberikan fasilitas pinjaman atau kredit kepada masyarakat. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disingkat UU Perbankan) menyebutkan bahwa bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.¹

Jasa bank berperan penting dalam membantu pembangunan ekonomi pada suatu negara, dimana bank menjadi lembaga keuangan yang mampu memberikan dukungan dana bagi perkembangan dunia usaha agar lebih produktif. Berkembangnya dunia usaha akan mendorong pertumbuhan ekonomi, mengurangi pengangguran, dan kemiskinan pada suatu negara. Seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 3 UU Perbankan yaitu: "Fungsi utama perbankan Indonesia yaitu penghimpun dan penyalur dana masyarakat". Oleh karenanya, bank menjadi sebagai salah satu lembaga keuangan yang sangat memiliki pengaruh dalam pertumbuhan ekonomi negara yang mampu mendukung sektor perekonomian usaha menjadi lebih baik.

Mengacu pada aturan terkait, maka bank memiliki fungsi sebagai *intermedlary financial*, yakni sebagai penghimpun dana (*funding*) dari masyarakat dan sebagai penyalur dana kepada masyarakat (*lending*). Salah satu usaha yang dilakukan oleh bank dalam menjalankan fungsi penyalur dana kepada masyarakat (*lending*) adalah memberi fasilitas kredit. Pemberian kredit ini merupakan bisnis yang sangat riskan bagi bank, karena memiliki resiko yang sangat tinggi apabila tidak dilakukan analisa yang baik oleh petugas bank, karena dapat merugikan bank.

Pemberian kredit dituangkan dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa risiko, bank melakukan manajemen risiko yang mungkin saja terjadi khususnya di pihak debitur karena ketidakmampuan debitur dalam memenuhi kewajiban utangnya untuk dilunasi, melainkan debitur diberi kepercayaan dalam perjanjian untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil sesuai ketentuan bank.

Risiko yang umumnya terjadi adalah gagal bayar atau macet dalam pelunasan kredit (risiko kredit), risiko yang timbul karena pergerakan pasar (risiko pasar), risiko karena bank

¹ M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2007, hlm. 1-2.

tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (risiko likuiditas), serta risiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (risiko hukum).²

Setiap pelaksanaan pemberian kredit disertai dengan perjanjian kredit antara bank dengan calon debitur. Calon debitur disyaratkan untuk menyerahkan jaminan. Fungsi jaminan ini adalah untuk memberikan keyakinan kepada bank bahwa kredit yang diberikan kepada calon debitur dapat diterima kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama, dan itu juga untuk meminimalisir resiko yang dimungkinkan dapat timbul dalam setiap pelepasan kredit. Berkaitan dengan pemberian kredit kepada calon debitur, maka pihak bank harus mempunyai keyakinan atas kemampuan atau kesanggupan pengembalian pinjaman kredit oleh debitur.³

Dalam sistem hukum di Indonesia mengenal jaminan yang bersifat kebendaan dan hak perorangan. Jaminan menimbulkan keyakinan atas pemberian kredit oleh pihak bank tersebut kepada calon debitur. Jaminan atau agunan dianggap yang paling aman dan ideal untuk meminimalisir resiko yang ditanggung oleh bank. Jaminan tersebut dapat berbentuk benda bergerak misalnya gadai, fidusia, maupun benda tidak bergerak misalnya hak tanggungan, hipotek, *creditverband*.

Perkembangan yang terjadi di masyarakat, sertifikat hak atas tanah menjadi yang paling banyak digunakan oleh calon debitur sebagai jaminan atau agunan di bank karena dianggap sebagai suatu kebendaan yang bernilai tinggi, sehingga pada realitanya kegiatan perkreditan pada bank tidak menutup kemungkinan menjadikan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kebendaan atas kredit yang diberikan. Tanah punya peranan yang besar dari dinamika pembangunan, maka di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang – Undang Dasar Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁴

Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat UU HT) menyatakan, hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan antara lain yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sehingga bila dikaitkan dengan pemberian kredit oleh bank adalah dimana hak-hak atas tanah menjadi suatu jaminan pelunasan kredit debitur yang difasilitasi oleh lembaga jaminan yang bernama Hak Tanggungan dan untuk pembebanan jaminan hak tanggungan tersebut tentunya pihak kreditur dalam hal ini bank bertindak atas dasar bukti kepemilikan sah dan legal yaitu berupa sertifikat hak atas tanah yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Jaminan hak tanggungan sering digunakan untuk mendapatkan kredit karena memiliki nilai ekonomis yang lebih tinggi dari jenis jaminan yang lain dan harganya yang selalu konsisten meningkat dari waktu ke waktu. Dalam pelaksanaan perjanjian kredit juga banyak ditemui debitur yang menggunakan jaminan dengan atas nama pemegang haknya adalah

² Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010, hlm. 2.

³ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991. hlm. 81.

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, 2010, hlm. 47.

pihak lain, dalam hal ini sering disebut dengan pihak ketiga. Terlibatnya pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini diartikan bahwa pihak ketiga ikut menanggung pelunasan kredit oleh debitur, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1820 KUHPerdara dijelaskan bahwa penanggung adalah suatu perjanjian dengan mana seorang pihak ketiga, guna kepentingan si berpiutang, mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang ini sendiri tidak memenuhinya.

Jaminan hak tanggungan atas tanah milik pihak ketiga tidak akan menjadi masalah jika debitur memang memenuhi prestasi seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit namun akan sangat merugikan pemberi hak tanggungan yang bukan merupakan debitur jika debitur wanprestasi karena tanah dan sertipikatnya adalah miliknya. Pada prakteknya hal itu sering terjadi, dimana penerima kredit tidak dapat melaksanakan atau memenuhi kewajibannya untuk melunasi segala ketentuan yang telah disepakati oleh debitur dan kreditur. Dalam hal ini sangat merugikan pihak ketiga karena hak-hak pihak ketiga belum mendapatkan perlindungan dalam undang-undang hak tanggungan. lain halnya dengan kreditur, dalam UU HT telah mengatur tentang perlindungan kreditur yaitu diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UU HT. Pihak ketiga tidak mempunyai hubungan hukum langsung dengan pihak bank, pihak ketiga hanya mempunyai hubungan hukum langsung dengan debitur sehingga pihak ketiga hanya mendapatkan perlindungan hukum dari pihak debitur sesuai dengan perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga.

Dalam implementasinya di kehidupan masyarakat, terjadi begitu banyak permasalahan-permasalahan hukum yang timbul baik dari kegiatan pemberian kredit hingga permasalahan yang muncul dari hak tanggungan itu sendiri yang menjadi jaminan yang dibunyikan dan disepakati dalam perjanjian kredit. Dalam pemberian kredit bisa dilihat berbagai macam permasalahan hukum yang muncul mulai dari kredit bermasalah dan macet dikarenakan terjadinya wanprestasi dari debitur atau juga bisa saja dari pihak bank yang melakukan kesalahan-kesalahan yang timbul dalam pemberian kredit. Dalam konteks debitur wanprestasi, sudah sangat jelas diatur dalam UU HT bahwa apabila debitur tidak dapat melunasi kreditnya maka kreditur diberi hak preferen untuk mengeksekusi jaminan sebagai pelunasan kredit debitur melalui pelelangan umum.

Permasalahan lain juga bisa terjadi apabila objek hak tanggungan yang menjadi jaminan dari perjanjian kredit itu tiba-tiba musnah atau hilang haknya oleh hukum ataupun sedang menjadi sengketa di pengadilan. Dalam hal ini penulis lebih berkonsentrasi pada permasalahan yang menyangkut mengenai penyelesaian kredit yang objek jaminan atau agunannya berupa sertipikat hak milik yang dibebani hak tanggungan atas nama orang lain yang meninggal dunia yang ditemui di PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari.

Persoalan kemudian timbul bahwa kemudian debitur yang bersangkutan wanprestasi dikarenakan kondisi usaha yang menurun dan tidak berkembang sehingga tidak bisa memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Selanjutnya pihak bank selaku kreditur telah melakukan prosedur-prosedur terkait penanganan debitur yang bermasalah seperti mengunjungi debitur yang bersangkutan untuk diberikan surat teguran dan surat-surat peringatan. Selain itu pihak bank juga memberikan solusi-solusi kepada debitur agar meringankan beban debitur dalam memenuhi kewajibannya.

Namun, seiring berjalannya waktu, permasalahan kredit debitur belum selesai, ternyata pihak ketiga dalam hal ini istri debitur selaku pemilik jaminan sertifikat hak milik atas tanah

meninggal dunia hingga akhirnya debitur susah untuk ditemui sehingga debitur masuk dalam kriteria nasabah kredit macet. Debitur juga tidak memiliki itikad yang baik untuk menyelesaikan kewajibannya terhadap bank.

Hal ini tentu memberikan dampak terhadap bank serta menyebabkan adanya potensi timbulnya kerugian bagi pihak bank karena dapat mengganggu stabilitas kesehatan bank sehingga mempengaruhi *performance* bank secara keseluruhan. Pihak bank juga berpotensi mengalami kerugian dalam hal hilangnya hak preferen terhadap objek jaminan tersebut.

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya KUHPerdata) disebutkan bahwa setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu. Sehingga harus ada upaya hukum yang dilakukan oleh PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari Pasaman selaku kreditur dalam menuntut hak atas objek jaminan tersebut agar bisa dilakukan eksekusi atau pelelangan umum untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut.

METODE PENELITIAN

Pendekatan Masalah

Penelitian hukum yuridis-empiris, yang dapat disebut juga penelitian hukum normatif-terapan (*applied law research*), merupakan penelitian hukum yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.⁵

Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan hukum yuridis-empiris, yakni penelitian yang menggabungkan atau mengkombinasikan antara metode penelitian normatif dengan metode penelitian empiris sebagai bagian dari penyempurnaan khasanah ilmu hukum yang tidak perlu untuk dipertentangkan tetapi perlu diharmonisasikan agar dalam menemukan kebenaran hukum semakin komprehensif.⁶

Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat analisa deskriptif kualitatif yang mana memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan/atau obyek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukan apa adanya dan disinkronkan dengan data atau bahan hukum yang mana memiliki kualitas sebagai data atau bahan hukum yang memiliki hubungan dan relevan dengan materi penelitian.

Jenis dan Sumber Bahan Hukum

a. Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan atau data yang diperoleh langsung dari sumbernya, baik melalui wawancara, observasi maupun dokumen perjanjian yang nantinya diolah oleh penulis.

1) Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945

⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, 2020, hlm 29.

⁶ *Ibid.* hlm 31.

- 2) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 - 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
 - 4) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia
 - 5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
 - 6) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- b. Bahan Hukum Sekunder
- Yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti:
- 1) Buku-buku yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji dalam tesis ini
 - 2) Hasil penelitian dan karya tulis ilmiah yang berkaitan dengan penulisan tesis ini
 - 3) Jurnal hukum dan literatur hukum lainnya yang terkait dengan penulisan tesis ini
- c. Bahan Hukum Tersier
- Yaitu bahan hukum yang member penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (rancangan undang-undang, kamus hukum dan ensiklopedia).

Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum primer dengan wawancara ataupun observasi dan teknik pengumpulan bahan hukum sekunder dan tersier menggunakan teknik studi pustaka dan studi dokumen (*documenter*), kemudian diinventarisir dan dikelompokkan (klasifikasi) sesuai dengan masing-masing rumusan masalah. Penelusuran bahan hukum tersebut dapat dilakukan dengan membaca, melihat, mendengarkan, maupun penelusuran bahan hukum melalui media internet atau *website*.⁷

Pengolahan dan Analisis Bahan Hukum

Setelah data primer dan data sekunder (bahan hukum) dikumpulkan, tahap selanjutnya adalah melakukan pengolahan data, yaitu mengolah data sedemikian rupa sehingga data dan bahan hukum tersebut diolah secara runtut, sistematis, sehingga akan memudahkan peneliti melakukan analisis.

Analisis data dalam penelitian hukum yuridis-empiris dilakukan secara kualitatif, komprehensif, dan lengkap sehingga menghasilkan hasil penelitian hukum yuridis-empiris yang lebih sempurna. Analisis data yakni melakukan kajian atau telaahan terhadap hasil pengolahan data dengan menggunakan teori-teori yang telah dipilih sebelumnya dalam kerangka teori/studi pustaka.⁸

Analisis data, yaitu menguraikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar, sehingga mudah dibaca dan diberi arti (diinterpretasikan) apabila data itu kualitatif.⁹

Salah satu tahap yang paling penting dalam penelitian adalah menganalisis data yang telah diperoleh dari hasil wawancara dengan para responden dan informan. Analisis data diartikan sebagai proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.¹⁰

⁷ *Ibid*, hlm 65.

⁸ *Ibid*. hlm. 125-126.

⁹ *Ibid*. hlm. 126.

¹⁰ *Ibid*. hlm. 127.

HASIL PENELITIAN

Proses Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang Untuk Orang lain

Berkaitan dengan pemberian kredit kepada debitur yang prosesnya sejalan dengan pemberian hak tanggungan terhadap jaminan yang diserahkan oleh debitur, dalam praktiknya di PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari, terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon debitur untuk bisa mengajukan permohonan kredit. Persyaratan tersebut berupa:

- 1) fotokopi KTP dan KK suami dan istri
- 2) pas photo 4x6 suami dan istri
- 3) fotokopi buku nikah
- 4) fotokopi agunan (BPKB + STNK atau Sertipikat + PBB)
- 5) fotokopi NPWP
- 6) surat keterangan usaha atau nomor induk berusaha
- 7) laporan keuangan usaha terbaru
- 8) fotokopi buku tabungan Bank Nagari

Setelah semua persyaratan telah dipenuhi, maka langkah selanjutnya adalah analisis kredit akan melakukan *checking* data-data tersebut beserta *checking* historis pinjaman yang pernah dinikmati calon debitur sebelumnya via *Bl Checking*. Apabila historis pinjaman calon debitur pernah masuk kategori kolektibilitas 2, maka permohonan tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut. Namun apabila historis pinjaman calon debitur semuanya kategori kolektibilitas 1, maka langkah selanjutnya analisis kredit akan melakukan kunjungan dan survey untuk mengecek kondisi usaha dan agunan yang diserahkan.¹¹

Setelah selesai melakukan kunjungan usaha dan penilaian jaminan, petugas bagian kredit dalam hal ini analisis kredit akan melakukan analisa dan *checking*, hal mana diperlukan guna memperoleh informasi mengenai reputasi dan kualifikasi calon debitur, hubungan dagang dengan *supplier* dan *buyer* dan biasanya *checking* dilakukan ke *supplier*, *buyer*, dan *competitor* maupun pihak-pihak yang *independent*.

Dari hasil *checking* yang dilakukan kepada *supplier*, *buyer*, *competitor* serta informasi yang disediakan oleh BI dan berdasarkan analisa kredit kemudian dituangkan dalam sebuah rekomendasi atau appraisal yang menjadi dasar dalam keputusan kredit, bagi pejabat pemutus kredit rekomendasi atau appraisal yang dibuat oleh analisis kredit tersebut merupakan uraian ringkas mengenai kondisi debitur baik dari segi keuangan, usaha, kemampuan pembayaran kredit yang dimohon, besaran pinjaman dan kondisi agunan yang diserahkan.

Apabila rekomendasi atau appraisal tersebut disetujui, segera bagian administrasi kredit melakukan persiapan realisasi kredit. Persiapan tersebut meliputi pembuatan perjanjian kredit, pengajuan permohonan pada notaris kerjasama untuk melakukan pengecekan dan pemasangan hak tanggungan pada jaminan (apabila jaminan berupa tanah, tanah/bangunan) maupun pemasangan fidusia (apabila jaminan berupa barang bergerak seperti mobil, emas) setelah dilakukan penandatanganan baik secara internal maupun notarial selesai, bagian administrasi memproses berkas pencairan kredit yang sudah ditandatangani oleh pimpinan

¹¹ Wawancara dengan Bpk. Reza Rahman, Pimpinan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari, tanggal 12 Mei 2023

yang berwenang¹². Terkait data perjanjian kredit debitur dan data pendukung lainnya terdapat di lampiran.

Berkaitan dengan hal itu, dalam hal proses pembebanan hak tanggungan pada umumnya dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu tahap pemberian hak tanggungan, yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kedua, tahap pendaftaran hak tanggungan yang dilakukan di kantor pertanahan.¹³ Tahap pemberian hak tanggungan diawali atau didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan atau penyelesaian utang tertentu. Sedangkan kewajiban pendaftaran pemberian hak tanggungan dari pemberi hak tanggungan kepada kreditur yang telah dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus didaftarkan dengan cara dibukukan dalam buku tanah di Kantor Pertanahan agar hak tanggungan bisa lahir dan mengikatnya dengan pihak ketiga. Data APHT antara debitur dengan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari terdapat pada lampiran.

Janji yang memberikan hak tanggungan tersebut dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini dapat disimpulkan dari ketentuan dalam Pasal 10 ayat 1 UU HT yang menyatakan bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.¹⁴

Berdasarkan penjelasan mengenai subyek dan obyek hak tanggungan pada Pasal 4 dan 8 UU HT terlihat bahwa subyek dan obyek hak tanggungan memberikan batasan yang luas mengenai kepemilikan tanah yang dijamin. Subyek hak tanggungan seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 8 UU HT adalah orang perorangan atau badan hukum. Dengan hanya menyebutkan orang perorangan atau badan hukum maka dapat menyimpulkan bahwa subyek hak tanggungan yaitu khususnya pemberi hak tanggungan tidak membatasi mengenai kepemilikan tanah yang akan dijadikan jaminan. Sedangkan dalam penjelasan mengenai obyek hak tanggungan juga tidak disebutkan bahwa obyek hak tanggungan tersebut milik siapa.¹⁵

Terkait pengajuan kredit debitur dengan menggunakan hak atas tanah milik pihak ketiga yang dijadikan agunan, berdasarkan Keputusan Direksi Nomor PT Bank Nagari SK/013/DIR/01-2015 Tentang Agunan Kredit dan Bank Garansi, bahwa apabila harta/benda yang menjadi agunan berupa sertifikat tanah, maka status kepemilikan yang dapat diterima adalah atas nama sebagai berikut :

- a. Nama sendiri debitur
- b. Pengurus badan usaha
- c. Pendiri
- d. Istri/suami pengurus badan usaha
- e. Pemegang saham mayoritas/pengendali

¹² Wawancara dengan Bpk. Reza Rahman, Pimpinan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari, tanggal 12 Mei 2023

¹³ Rachmadi Usaman, *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hlm. 397.

¹⁴ *Ibid.* hlm. 398.

¹⁵ Widyadharma, Ignatius Ridwan. (1996). *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Semarang: Universitas Diponegoro.

- f. Istri/suami pemegang saham mayoritas/pengendali
- g. Anggota koperasi
- h. Orangtua kandung/tiri/angkat (khusus untuk orangtua angkat dibuktikan dengan penetapan atau putusan pengadilan)
- i. Saudara kandung/tiri
- j. Anak kandung/tiri/angkat (khusus untuk anak angkat dibuktikan dengan penetapan atau putusan pengadilan)
- k. Kakek/nenek kandung/tiri
- l. Cucu kandung/tiri dari suami/istri
- m. Saudara kandung/tiri dari suami/istri
- n. Suami/istri dari saudara kandung/tiri
- o. Saudara kandung/tiri dari orangtua
- p. Suami atau istri
- q. Mertua
- r. Besan
- s. Suami/istri dari anak kandung/tiri
- t. Kakek/nenek kandung dari suami/istri
- u. Suami/istri dari cucu kandung/tiri
- v. Anak dari saudara kandung
- w. Saudara kandung dari orangtua kandung/tiri
- x. Anak kandung dari saudara kandung suami/istri

Bila dikaitkan dengan hal ini maka debitur bisa menggunakan sertifikat milik pihak ketiga yakni istri debitur untuk dijadikan jaminan agunan ke kredit ke PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari. Jaminan ini nantinya bisa dibebani hak tanggungan oleh pihak bank. Sehingga hal ini tidak menyalahi aturan dan ketentuan agunan yang berlaku di PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari.

Proses pembebanan hak tanggungan dengan tanah milik pihak ketiga di PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari harus dihadiri oleh debitur dan pemilik agunan atau pihak ketiga yang didahului dengan adanya janji pemberian hak tanggungan sebagai jaminan atas debitur dalam perjanjian pokok, kemudian pihak ketiga sebagai pemegang hak atas tanah menjaminkan tanahnya kepada pihak PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari untuk jaminan pelunasan utang debitur yaitu dengan ikut bertanda tangan dalam hak tanggungan bersama-sama dengan debitur dan kreditur dihadapan Notaris atau perwakilannya. Setelah itu dilakukan pembuatan APHT dalam jangka waktu selambat-lambatnya satu bulan.¹⁶

Pihak ketiga berlaku sebagai pemberi kuasa dalam hal ini istri debitur untuk kepentingan debitur dalam pemberian kredit pada PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari, debitur sebagai penerima kuasa atas barang milik pihak ketiga untuk dijadikan jaminan dalam pemberian kredit oleh pihak PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari, guna melakukan pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut. Pihak PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari dalam hal ini juga terdapat hubungan dengan pihak ketiga, dimana hubungan hukum tersebut terjadi ketika pihak ketiga turut serta dalam acara penandatanganan akta pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dihadapan notaris.¹⁷

Dengan ditandatanganinya APHT oleh pihak ketiga maka dianggap telah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan kepada debitur sebagai jaminan, maka secara otomatis juga

¹⁶ *ibid.* hlm 147.

¹⁷ *ibid.* hlm. 147.

dianggap sebagai debitur kedua dimana juga harus bertanggung jawab atas pelaksanaan kredit. Karena pihak ketiga telah secara sukarela mau terlibat dalam pemberian kredit kepada debitur pertama dengan meminjamkan tanahnya sebagai jaminan Hak Tanggungan.

Salah satu tanggung jawab pihak ketiga yaitu apabila debitur wanprestasi, maka pihak ketiga harus merelakan tanah miliknya untuk dieksekusi oleh PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari dengan dijual dilelang di muka umum atau dengan cara-cara lainnya yang mana hasil penjualannya akan digunakan untuk membayar sisa utang debitur. Penjualan tanah milik pihak ketiga dirasa sangat merugikan pihak ketiga karena yang berbuat salah dan wanprestasi adalah debitur, namun karena pihak ketiga sudah mau terlibat dalam perjanjian kredit ini maka dari itu pihak ketiga wajib bertanggung jawab atas segala yang dilakukan oleh debitur.

Mekanisme dan Upaya Penyelesaian Kredit yang Dibeberni Hak Tanggungan Atas Nama Orang lain yang Meninggal Dunia

PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari senantiasa melakukan upaya-upaya untuk menyelesaikan kredit bermasalah dengan usaha-usaha dan cara-cara yang solutif agar nantinya bisa menguntungkan kedua belah pihak. Selain itu upaya tersebut harus dilakukan agar mencegah risiko bank semakin besar yang dapat mempengaruhi stabilitas dan kesehatan Bank Nagari.

Petugas yang bertanggung jawab dalam mengelola dan *maintenance* debitur-debitur dengan kondisi kredit yang sedang bermasalah di PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari adalah analis kredit yang bersangkutan serta dibantu oleh petugas penyelamatan kredit dari kantor induk PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari, yakni PT Bank Nagari Cabang Lubuk Sikaping sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada PT Bank Nagari. Petugas penyelamatan kredit tersebut mengelola debitur-debitur dengan kolektibilitas 3 sampai kolektibilitas 5.

Mekanisme dan upaya yang dilakukan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari Pasaman dalam menyelesaikan kredit bermasalah yang dibebani hak tanggungan atas nama orang lain yang meninggal dunia adalah¹⁸ :

1. Upaya Pemberian Surat Teguran dan Surat Peringatan

Upaya ini merupakan upaya awal yang dilakukan pihak bank untuk mencegah terjadinya kredit macet terhadap debitur. Pihak bank mengirimkan surat teguran dan surat peringatan sebanyak tiga kali. Dalam surat tersebut berisikan tentang jatuh tempo bulan kredit debitur, teguran dan peringatan untuk memenuhi kewajiban debitur sesuai dengan tunggakan serta memberi tenggat waktu bagi debitur untuk memenuhi kewajibannya tersebut. Tahapan dalam pemberian surat teguran dan surat peringatan tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Tahap pertama, PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari memberikan surat teguran kepada debitur ketika debitur belum memenuhi kewajibannya satu minggu menjelang tanggal akhir bulan. Surat teguran berisikan tentang informasi mengenai tunggakan di bulan tersebut yang harus dipenuhi oleh debitur dengan tenggat waktu

¹⁸ Wawancara dengan Bpk. Reza Rahman, Pimpinan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari, tanggal 12 Mei 2023

hingga tanggal akhir bulan. Jika debitur tidak membayar kewajibannya sehingga ia masuk kategori kolektibilitas 2, maka debitur akan diberikan surat peringatan I.

- b) Tahap kedua, PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari memberikan surat peringatan pertama kepada debitur ketika debitur masuk kategori kolektibilitas 2. Surat peringatan I berisikan perihal informasi tunggakan beserta tenggat waktu untuk memenuhi kewajiban debitur. PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari memberikan tenggat waktu 14 hari kalender sejak diberikannya surat teguran I tersebut. Apabila debitur tidak menanggapi surat tersebut sampai tenggat waktu yang diberikan, maka dilanjutkan dengan pemberian surat peringatan II.
- c) Tahap ketiga, PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari memberikan surat peringatan II kepada debitur ketika debitur tidak menanggapi surat peringatan I hingga akhirnya debitur masuk kategori kolektibilitas 3. Surat peringatan II berisikan perihal informasi tunggakan dan denda beserta tenggat waktu untuk memenuhi kewajiban debitur. Selain itu adanya penegasan kepada debitur untuk bisa memenuhi kewajibannya yang sudah tertunggak. Jika masih belum ada iktikad baik dari debitur, maka dilanjutkan dengan pemberian surat peringatan III.
- d) Tahap keempat, PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari memberikan surat peringatan III kepada debitur ketika debitur tidak menanggapi surat peringatan II hingga akhirnya debitur masuk kategori kolektibilitas 4. Surat peringatan III berisikan informasi yang sama dengan surat peringatan II.

Surat teguran dan surat peringatan ini jika dilihat secara yuridis tidak memiliki akibat hukum yang memaksa debitur untuk memenuhi kewajibannya. Walaupun debitur sudah diberikan surat teguran dan surat peringatan dan tidak ada tanggapan dari debitur, pihak PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari tidak dapat memaksa debitur. Namun surat teguran dan surat peringatan tersebut diharapkan memberikan tekanan psikologis dan mental kepada debitur karena takut akan ada tindakan hukum selanjutnya yang dilakukan bank dan debitur memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban membayar utangnya. Jika pengiriman surat tersebut tidak ada tanggapan dari debitur maka dilakukan upaya selanjutnya, yakni upaya penyelamatan kredit dengan melakukan restrukturisasi sesuai dengan kemampuan dan kesepakatan dengan debitur.

2. Upaya Penyelamatan Kredit

Selain upaya administratif yang sudah dilakukan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari, upaya penyelamatan kredit lainnya yang dapat dilakukan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari untuk menyelesaikan kredit bermasalah adalah dengan dilakukannya *rescheduling* (penjadwalan ulang), *reconditioning* (persyaratan kembali) dan *restructuring* (penataan kembali). Syarat agar upaya ini bisa diterapkan kepada debitur bermasalah berdasarkan ketentuan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari adalah:

- a) adanya iktikad baik dari debitur untuk menyelesaikan kreditnya
- b) usaha debitur masih berjalan dan masih produktif
- c) debitur masih dalam kategori kolektibilitas 2
- d) adanya komitmen pembayaran kewajiban setiap bulannya dengan dilampirkan *daily report* yang ditandatangani oleh debitur dan petugas yang bersangkutan.

Namun upaya ini tidak dilakukan oleh PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari dikarenakan debitur tidak memenuhi syarat tersebut. Debitur juga tidak memiliki historis pembayaran tunggakan pada masa kategori kolektibilitas 2 hingga 4. Sehingga upaya ini tidak bisa dilakukan oleh pihak PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari. Sehingga upaya selanjutnya yang dilakukan oleh PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari adalah dengan pemberian surat somasi.

3. Upaya Pemberian Surat Somasi

Surat Somasi adalah terjemahan dari *ingebrekestelling* dan merupakan istilah yang digunakan untuk menyebut peringatan atau teguran. Dasar hukum yang relevan dengan surat somasi adalah pasal 1238 KUHPerdara yang berbunyi :

“Si berhutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berhutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Somasi bertujuan untuk memberikan peringatan atau teguran kepada debitur agar memenuhi kewajiban hukum yang telah ditentukan di dalam perjanjian. Bila debitur mengabaikan somasi, maka dapat dikategorikan melakukan wanprestasi, sehingga dapat dituntut untuk melakukan penggantian, biaya, rugi dan bunga sebagaimana dimaksud dalam pasal 1243 KUHPerdara yang berisi:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Upaya ini merupakan upaya lanjutan yang dilakukan pihak PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari untuk menyelesaikan kredit macet terhadap debitur. Pihak PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari mengirimkan surat somasi kepada debitur bersangkutan. Penerbitan dan pemberian surat somasi ini harus diajukan dan disetujui oleh Divisi Penyelamatan Kredit dan Pembiayaan PT Bank Nagari atas rekomendasi dari PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari dan kajian dari Grup Hukum PT Bank Nagari.

Pemberian surat somasi ini dilakukan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari sebagai upaya lanjutan penyelesaian kredit debitur yang bersangkutan dikarenakan upaya sebelumnya tidak ditanggapi oleh debitur yang tidak kooperatif. Surat somasi berisikan teguran karena telah lalai dan wanprestasi serta perintah untuk bisa memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan utangnya di PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari.

Pihak PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari membuka ruang negosiasi untuk debitur agar bisa menyelesaikan kredit bermasalahnya dengan cara-cara dan solusi-solusi yang disepakati bersama. Jika negosiasi tidak berhasil atau tidak ada respon dari debitur setelah pengiriman surat somasi tersebut, maka upaya terakhir yang bisa dilakukan pihak bank adalah dengan melakukan tindakan eksekusi obyek jaminan berupa hak tanggungan.

4. Upaya Eksekusi Obyek Jaminan Kredit

Tindakan ini bisa dilakukan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari sebagai upaya terakhir untuk memperoleh kembali pembayaran atas kredit yang telah disalurkanannya kepada debitur yang bersangkutan berdasarkan pertimbangan dan rekomendasi yang diajukan oleh PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari ke Divisi Penyelamatan Kredit dan Pembiayaan PT Bank Nagari. Kredit debitur yang tidak bisa diselamatkan lagi dengan upaya-upaya yang sudah dilakukan sebelumnya serta tidak adanya iktikad baik dari debitur memaksakan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari untuk melakukan tindakan penyelamatan kredit dengan cara mengeksekusi obyek jaminan kredit debitur yakni Hak Tanggungan.

Dari penjelasan diatas, pelaksanaan upaya-upaya administratif dalam rangka pencegahan dan penyelamatan kredit debitur sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku. PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari menjalakan prosedur berdasarkan Kebijakan Perkreditan Bank (KPB) PT Bank Nagari yang merupakan peraturn internal dengan hierarki tertinggi di PT Bank Nagari dan juga berdasarkan kepada Peraturan BI Nomor 14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 55 dan Pasal 66 yang mana menyatakan bahwa bank harus memiliki prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit, Hapus Buku dan Hapus Tagih sehingga nantinya memiliki kekuatan hukum tetap.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Atas Nama Orang lain yang Meninggal Dunia

Upaya terakhir yang bisa dilakukan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari agar kembali memperoleh kewajiban dari debitur yang tidak memiliki itikad baik adalah dengan mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan. Hal ini sesuai dengan Pasal 6 UU HT yang menjadi dasar hukum pelaksanaan eksekusi lelang yang menyatakan bahwa :

“Apabila debitur 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.”

Dalam prosesnya, debitur sudah diberikan surat teguran, surat peringatan, dan surat somasi tetapi tetap tidak ada respon dari debitur yang bersangkutan. Jika dalam pemberian surat-surat itu tidak ada timbul iktikad baik dan sikap kooperatif dari debitur untuk menyelesaikan utangnya, maka proses lelang eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan.

Berdasarkan Pasal 20 UU HT dinyatakan bahwa apabila debitur wanprestasi, maka berdasarkan:

- 1) Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UU HT
- 2) Titel eksekutorial dalam sertipikat hak tanggungan, objek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan

Selanjutnya, atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan agar diperoleh harga tinggi serta penjualan objek hak tanggungan dapat dihindarkan dengan pelunasan yang dijanjikan.

Berdasarkan pasal 20 UU HT, ada tiga jenis eksekusi hak tanggungan, yakni:

- a. Eksekusi melalui Penjualan di Bawah Tangan

Eksekusi hak tanggungan secara di bawah tangan sebagai cara yang mudah dan dapat diperjanjikan bersama antara debitur dan kreditur, supaya ketika debitur wanprestasi objek dapat dijual dengan harga yang tinggi sehingga tidak merugikan debitur, karena jika barang jaminan dijual melalui pelelangan harga jualnya jatuh dibawah harga pasar. Undang-undang memberikan kesempatan kepada debitur untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum benda jaminan dijual secara lelang.

b. Eksekusi atas Kekuasaan Sendiri (Parate Eksekusi)

Berdasarkan Penjelasan Umum angka 9 UU HT dan sesuai pula dengan penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UU HT menyatakan bahwa irah-irah yang terdapat pada sertipikat hak tanggungan dimaksud adanya kekuatan eksekutorial, sehingga ketika debitur wanprestasi maka benda jaminan dapat dieksekusi sebagaimana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai hukum acara perdata.

c. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial

Jika debitur wanprestasi, kemudian kreditur gagal melaksanakan penjualan secara dibawah tangan atau penjualan atas kekuasaannya sendiri, maka kreditur dapat mengajukan permohonan pengadilan untuk dilaksanakan eksekusi berdasarkan sertipikat hak tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial. Eksekusi seperti ini diatur dalam pasal 224 HIR/258 Rbg. Proses selanjutnya adalah pengadilan akan melaksanakan *aanmaning* (teguran) kepada debitur untuk membayar utang.¹⁹

Dalam hal menyelesaikan kredit bermasalah dengan upaya pelaksanaan eksekusi hak tanggungan atas nama orang lain yang meninggal dunia dalam hal debitur sudah tidak memiliki itikad baik lagi, maka jenis eksekusi yang sebaiknya ditempuh oleh PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari adalah eksekusi hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) melalui pelelangan umum. Parate eksekusi bisa dilaksanakan dengan alasan debitur wanprestasi dan dapat diajukan KPKNL setempat.

Walaupun pemilik sertipikat hak milik sudah meninggal dunia, hal ini tidak menjadi hambatan dalam melaksanakan eksekusi, dikarenakan perjanjian kredit sudah ditandatangani oleh debitur dan pemilik sertipikat ketika masih hidup. Di dalam undang-undang pun tidak dijelaskan secara *detail* apakah sertipikat itu harus turun waris terlebih dahulu atau tidak. Jadi status pemilik sertipikat disini adalah penjamin yang ikut bertanggung jawab dalam penyelesaian kredit debitur. Dalam melakukan eksekusi tersebut, PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari mengajukan permohonan kepada KPKNL setempat untuk dilakukan lelang eksekusi obyek hak tanggungan guna memperoleh pelunasan piutang debitur dari hasil penjualan lelang obyek hak tanggungan tersebut.

Adapun alasan dan keuntungan bagi PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari bila melaksanakan eksekusi hak tanggungan atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) adalah :

- 1) Melindungi dan memudahkan bank dalam upaya mendapatkan pelunasan piutangnya. PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari selaku pemegang hak tanggungan tersebut dapat menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur selaku pemberi hak tanggungan dan tanpa harus diturunkan wariskan dulu serta tanpa ada perintah eksekusi dari pengadilan negeri setempat.

¹⁹ Sutantio, Retnowulan dan dan Iskandar Oeripkartawinata. (1995). *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Depkeh.

- 2) Diharapkan diperoleh harga yang sesuai dan wajar dengan dilakukannya lelang secara terbuka sehingga bisa menutupi piutang PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari.
- 3) Adanya penawaran-penawaran dan negosiasi pada saat lelang diharapkan akan membuat pembeli tertarik dan membeli obyek hak tanggungan tersebut.
- 4) Kesepakatan antara bank dengan debitur yang dicantumkan dalam perjanjian kredit dan SKMHT dapat berlangsung transparan dan terbuka.
- 5) Terciptanya efisiensi dan efektivitas sehingga proses penjualan bisa lebih cepat dan mampu menarik pembeli potensial yang berminat karena melibatkan KPKNL
- 6) Pelaksanaan eksekusi lebih aman dan memiliki kepastian hukum karena pelaksanaan lelang dipimpin langsung oleh pejabat lelang yang berwenang dan bila sudah terjual akan ada risalah lelang atau berita acara lelang yang dapat dipergunakan oleh pemenang lelang nantinya sebagai bukti perolehan hak dan dasar untuk membalik nama obyek lelang.

Berkaitan dengan teori perjanjian yang dikemukakan oleh Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian mempunyai pengertian bahwa kedua belah pihak tersebut setuju untuk melakukan sesuatu yang telah di sepakati bersama. Perjanjian dalam arti lain adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum. Dimana kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu kesepakatan dan menimbulkan hubungan hukum dan akibat hukum satu dengan yang lainnya. Maka dalam hal ini debitur dan PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari sudah saling mengikatkan diri dalam perjanjian kredit dan turutannya yang sudah disepakati dan ditandatangani bersama sehingga apabila dari salah satu pihak melanggar perjanjian tersebut, maka akan timbul akibat hukum yang sudah disepakati bersama sebelumnya.

Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Dalam Mengeksekusi Agunan Untuk Penyelesaian Kredit Yang Dibebani Hak Tanggungan Atas Nama Orang lain Yang Meninggal Dunia

Sebagai lembaga perbankan yang berbentuk badan usaha, tentu PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari mengharapkan keuntungan dengan penyaluran kredit kepada masyarakat. Tetapi tidak dipungkiri juga dalam pelaksanaannya bank juga dihadapi dengan risiko-risiko yang akan terjadi kedepannya bila penyaluran tidak tepat sasaran, tepat guna dan tepat waktu. PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari sebagai kreditur selalu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menyalurkan kreditnya. Salah satu bentuk prinsip kehati-hatian PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari adalah dengan mensyaratkan calon debitur menyerahkan berupa jaminan dan agunan.

Sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Di dalam sertipikat hak tanggungan tersebut juga memuat irah dengan kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian, sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan atau title eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan prosedur yang berlaku dan tertuang dalam peraturan perundang-undangan.

Adapun bentuk perlindungan hukum bagi PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari selaku kreditur dalam hal melakukan eksekusi obyek jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik lagi serta pemilik agunan yang dibebani hak tanggungan meninggal dunia adalah PT Bank Nagari Cabang Pembantu

Tigo Nagari bisa berpedoman kepada aturan yang terdapat dalam Pasal 6 UU HT yang menyatakan bahwa kreditur atau bank dapat menjual lelang jaminan atau agunan dan mengambil penjualan lelangnya untuk menutupi piutangnya apabila debitur cidera janji.

Sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 UU HT yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ketentuan ini menjelaskan bahwa pemegang hak tanggungan memiliki hak untuk melakukan parate eksekusi, artinya PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari tidak perlu memperoleh persetujuan dari debitur dan tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan negeri setempat apabila melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur.

Dalam hal apabila obyek lelang jaminan hak tanggungan mendapat perlawanan hukum dari debitur ataupun pihak lain, ataupun debitur tidak mau menyerahkan objek yang telah laku dilelang kepada pemenang lelang secara sukarela. Namun demikian, dalam APHT pada dasarnya telah diperjanjikan mengenai pengosongan objek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan sesuai ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf K UU HT, sehingga tidak ada alasan lagi bagi debitur untuk berkelit dan menolak pengosongan.

Apabila debitur tidak mau meninggalkan tanah tersebut, maka berlakulah ketentuan yang terdapat dalam Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang menyatakan bahwa terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”.²⁰

Selanjutnya setelah permohonan eksekusi pengosongan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri maka Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan penetapan untuk *aanmaning* (peringatan) yang berisi perintah kepada juru sita untuk memanggil debitur eksekusi hadir pada sidang *aanmaning* yang akan dihadiri oleh Ketua, Panitera dan Termohon Eksekusi dalam hal ini adalah debitur. Nantinya dalam sidang tersebut Ketua Pengadilan Negeri akan memberi peringatan kepada debitur agar mengosongkan objek tereksekusi. Ketua Pengadilan kemudian menerbitkan perintah eksekusi kepada Panitera/Juru sita untuk kemudian diberitahukan kepada pihak-pihak dalam eksekusi dan pejabat yang terkait dalam pelaksanaan eksekusi.

Berkaitan dengan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Maka perlindungan hukum berarti upaya atau bentuk pelayanan yang diberikan oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.²¹ Maka dengan adanya ketentuan dalam pasal 6 UU HT, memberikan perlindungan hukum kepada PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari dapat melakukan eksekusi agunan kredit yang dibebani atas nama orang lain yang

²⁰ Harahap, M. Yahya. (1989). *Ruang lingkup Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT Gramedia.

²¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2013, hlm. 262.

meninggal dunia karena debitur wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik lagi dalam menyelesaikan kreditnya. Sehingga nantinya PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari dapat menerapkan ketentuan dan perjanjian yang telah disepakati bersama di dalam perjanjian kredit dan APHT sebelumnya dengan debitur.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa proses pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan utang untuk orang lain terlebih dahulu harus melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan oleh bank. Jaminan hak tanggungan yang bisa digunakan atas nama orang lain adalah jaminan dengan nama orang yang memiliki hubungan kekeluargaan dengan debitur berdasarkan ketentuan yang berlaku pada PT Bank Nagari.

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit, bahwa pihak bank tidak langsung melakukan eksekusi, akan tetapi tetap berusaha melakukan pendekatan persuasif dan membuka ruang untuk negosiasi terhadap nasabah. Pendekatan ini dilakukan agar sedapat mungkin diperoleh penyelesaian kredit bermasalah secara damai tanpa melalui eksekusi. Upaya yang dilakukan oleh PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari adalah pemberian surat teguran, surat peringatan, surat somasi. Apabila nasabah debitur beritikad tidak baik dan tidak kooperatif, berdasarkan kepada sertifikat Hak Tanggungan yang menjadi jaminan kredit debitur maka PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari dapat dilakukan eksekusi menurut UU HT.

Adapun bentuk perlindungan hukum bagi PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari selaku kreditur dalam hal melakukan eksekusi obyek jaminan hak tanggungan terhadap debitur yang wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik lagi adalah PT Bank Nagari Cabang Pembantu Tigo Nagari bisa berpedoman kepada aturan yang terdapat dalam Pasal 6 UU HT yang menyatakan bahwa kreditur atau bank dapat menjual lelang jaminan atau agunan dan mengambil penjualan lelangnya untuk menutupi piutangnya apabila debitur cidera janji.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darus. (1991). *Perjanjian Kredit*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. (1989). *Ruang lingkup Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: PT Gramedia.
- Harun, Badriyah. (2010). *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- M. Bahsan. (2007). *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurhani. (2013). *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Desertasi*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Sutantio, Retnowulan dan dan Iskandar Oeripkartawinata. (1995). *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Depkeh.
- Usaman, Rachmadi. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Widyadharma, Ignatius Ridwan. (1996). *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Semarang: Universitas Diponegoro.