

KEDUDUKAN KARTU BADAN PENYELENGGARA JAMINAN SOSIAL KETENAGAKERJAAN SEBAGAI JAMINAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Citra Dwi Hartinah¹

Abstrak

Bank merupakan salah satu badan usaha atau lembaga keuangan yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak Bank menyalurkan simpanan tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya. Dalam perkembangan hukum lahir Peraturan Menteri Ketenagakerjaan Nomor 35 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan Dalam Program Jaminan Hari Tua yang memberikan manfaat layanan tambahan kepada anggotanya yang ikut dalam program Jaminan Hari Tua, dimana para anggota dapat memanfaatkan kepesertaannya dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR kepada Bank yang telah ditunjuk oleh BPJS Ketenagakerjaan setempat. Berdasarkan paparan peneliti di atas, secara singkat bahwa dalam hal dapatnya Kartu BPJS Ketenagakerjaan ini dijadikan sebagai jaminan tambahan atas KPR pada Bank perlu dipertanyakan kembali kedudukan hukum atas kebendaannya yang dapat dijadikan jaminan. Sehingga yang menjadi pertanyaan dalam rumusan masalah penulis adalah apakah kartu BPJS ketenagakerjaan dapat dijadikan sebagai jaminan KPR pada Bank dan bagaimana penyelesaian KPR apabila debitur pemilik kartu BPJS Ketenagakerjaan wanprestasi. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang akan digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini. Penulis akan menggunakan oleh metode pendekatan perundang-undangan dan metode konseptual dalam penelitian ini. Sumber bahan hukum yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sumber bahan hukum primer dan sekunder serta sumber bahan non hukum yang berupa wawancara terstruktur dan tak terstruktur. Dalam penelitian hukum normatif, bahan hukum primer yang berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan juga kategorisasi. Bahan hukum yang telah disusun tersebut dianalisis dengan normatif preskriptif sehingga akan diperoleh jawaban atas rumusan masalah yang diajukan. Jawaban atas rumusan masalah tersebut adalah Kartu BPJS Ketenagakerjaan dapat dijadikan sebagai jaminan tambahan atas KPR pada Bank BTN yang telah bekerjasama dengan BPJS Ketenagakerjaan, dan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur atau pemilik kartu BPJS Ketenagakerjaan maka akan dilakukan eksekusi atas sertipikat hak tanggungan yang telah didaftarkan di Kantor ATR/BPN setempat dan pihak kreditur berhak melakukan lelang atas tanah yang dijamin, serta debitur dalam hal ini adalah seorang pekerja yang memiliki kartu BPJS Ketenagakerjaan program jaminan hari tua mendapatkan pencairan 30% atas saldo iuran sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Nomor 4 Tahun 2015 tentang Mekanisme Penetapan Dan Distribusi Hasil Pengembangan Dana Jaminan Hari Tua.

Kata kunci: BPJS Ketenagakerjaan, kredit pemilikan rumah, eksekusi jaminan

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Pembangunan ekonomi yang merupakan bagian dari pembangunan nasional adalah salah satu upaya untuk melancarkan pembangunan yang berkelanjutan, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Maka dari itu, dalam pembangunan, sumber pembiayaan sangat membantu terlaksananya perekonomian nasional dengan baik, yang terus bergerak cepat dalam pertumbuhannya. Dengan demikian, sumber-sumber pendapatan yang ada harus disalurkan secara efisien untuk membantu pertumbuhan ekonomi nasional secara teratur dan sekaligus agar tercapai keadilan. Perkembangan ekonomi di seluruh wilayah tanah air

¹ Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, Jalan Semolowaru 45, Surabaya 60118, Indonesia | 081330891996 | citrahartinah@gmail.com.

harus senantiasa diperhatikan keseimbangannya serta dalam pelaksanaan otonomi daerah harus dijaga pula kesatuan ekonomi nasional agar terus meningkat dan berkelanjutan.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang berbentuk badan usaha yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan serta menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka memajukan taraf hidup rakyat banyak. Salah satu bentuk kemudahan yang diberikan oleh Bank Indonesia dalam menyalurkan dana kepada masyarakat tersebut yaitu dalam hal pemberian kredit dari bank kepada nasabahnya.

Pihak Bank memberikan kredit, dapat diartikan bahwa Bank memberikan penyediaan uang yang di dahului dengan perjanjian pinjam-meminjam yang di lakukan antara pihak bank dengan pihak nasabah/masyarakat, yang hubungannya adalah kreditur dan debitur. Dari pengertian tersebut disimpulkan bahwa dalam perjanjian kredit membutuhkan adanya suatu jaminan yang diberikan pada Bank oleh calon debitur. Jaminan yang diberikan tadi dibutuhkan untuk memberikan suatu kepastian kredit maka akan memberikan suatu kepastian kredit dan merupakan bentuk perlindungan bagi kreditur dan mekanisme itu nantinya akan dijelaskan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memiliki fungsi yang sangat penting, baik bagi kreditur maupun bagi debitur.

Berdasarkan Pasal 1131 KUHP, yang menyatakan bahwa segala kebendaan debitur baik yang bergerak atau tidak, yang belum atau akan ada menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan. Di dalam Pasal 1132 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan kepada kreditur yang memberi hutang artinya bahwa harus ada kebendaan yang dijadikan jaminan guna untuk kelancaran kredit. Hal ini dinamakan dengan jaminan umum. Pendukung lainnya dalam Pasal 1133 dan 1134 tentang objek jaminan beserta lembaga jaminannya yang masing-masing berbunyi "Hal untuk didahulukan di antara orang-orang berpiutang terbit dari hak istimewa, dari gadai dan dari hipotik" dan "Hak istimewa ialah suatu hak yang oleh undang-undang diberikan kepada seorang berpiutang sehingga tingkatnya lebih tinggi daripada orang berpiutang lainnya, semata-mata berdasarkan sifat piutangnya", hal ini disebut juga dengan Jaminan Khusus. Dalam Jaminan Khusus disebutkan pula mengenai kebendaan yang diatur dalam Buku Kedua KUH Perdata yakni dalam Bagian Ketiga tentang kebendaan tak bergerak dan Bagian Keempat tentang kebendaan bergerak yang mempunyai sifat yang pertama benda tersebut memiliki nilai atau bersifat ekonomis, kedua dapat dipindahtangankan dan ketiga benda tersebut mempunyai hubungan langsung dengan pemiliknya, hal ini lah yang nantinya akan membedakan mengenai bentuk dari lembaga jaminannya. Adapun Lembaga Jaminan yang diatur dalam Undang-Undang antara lain: gadai diatur dalam Pasal 1152-1158 KUH Perdata, Fidusia diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang nomor 4 Tahun 1996, Hipotik yang diatur dalam Pasal 1162 KUH Perdata serta *Borgtocht* yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUH Perdata.

Dalam perkembangan hukum lahir Peraturan Menteri Tenaga Kerja Nomor 35 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan Dalam Program Jaminan Hari Tua (Permenaker No. 35-2016) yang memberikan manfaat layanan tambahan kepada anggotanya yang ikut dalam program Jaminan Hari Tua, dimana para anggota dapat memanfaatkan keanggotaannya dengan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah yang selanjutnya disebut KPR kepada Bank yang telah ditunjuk oleh BPJS Ketenagakerjaan setempat. Badan Penyelenggara Jaminan Sosial yang selanjutnya disebut

BPJS. BPJS adalah lembaga yang tidak mengutamakan pemerolehan keuntungan yang dibentuk dengan tujuan untuk menyelenggarakan program jaminan sosial di Indonesia. BPJS ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2011.

Dalam Program Jaminan Hari Tua, terdapat tiga jenis pinjaman perumahan yang disediakan BPJS Ketenagakerjaan kepada para anggotanya. Diantaranya adalah pinjaman uang muka perumahan, KPR, dan pinjaman renovasi rumah. Dalam hal ini, BPJS Ketenagakerjaan akan bekerja sama dengan Bank. Pihak Bank akan menganalisis kemampuan kredit nasabah jika telah mendapat rekomendasi dan surat keterangan dari BPJS Ketenagakerjaan. Jika dinilai mampu, bank akan mencairkan KPR untuk peserta yang mengajukan.²

Kata “semua” menjelaskan adanya kebebasan untuk setiap orang yang akan membuat perjanjian bersama siapa saja dan tentang apa saja, asalkan hukum tidak melarang. Artinya bahwa semua ketentuan yang ada dalam perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak menjadikannya seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan. Artinya bahwa perjanjian tersebut telah mengikat dengan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak, atau dapat juga karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Kalimat ‘yang dibuat secara sah’ diartikan bahwa perjanjian yang disetujui, berlaku sebagai undang-undang apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Kontrak akan batal demi hukum apabila bertentangan dengan hal-hal tersebut. Dalam hal ini seharusnya dilakukan upaya pencegahan, agar kreditur merasa terlindungi atas pemberian kredit tersebut dan dengan begitu debitur melaksanakan prestasinya dengan baik. Mengingat adanya kesepakatan serta itikad baik dari para pihak, hal itu sangat penting agar tidak sampai terjadi kredit macet di kemudian hari.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka secara umum rumusan masalah pada jurnal ini adalah sebagai berikut:

- a. Apakah Kartu BPJS Ketenagakerjaan dapat dijadikan sebagai jaminan KPR pada Bank?
- b. Bagaimana penyelesaian KPR apabila debitur pemilik kartu BPJS Ketenagakerjaan wanprestasi?

3. Metode Penelitian

Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan yang digunakan adalah perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Jenis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder, dengan memperoleh data langsung melalui penelusuran kepustakaan atau dokumentasi.

B. Pembahasan

1. Kartu Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank

Pengertian kartu BPJS Ketenagakerjaan menurut Pasal 1 angka 8 PP No. 46 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Program JHT yang menyatakan bahwa kartu BPJS

² ‘Cara Miliki Dan Renovasi Rumah Lewat BPJS’ <<https://www.bpjsketenagakerjaan.go.id/berita/14-333/Cara-Miliki-dan-Renovasi-Rumah-Lewat-BPJS.html>> [accessed 16 April 2018].

Ketenagakerjaan merupakan kartu tanda peserta yang terdapat nomor identitas tunggal didalamnya dan berlaku untuk semua program jaminan sosial yang dalam penelitian ini lebih lanjut membahas tentang program jaminan hari tua.

Kartu BPJS Ketenagakerjaan disini merupakan sebuah benda bergerak dan berwujud yang dapat dipindahtangankan. Dalam pemahaman hukum perdata, perbedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak ini terdapat dalam Pasal 504 dan Pasal 506 sampai dengan Pasal 518 KUH Perdata. Suatu benda dikategorisasikan dalam benda bergerak yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan tempat (*verplaatsbaar*) tanpa mengubah fungsi, wujud, dan hakikatnya. Demikian pula sebaliknya, kategorisasi benda tidak bergerak yang karena sifatnya merupakan benda yang apabila dipindahkan tempat mengubah fungsi, wujud, dan hakikatnya atau benda tidak bergerak karena tujuan atau peruntukannya, atau karena undang-undang.

Dalam prakteknya, objek jaminan yang sering digunakan sebagai jaminan adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak, karena atas benda-benda tersebut juga dikenal dengan adanya pembebanan jaminan. Pembebanan tersebut diketahui hampir seluruh perundang-undangan di berbagai negara.

Di samping adanya benda bergerak dan benda tidak bergerak dikenal juga dengan adanya perbedaan antara benda atas nama dan tidak atas nama, atau benda terdaftar dan benda tak terdaftar, namun perbedaan benda bergerak dan benda tak bergerak tetap mempunyai arti penting. Adanya sarana perjanjian kredit dalam perkembangan perkreditan di Indonesia lahir pula perjanjian perorangan dan kebendaan. Dilihat dari fungsinya sebagai perlindungan bagi kreditor dalam memberikan kredit, perjanjian jaminan kebendaan disini lebih sering digunakan oleh para kreditor daripada perjanjian jaminan perorangan, hal ini karena dalam perjanjian kebendaan, objek yang menjadi jaminan jelas dan pasti ada serta benda tersebut dalam kuasa kreditor manakala debitur tidak memenuhi prestasi di kemudian hari. Jadi jika dilihat dari paparan diatas kartu BPJS Ketenagakerjaan disini merupakan sebuah benda bergerak yang memiliki nilai dilihat dari nomor seri kepesertaan anggota BPJS Ketenagakerjaan dalam hal ini pada program Jaminan Hari Tua. Berdasarkan Permenaker No. 35 tahun 2016 dalam Pasal 2 yang menyatakan bahwa "BPJS Ketenagakerjaan dapat memberikan Manfaat Layanan Tambahan kepada peserta yang memenuhi persyaratan berupa fasilitas pembiayaan perumahan dan/atau manfaat lain".

Dalam Pasal 3 Permenaker No. 35 Tahun 2016 menjelaskan bahwa Jenis Manfaat Layanan Tambahan tersebut berupa fasilitas pembiayaan perumahan yang meliputi PUMP atau Pinjaman Uang Muka Perumahan, KPR atau Kredit Pemilikan Rumah dan PRP atau Pinjaman Renovasi Perumahan. Manfaat Layanan Tambahan tersebut bersumber dari iuran investasi JHT sesuai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Manfaat Layanan Tambahan tersebut dilaksanakan oleh Bank Penyalur yang telah bekerjasama dengan BPJS Ketenagakerjaan.

BPJS Ketenagakerjaan memberikan fasilitas pinjaman berupa pembiayaan perumahan yang berupa pinjaman uang muka, kredit pemilikan rumah, dan pinjaman perbaikan atau pembangunan perumahan. Namun pada saat ini yang berlaku adalah pinjaman kredit pemilikan rumah bersubsidi yang disediakan oleh bank penyalur yang bekerjasama dengan BPJS Ketenagakerjaan Bank Penyalur itu sendiri adalah Bank Tabungan Negara (Pesero), Tbk atau yang selanjutnya disebut Bank BTN.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 yang menjelaskan bahwa Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit/pembiayaan pemilikan rumah yang terdapat campur tangan dari pemerintahan dalam bentuk bantuan dan/atau kemudahan dalam memperoleh rumah yang dapat berupa harga jual murah dengan jangka waktu pinjaman yang cukup panjang serta pula bantuan perolehan rumah yang disediakan oleh Bank Pelaksana baik konvensional maupun syariah. Yang membedakan antara KPR Subsidi dan KPR Non Subsidi adalah peran pemerintah dalam menyalurkan dana bantuan kepada masyarakat menengah kebawah untuk dapat dengan mudah memiliki rumah. Sedangkan KPR Non Subsidi merupakan KPR yang pada umumnya disediakan dan diberikan kepada seluruh masyarakat. KPR Non Subsidi tidak sama dengan KPR Subsidi yang sebagian besar ketentuannya ditentukan oleh Pemerintah. Ketentuan-ketentuan KPR Non Subsidi ini sudah dibuat oleh bank, termasuk penentuan limit kredit dan suku bunga yang ditawarkan berdasarkan pada kebijakan bank tersebut.

Menurut Pasal 510 KUH Perdata benda bergerak yang ditentukan undang-undang yang sudah menetapkannya sebagai benda bergerak, yaitu berupa hak-hak atas benda bergerak, meliputi hak pakai hasil dan hak pakai, hak atas bunga-bunga yang diperjanjikan, penagihan atau piutang atas benda bergerak, saham-saham dalam persekutuan perdagangan atau perusahaan, surat-surat berharga lainnya serta tanda-tanda peruntangan yang dilakukan dengan negara-negara asing.

Hak-hak jaminan merupakan hak-hak kekayaan, atau hak-hak yang mempunyai nilai ekonomis dan dapat diuangkan. Hak jaminan memiliki arti penting, jika nantinya kekayaan yang dimiliki debitor tidak dapat menutupi semua hutangnya, sedangkan pada dasarnya semua kekayaan debitor yang dijamin dapat diambil sebagai pelunasan utang. Oleh karena itu benda yang dijadikan sebagai jaminan seharusnya benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai jual³, jika diperhatikan apabila di kemudian hari debitor tidak memenuhi prestasinya kemudian kreditor akan melakukan eksekusi atas benda yang menjadi jaminan tersebut tapi ternyata benda yang dijamin itu tidak mempunyai nilai jual, tentu saja hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi kreditor. Benda yang dijadikan jaminan memiliki arti tersendiri yaitu itikad baik debitor dalam melaksanakan pelunasan hutangnya seperti yang tertuang dalam perjanjian hutangnya akan terlaksana dengan baik, dengan begitu kreditor menjadi lebih yakin akan niat baik debitor dalam mengajukan utang, lain halnya jika suatu benda tertentu yang memiliki nilai ekonomis dan dijadikan sebagai objek perjanjian hutang, maka hal tersebut dikenal dengan Jaminan Kebendaan. Namun jika suatu jaminan yang objeknya benda tetapi benda tersebut ternyata tidak memiliki nilai jual, maka tidak dapat dikatakan sebagai jaminan kebendaan melainkan jaminan perorangan.

Debitor dan atau penjamin haruslah menguasai hak hukum suatu jaminan secara sah, dan juga kreditor dapat menerimanya karena jaminan tersebut dirasa bernilai ekonomis. Sehingga apabila debitor tidak ingin kehilangan barang jaminan tersebut maka debitor harus

³ J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002).

memenuhi prestasinya. Begitu juga kreditor pastilah mengharapkan penjualan barang jaminan tersebut dapat menyelesaikan piutangnya secara baik bilamana debitor cidera janji.

Penyelesaian kredit ini sering kali berupa menguangkan benda-benda yang menjadi objek jaminan dan kreditor menerima hasil penjualan atau pencairan benda jaminan itu dan menjadi hak pihak kreditor apabila debitor wanprestasi. Jadi, objek atau benda yang dijamin adalah sebagai pelunasan hutang yang seharusnya menjadi kewajiban debitor dalam perjanjian kredit.

Aspek nilai suatu benda yang dapat diuangkan dalam suatu penjaminan tetap menjadi faktor utama, yang berarti bahwa semua perjanjian yang prestasinya bernilai ekonomis atau dapat diuangkan adalah perjanjian yang dimaksud dalam Buku III KUH Perdata, yang merupakan bagian dari hukum kekayaan, sedangkan hukum kekayaan mengatur hak-hak kekayaan. Sehingga benda atau suatu hak yang dijadikan sebagai jaminan adalah hak/benda yang memiliki nilai ekonomis. Selain itu juga harus dapat dialihkan kepada orang lain.

Bahwa hak-hak jaminan yang diatur dalam KUH Perdata adalah hak-hak kekayaan yang memiliki nilai ekonomis dan dapat diuangkan, walaupun ijasah, surat gaji/pensiun erat sekali dengan pemiliknya, dan bersifat perseorangan namun bukan termasuk dalam kelompok hak jaminan kebendaan sebab bagi orang lain ijasah, surat gaji/pensiun tersebut tidak bernilai ekonomis dan sulit untuk dapat dialihkan. Terlebih lagi apabila debitor wanprestasi, maka akan sulit untuk mengeksekusi jaminan tersebut. Jaminan yang demikian ini hanya mempunyai nilai affeksi dan karenanya kreditor mempunyai sarana penekan secara psikologis kepada debitor karena jaminan tersebut merupakan kebanggaan baginya sehingga kreditor kemungkinan besar lebih mudah untuk mendapatkan pelunasan. Kedudukan kreditor mirip dengan hak retensi, hanya saja bedanya kreditor dengan hak retensi adalah hak untuk menahan benda debitor diatur oleh undang-undang, sedangkan benda debitor disini diperjanjikan⁴.

Kembali pada pemikiran bahwa hak-hak jaminan yang diatur dalam KUH Perdata adalah hak-hak kekayaan yang memiliki nilai ekonomis dan dapat diuangkan serta yang dapat/laku untuk diperjual belikan, sedangkan ijasah dan surat pensiun bersifat pribadi, sehingga sulit digolongkan dalam kelompok jaminan kebendaan. Selain itu jaminan benda sebagaimana yang dimaksudkan tidak memiliki nilai ekonomis bagi orang lain, tentunya manakala debitor wanprestasi akan kesulitan dalam eksekusinya. Bahwa benda-benda tersebut memiliki ciri yang menyimpang dari ciri hak jaminan kebendaan pada umumnya, maksudnya benda itu dapat saja sulit untuk dijual dan mendapatkan pembeli karena sifatnya yang tidak mudah dieksekusi.

Walaupun ijasah dan surat pensiun berhubungan langsung dengan yang memilikinya, namun bagi orang lain jaminan tersebut tidak memiliki arti ekonomis, menurut J. Satrio, paling-paling mempunyai nilai afeksi, namun demikian kreditor yang menyimpan ijasah sebagai jaminan memiliki peran yang lebih baik daripada kreditor biasa, karena mempunyai sarana penekan secara psikologis. Terhadap jaminan tersebut kedudukannya sama dengan dengan kreditor dengan hak retensi. Bedanya kreditor dengan hak retensi,

⁴ Satrio.

haknya untuk menahan benda debitor diberikan oleh undang-undang, sedang disini diperjanjikan.⁵

Dalam pelaksanaan perbankan, agar fasilitas pembiayaan yang disalurkan oleh kreditor kepada debitor lebih aman, dibutuhkan adanya tambahan pengamanan yang dapat berupa jaminan khusus, yang sering ditemukan pada prakteknya adalah jaminan kebendaan berupa bukti hak atas tanah. Digunakannya bukti hak atas tanah sebagai jaminan kredit, baik untuk kredit produktif, maupun konsumtif, diutamakan pada pertimbangan nilai jual tanah yang relatif tinggi serta yang paling aman dalam proses menjual kembali.

Berdasarkan seperti yang dikatakan oleh Ibu Faridah Hanum selaku Kepala Bidang Pelayanan BPJS Ketenagakerjaan Cabang Darmo Surabaya yang menyatakan bahwa Bank-bank lain juga dapat saja menerima kartu BPJS Ketenagakerjaan sebagai jaminan, tergantung kebijakan Bank tersebut dalam menerima kartu BPJS Ketenagakerjaan sebagai agunan atau jaminan itu sendiri.⁶ Berkaitan dengan itu, penulis melakukan wawancara lagi yang berikutnya dengan Ibu Marissa Yuniar selaku *Micro Banking Manager* Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ngagel Surabaya yang menyatakan bahwa dapatnya kartu BPJS Ketenagakerjaan dijadikan sebagai agunan atau jaminan Bank namun hanya sebagai jaminan tambahan dan termasuk dalam program kredit serbaguna mikro dengan syarat gaji pekerja tersebut harus melalui Bank Mandiri atau yang dalam istilah perbankan disebut dengan pembayaran angsuran kredit dengan sistem *payroll*.⁷

Pemberian kredit oleh bank-bank pemerintah/bank negara sebagai kreditor hanya dengan jaminan pesangon/pensiun/gaji melalui surat kuasa pemotongan gaji pegawai atau surat kuasa pemotongan uang pensiun, karena kreditor memandang gaji/pensiun merupakan salah satu sumber penerimaan pengembalian kredit. Meskipun kreditor menganggap pemberian kredit dengan jaminan gaji, pensiun, atau ijasah tersebut agak riskan bagi kreditor. Kecuali apabila surat kuasa pemotongan gaji/pensiun itu ditandatangani juga oleh Kepala Kantor cq. Bendahara Kantor yang bersangkutan, dengan tujuan bahwa Kepala Kantor cq. Bendahara tersebut menjamin lamanya pembayaran/pelunasan piutang tersebut, dengan konsekuensi apabila debitor cidera janji, maka Kepala Kantor tersebut bertanggungjawab atas pelunasan dari debitor, Kepala Kantor cq. Bendahara memberikan tanda tangan hanya menyatakan bahwa gaji/pensiun calon debitor adalah senilai sejumlah yang tertera dalam daftar gaji tersebut dan belum dipotong pihak lain, serta menjamin diprioritaskannya hak kuasa kreditor atas gaji/pensiun/pesangon debitor, jadi sifatnya merupakan penguatan kepada calon kreditor tersebut. Sehingga apabila telah terjadi akad kredit kemudian debitor cidera janji, maka Kepala Kantor cq. Bendahara dari kantor debitor bertanggungjawab akan kelancaran pelunasan piutangnya sehingga perjanjian kredit dengan jaminan surat kuasa gaji/pensiun tidak dapat digolongkan sebagai perjanjian jaminan kebendaan.

Pada dasarnya jaminan kebendaan adalah suatu benda tertentu yang dibebani dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitor tidak melunasi hutang-

⁵ Satrio.

⁶ Faridah Hanum, Kepala Bidang Pelayanan BPJS Ketenagakerjaan Cabang Darmo Surabaya, 2018.

⁷ Marissa Yuniar, Manajer Perbankan Mikro Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ngagel Surabaya, 2018.

nya kepada kreditor, maka sang kreditor dapat menuntut pelunasan piutangnya kepada debitor, dengan cara melakukan penjualan di depan umum (lelang/eksekusi) atas benda tertentu tadi dan hasil perolehan dari penjualan tersebut diambil oleh kreditor sebagai pelunasan piutangnya. Secara lugas dapat dikatakan bahwa fungsi jaminan kebendaan ini adalah sebagai salah satu perlindungan hukum bagi kreditor, apabila debitor wanprestasi, maka benda tertentu yang dijaminakan tersebut dapat dijual di depan umum untuk diuangkan sebagai kepastian akan pelunasan piutang, agar hasil perolehan penjualan tersebut diserahkan kepada kreditor sesuai hak tagihnya.⁸

Perjanjian jaminan kebendaan merupakan perbuatan pembedaan dari suatu bagian dari kekayaan seseorang yang memiliki tujuan untuk menjaminakan dan menyediakan bagi pemenuhan kewajiban seorang debitor. Jaminan kebendaan merupakan hak mutlak (absolut) atas suatu benda tertentu yang menjadi objek jaminan utang, yang suatu waktu dapat diuangkan bagi pelunasan utang debitor apabila debitor ingkar janji.⁹

Berdasarkan hasil penelitian penulis, yang menjadi objek jaminan atas kredit pemilikan rumah ini adalah:

1. Bukti kepemilikan hak atas tanah berupa sertifikat yang dijadikan sebagai jaminan pokok atas kredit pemilikan rumah tersebut dengan mendaftarkan Hak Tanggungan.
2. Kartu BPJS Ketenagakerjaan yang dijadikan sebagai jaminan tambahan atas kredit pemilikan rumah tersebut dengan berdasar pada ketentuan Permenaker No. 35 tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Persyaratan, dan Jenis Manfaat Layanan Tambahan dalam Program Jaminan Hari Tua.

Dalam pandangan hukum perbankan, agunan dibedakan atas 2 (dua) macam, yaitu agunan pokok dan agunan tambahan. Hal ini ditegaskan dalam Penjelasan atas Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998. Jika dikaitkan dengan permasalahan ini agunan pokok disini merupakan suatu barang yang dibeli dengan kredit yang dijaminakan yang berupa surat berharga atas benda tersebut karna termasuk dalam benda tidak bergerak dalam hal ini adalah tanah, sedangkan agunan tambahan adalah surat berharga yang berupa asuransi atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan, yang ditambahkan sebagai agunan.¹⁰

Dalam permasalahan ini yang menjadi jaminan pokok atau agunan pokok adalah sertifikat atau bukti hak atas tanah yang akan didaftarkan hak tanggungan dan menjadi jaminan bank. Sedangkan kartu BPJS Ketenagakerjaan disini menjadi agunan tambahan atau jaminan tambahan.

Pemberian jaminan oleh BPJS Ketenagakerjaan kepada anggotanya yang menjadi debitor atas kredit pemilikan rumah ini adalah berupa pencairan uang muka perumahan yang diambil dari saldo debitor tersebut. Besar kecilnya pencairan dilihat dari saldo yang telah didapat oleh debitor pada program jaminan hari tua selama menjadi anggota BPJS Ketenagakerjaan. Hal ini dilakukan berdasarkan pada Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Mekanisme Penetapan Dan Distribusi Hasil Pengembangan Dana Jaminan Hari Tua dalam Pasal 2 ayat (2) yang

⁸ Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008).

⁹ Poesoko.

¹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 20008).

menyatakan bahwa "Manfaat JHT dapat diambil sampai batas tertentu paling banyak 30% (tiga puluh persen) dari jumlah JHT, yang peruntukannya untuk kepemilikan rumah atau paling banyak 10 % (sepuluh persen) untuk keperluan lain sesuai persiapan memasuki masa pensiun setelah memenuhi masa kepesertaan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun." Dan dilanjutkan pada ayat (3) yang menyatakan bahwa "Besarnya manfaat JHT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) sebesar nilai akumulasi seluruh iuran yang telah disetor ditambah hasil pengembangannya yang tercatat dalam rekening perorangan Peserta."

Dari sisa saldo yang sudah dicairkan untuk uang muka pembelian rumah tersebut yang nantinya akan dijadikan sebagai jaminan tambahan apabila debitur atau pemilik kartu BPJS Ketenagakerjaan melakukan wanprestasi. Saldo iuran yang murni milik peserta BPJS Ketenagakerjaan tersebut belum termasuk hasil distribusi dana pengembangan Jaminan Hari Tua yang nantinya akan menjadi keringanan sendiri oleh BPJS Ketenagakerjaan.

Hak Tanggungan merupakan satu dari lembaga hak jaminan kebendaan, yang lahirnya dari perjanjian. Dalam Hak Tanggungan yang dijadikan jaminan adalah hak-hak atas tanah yang disepakati secara tersendiri sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, sehingga Hak Tanggungan merupakan hak jaminan khusus.

Persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon debitur atau pekerja atau peserta BPJS Ketenagakerjaan Program Manfaat Layanan Tambahan Jaminan Hari Tua adalah berupa:

- a. WNI berusia 21 tahun atau telah menikah
- b. Usia pemohon tidak melebihi 65 tahun pada saat kredit jatuh tempo
- c. Pemohon maupun pasangan (suami/isteri) tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah.
- d. Gaji/penghasilan pokok tidak melebihi:
 - Rp4juta untuk Rumah Sejahtera Tapak
 - Rp7juta untuk Rumah Sejahtera Susun
- e. Memiliki e-KTP dan terdaftar di Dukcapil
- f. Memiliki NPWP dan SPT Tahunan PPh orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku
- g. Pengembang wajib terdaftar di Kementerian PUPR
- h. Spesifikasi rumah sesuai dengan peraturan pemerintah
- i. Minimal 1 tahun terdaftar sebagai peserta BPJS Ketenagakerjaan
- j. Tertib administrasi & kepesertaan serta iuran aktif
- k. Mendapat rekomendasi dari BPJS Ketenagakerjaan¹¹

2. Penyelesaian Kredit Pemilikan Rumah apabila Debitur Pemilik Kartu BPJS Ketenagakerjaan Wanprestasi

Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menjelaskan mengenai pengertian Debitur. Debitur adalah orang yang memiliki hutang karena perikatan atau undang-undang yang pelunasannya dapat dimintai di depan pengadilan. Debitur merupakan orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang lahir karena perjanjian atau undang-undang.

¹¹ 'Fasilitas KPR Bersubsidi Untuk Peserta BPJS Ketenagakerjaan', 2018 <<https://www.btn.co.id/id/-Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Khusus/MLT-BPJS-Ketenagakerjaan-KPR-Subsidi>>.

Debitur dalam penelitian ini adalah pekerja atau buruh yang merupakan peserta BPJS Ketenagakerjaan dibuktikan dengan kartu anggota atau yang sering disebut dengan Kartu BPJS Ketenagakerjaan yang dulu bernama kartu jamsostek. Menurut Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Program Jaminan Hari Tua Pasal 1 angka 8 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan kartu kepesertaan BPJS Ketenagakerjaan adalah kartu tanda peserta BPJS Ketenagakerjaan yang didalamnya terdapat nomor identitas tunggal yang berlaku untuk semua program jaminan sosial.

Dalam program jaminan hari tua yang memberikan manfaat layanan tambahan kepada anggotanya guna untuk mensejahterakan para buruh atau pekerja yang menjadi anggotanya sesuai dengan visi dan misi BPJS Ketenagakerjaan sendiri. Salah satu manfaat layanan tambahan yang diberikan oleh BPJS Ketenagakerjaan kepada anggotanya adalah berupa pembiayaan perumahan yang antara lain pinjaman uang muka perumahan, kredit pemilikan rumah subsidi dan pinjaman renovasi perumahan, yang lebih lanjut akan dibahas dalam penelitian ini adalah kredit pemilikan rumah subsidi atau KPR subsidi. Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 21/PRT/M/2016 Tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam Pasal 1 angka 1 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bersubsidi yang selanjutnya disebut KPR Bersubsidi adalah kredit pembiayaan pemilikan rumah yang mendapat bantuan ataupun kemudahan dalam memperoleh rumah dari pemerintah yang berupa pembelian dengan harga murah dan jangka panjang untuk masa kreditnya serta subsidi perolehan rumah tersebut diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik bank konvensional maupun bank dengan prinsip syariah.

Kredit Pemilikan Rumah subsidi yang disebutkan diatas menggunakan Jaminan bukti hak atas tanah sebagai jaminan pokok atau yang termasuk dalam kelompok lembaga jaminan hak tanggungan.

Setiap bank yang bersangkutan dalam suatu kredit penjaminan sebaiknya melakukan manajemen maupun pembinaan kredit berdasarkan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah. Hal tersebut dikarenakan manajemen resiko yang tidak baik, juga akan meningkatkan jumlah kredit macet menjadi lebih tinggi.

Apabila debitur sudah terbukti lalai dalam melakukan prestasinya, hal ini dinyatakan di dalam Pasal 1238 KUHPdata, yang menyebutkan bahwa Debitur telah dinyatakan lalai, apabila ia sudah mendapat surat perintah atau sebuah akta sejenis menyatakan bahwa debitur tersebut lalai bahkan dalam perikatannya sendiri, serta debitur dinyatakan lalai apabila kreditur menetapkan bahwa debitur harus dianggap lalai apabila dalam melaksanakan prestasi sudah lewat waktu yang ditentukan. Jadi penjelasan lalai disini merupakan salah satu upaya hukum dimana kreditur memberitahukan, menegur, memperingatkan si berutang selambat-lambatnya debitur harus melaksanakan pemenuhan prestasi dan apabila saat itu sudah terlampaui atau lewat tanggal jatuh tempo dan prestasi tidak penuhi, maka debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi).

Menurut Salim, Wanprestasi adalah tidak terpenuhinya prestasi atau debitur lalai melaksanakan kewajibannya seperti yang telah ada dalam perjanjian yang telah disepakati

antara kreditur bersama debitur.¹² Tidak dilaksanakannya perjanjian atau wanprestasi bisa saja terjadi karena disengaja ataupun secara tidak disengaja.¹³

Dinyatakan lalai, jika seorang debitur tidak melaksanakan kewajibannya atau terlambat dalam pemenuhan prestasinya atau tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan.¹⁴ Menurut pasal 1243 KUH Perdata, wanprestasi adalah apabila suatu perjanjian tersebut tidak dipenuhi atau tidak dilaksanakan maka debitur diharuskan untuk mengganti biaya, rugi dan bunga.

Wanprestasi dapat saja terjadi karena 2 (dua) kemungkinan yaitu:

1. Keadaan memaksa (*overmacht/force majeure*)

Suatu keadaan yang terjadi tidak diduga-duga sebelumnya, sehingga membuat debitur terhalang dalam melaksanakan prestasinya, oleh sebab itu, keadaan yang terjadi tersebut debitur tidak dapat dipersalahkan serta tidak wajib menanggung resiko yang diakibatkan oleh keadaan tersebut. *Overmacht* di bagi dua yaitu: *Overmacht* mutlak dimana apabila tidak ada seorang pun yang dapat melaksanakan prestasi dan *Overmacht* tidak mutlak apabila masih dimungkinkan pemenuhan prestasi, hanya saja membutuhkan pengorbanan dari pihak debitur.

2. Debitur berbuat kesalahan, baik yang disengaja ataupun lalai

Perbuatan yang disengaja ataupun lalai, kedua hal tersebut melahirkan akibat yang berbeda, dimana akibat akibat yang terjadi dengan disengaja, si debitur wajib mengganti kerugian yang lebih banyak dari pada akibat yang terjadi karena adanya kelalaian.

Dalam hal wanprestasi terjadi, kreditur bisa menagih ganti rugi ataupun pengguguran perjanjian. Debitur wajib membayar ganti rugi apabila sudah terbukti lalai dan tidak memenuhi prestasi hal ini diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata, ganti rugi sendiri dapat berupa biaya, rugi, dan bunga. Sedangkan pembatalan juga diatur dalam Pasal 1267 KUH Perdata yang pada intinya menjelaskan bahwa pihak kreditur kepada debitur dapat saja menentukan apakah kreditur akan memaksa pihak debitur untuk memenuhi prestasinya atautkah akan menuntut pengguguran perjanjian, diikuti dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Jadi karena dalam permasalahan ini yang menjadi objek jaminan pokok adalah tanah dan/atau bangunan oleh karena itu termasuk ke dalam lembaga jaminan Hak Tanggungan. Sedangkan Jaminan tambahan yang berupa Kartu BPJS Ketenagakerjaan ini perlu diteliti kembali lembaga jaminannya.

Berdasarkan hasil penelitian penulis hal yang dilakukan ketika debitur telah terbukti melakukan wanprestasi yang pertama adalah dilaksanakannya eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan yang diberada diatas kekuasaan kreditor. Berikut merupakan penjelasan mengenai eksekusi atas benda objek Hak Tanggungan yang menjadi ciri-ciri Hak Tanggungan salah satunya adalah sebagai lembaga jaminan yang objeknya adalah bukti hak atas tanah yang kuat, yang dalam pelaksanaannya memberikan kepastian dan mudah.

Bahwa jika debitur cedera janji, maka yang pertama menjadi hak pemegang hak tanggungan pertama adalah melelang objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, selanjutnya yang kedua titel eksekutorial yang ada dalam sertifikat

¹² Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).

¹³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007).

¹⁴ Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007).

Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT.

Kedua cara secara berurutan tersebut menjadikan dasar bagi kita untuk menyampaikan pendapat, bahwa para pembuat undang-undang sadar bahwa pelaksanaan kedua cara itu tidak sama, yang pertama berdasarkan titel eksekutorial, sama halnya dengan suatu keputusan pengadilan, yang wajib sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedang yang kedua merupakan eksekusi diluar campur tangan pihak pengadilan.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan apabila jaminan Haknya adalah Hak atas tanah dan/atau benda-benda lainnya yang ada hubungannya dengan tanah. Apabila debitur cidera janji menurut Pasal 20 UUHT juga menyatakan bahwa eksekusi penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan tersebut harus atas dasar kesepakatan pemberi dengan pemegang Hak Tanggungan.

Apabila debitur wanprestasi, menurut hukum, baik kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan maupun kreditor biasa dapat mengajukan permohonan eksekusi melalui gugatan perdata di pengadilan. Namun, diketahui bahwa melalui acara bersidang tersebut penyelesaian utang piutang memakan waktu dan biaya, oleh karena itu, dengan diadakannya lembaga Hak Tanggungan ini disediakan cara penyelesaian yang khusus, berupa kemudahan dan pasti dalam pelaksanaannya.

Dalam Pasal 20 UUHT tersebut jenis eksekusi yang dimaksud adalah sesuai dasar perjanjian jaminan yang bertujuan agar debitur bersedia melaksanakan kewajibannya, maka dari itu kreditor menjadikan jaminan sesuatu yang berharga bagi debitur, sehingga jika debitur ingin menguasai kembali benda yang menurut debitur berharga tersebut, debitur harus lebih dulu melakukan kewajibannya. Jika dikaitkan dengan dijadikannya Kartu BPJS Ketenagakerjaan dalam permasalahan ini, dapat dikatakan disini kreditor memberikan penekanan psikologis tersendiri terhadap debitur dalam memenuhi prestasinya.

Pemegang Hak Tanggungan tidak membutuhkan persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, namun juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat untuk melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cedera janji karena hal ini sudah diatur dalam Pasal 6 UUHT memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya disini bahwa. Pemegang Hak tanggungan dapat langsung datang dan meminta Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang dijamin.

Hasil dari penjualan lelang tersebut digunakan untuk pembayaran hutang debitur apabila terdapat sisa atas penjualan lelang tersebut, maka sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Sedangkan apabila dari hasil penjualan lelang tersebut masih tidak mencukupi untuk pelunasan pembayaran hutang, maka barulah diambil dari sisa pencairan saldo iuran BPJS Ketenagakerjaan dengan ketentuan tidak melebihi dari sisa pencairan 30% yang telah digunakan untuk pembayaran uang muka. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Nomor 4 Tahun 2015 tentang Mekanisme Penetapan Dan Distribusi Hasil Pengembangan Dana Jaminan Hari Tua.

Dengan demikian, perlulah dibahas mengenai tata cara eksekusi apabila hasil penjualan lelang atas Hak Tanggungan itu tidak mencukupi pembayaran pelunasan hutang debitur, oleh karena belum adanya aturan tentang tata cara atau prosedur eksekusi atas jaminan Kartu BPJS Ketenagakerjaan tersebut, Seperti diketahui, Kartu BPJS Ketenagakerjaan disini termasuk dalam kategori benda. Sehingga disini peneliti menjabarkan tata cara atau prosedur eksekusi dari lembaga jaminan kebendaan agar dapat diketahui tergolong dalam lembaga jaminan yang mana.

Sehubungan di setiap jaminan kebendaan yang ada di gadai, hipotik, hak tanggungan dan fidusia terdapat pengaturan tentang hak kreditor pemegang hak jaminan pertama untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri, dengan syarat apabila debitur wanprestasi dan cara penjualannya melalui lelang.¹⁵

Lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan apabila jaminan Haknya adalah Hak atas tanah dan/atau benda-benda lainnya yang ada hubungannya dengan tanah atau dapat dikatakan bahwa tergolong dalam kebendaan tidak bergerak begitu juga dengan Lembaga Jaminan Hipotik. Oleh sebab itu, maka disini peneliti akan menjabarkan mengenai lembaga jaminan gadai dan fidusia.

Dalam praktik perbankan, pada gadai hak kreditor untuk melakukan eksekusi atas benda yang dijamin dengan hak gadai diatur dalam Pasal 1155 KUH Perdata, yaitu hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri atas benda objek jaminan sebagai pelunasan hutang apabila debitur cidera janji. Kewenangan yang diberikan kepada kreditor tersebut tanpa memiliki titel eksekutorial, sebab itulah satu-satunya prosedur eksekusi yang diberikan oleh undang-undang dan dapat dilaksanakan oleh kreditor pemegang hak gadai. Demikian pula terhadap eksekusi objek hipotik dengan cara untuk menjual objek jaminan bagi pelunasan hutang debitur yang pengaturannya sama dengan gadai, pada hipotik diatur dalam pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata yang pemahamannya juga sebagai parate eksekusi tanpa titel eksekutorial, maksudnya lahirnya dapat diperjanjikan dan apabila debitur wanprestasi maka kreditor secara mutlak dikuasakan menjual persil untuk mengambil pelunasan berdasarkan Pasal 1211 KUH Perdata.

Demikian pula untuk jaminan fidusia dalam UU No. 42 Tahun 1999 yang adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang cu dapat dibebani Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam UU No. 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan Pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya. Apabila debitur pemberi jaminan fidusia cidera janji, maka eksekusi terhadap benda yang mejadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- a) Pelaksanaan titel eksekutorial;
- b) Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan (Parate eksekusi);
- c) Penjualan di bawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima fidusia.

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 1986).

Khusus parate eksekusi pada objek fidusia diatur dalam Pasal 15 sub 3 UU Fidusia merupakan suatu kewenangan bersyarat, yaitu harus dipenuhi syarat: debitur telah wanprestasi. Kewenangan bersyarat seperti itu adalah pas sekali dengan kebutuhan kreditor, sebab selama semua kewajiban dipenuhi oleh debitur dengan baik dan sebagaimana mestinya, kreditor tidak memerlukan eksekusi. Kreditor baru membutuhkan kewenangan eksekusi kalau debitur wanprestasi. Kebutuhan itu dipenuhi oleh Pasal 15 sub 3 Undang-Undang Fidusia¹³². Oleh karena parate eksekusi sangatlah diperlukan bagi setiap penyelesaian hak tagih kreditor terutama pemegang hak jaminan sebagaimana yang dimaksudkan dalam UU No. 42 Tahun 1999, tentang Fidusia.

C. Penutup

Berdasarkan hasil penelitian penulis hal yang dilakukan oleh kreditor ketika debitur telah terbukti melakukan wanprestasi adalah dilaksanakannya eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan yang diberada diatas kekuasaan kreditor. Oleh karenanya hak eksekusi objek Hak Tanggungan berada di tangan kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan. Apabila debitur telah terbukti melakukan wanprestasi maka kreditor dengan kekuasaan penuh dapat melakukan eksekusi atas benda objek hak tanggungan yang menjadi jaminan dan telah terdaftar sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sesuai dengan Ketentuan dalam Pasal 20 UUHT. Sedangkan apabila dari hasil penjualan lelang tersebut masih tidak mencukupi untuk pelunasan pembayaran hutang, maka barulah diambil dari sisa pencairan saldo iuran BPJS Ketenagakerjaan dengan ketentuan tidak melebihi dari sisa pencairan 30% yang telah digunakan untuk pembayaran uang muka.

Setiap Jaminan haruslah dikuasai hak hukumnya secara sah oleh debitur dan atau penjamin, serta dapat diterima oleh kreditor karena jaminan tersebut dianggap bernilai. Sehingga jika debitur dan atau penjamin tidak ingin kehilangan barang jaminan tersebut maka debitur harus melunasi hutangnya. Selain mempunyai nilai ekonomis, jaminan juga harus dapat dialihkan dan atau dapat diperjualbelikan. Selain itu, perlulah diatur lebih jelas dalam peraturan perundang-undangan tentang eksekusi jaminan surat berharga yang memiliki nilai ekonomis.

Sebaiknya bentuk perjanjian jaminan harus dapat dilaksanakan sesuai dengan kesepakatan antara kreditor dengan debitur. Kebijakan-kebijakan yang ditempuh oleh bank harus mempertimbangkan itikad baik dari debitur. Serta bentuk jaminan yang akan dijadikan jaminan disini harus aman guna perlindungan hukum bagi kreditor. Sehingga akhirnya penyelesaian hutang yang dilakukan oleh bank dan debitur, harus dilandasi oleh keinginan dari kedua belah pihak untuk mencapai penyelesaian dengan konsep *win-win solution*, sehingga tiada satupun yang merasa dirugikan.

Daftar Pustaka

- 'Cara Miliki Dan Renovasi Rumah Lewat BPJS' <<https://www.bpjsketenagakerjaan.go.id/berita/14333/Cara-Miliki-dan-Renovasi-Rumah-Lewat-BPJS.html>> [accessed 16 April 2018]
- 'Fasilitas KPR Bersubsidi Untuk Peserta BPJS Ketenagakerjaan', 2018 <<https://www.btn.co.id/id/Conventional/Product-Links/Produk-BTN/Kredit-Konsumer/Pinjaman-Khusus/MLT-BPJS-Ketenagakerjaan-KPR-Subsidi>>
- Hanum, Faridah, Kepala Bidang Pelayanan BPJS Ketenagakerjaan Cabang Darmo Surabaya, 2018
- HS, Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008)

Mimbar Keadilan
Volume 12 Nomor 2
Agustus 2019 – Januari 2020
Citra Dwi Hartinah

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak* (Jakarta: Rajawali Pers, 2007)

Poesoko, Herowati, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma Dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)* (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2008)

Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum* (Bandung: Alumni, 1986)

Satrio, J., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002)

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Arga Printing, 2007)

Usman, Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta: Sinar Grafika, 20008)

Yuniar, Marissa, *Manajer Perbankan Mikro Bank Mandiri Kantor Cabang Pembantu Ngagel Surabaya*, 2018