

346.07
Lam
K

9

**KAJIAN HUKUM TERHADAP PASAL 6
UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI PERLINDUNGAN (HUKUM)
BAGI KREDITUR (BANK) DI KOTA PEKALONGAN**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat S-2**

oleh :

**SUHERMAN LAMBANG
B4B002114**

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2004**

TESIS

KAJIAN HUKUM TERHADAP PASAL 6
UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI PERLINDUNGAN (HUKUM)
BAGI KREDITUR (BANK) DI KOTA PEKALONGAN

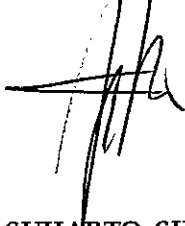
DISUSUN OLEH :

SUHERMAN LAMBANG
B4B002114

Telah dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 28 September 2004
Dan dinyatakan Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

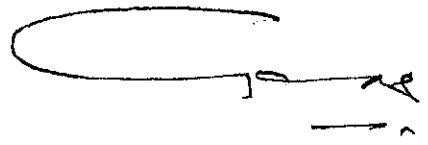
Menyetujui

Pembimbing



R.SUHARTO, SH, MH.

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan



PROF. IGN. SUGANGGA, SH.

ABSTRAKSI

KAJIAN HUKUM TERHADAP PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PERLINDUNGAN (HUKUM) BAGI KREDITUR (BANK) DI KOTA PEKALONGAN. *Suherman Lambang*. Tesis.

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bila debitor cedera 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. Hak yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama dikuatkan lebih lanjut dalam bentuk janji menjual atas kekuasaan sendiri termuat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakan Pasal 6 UUHT dalam praktek perbankan dan untuk mengetahui alternatif masalah eksekusi benda jaminan apabila debitor wanprestasi secara cepat dan menjamin kepastian hukum guna mencegah dan mengatasi kredit macet.

Metode penelitian yang digunakan adalah dengan metode pendekatan yuridis empiris, melalui pengumpulan data primer dan sekunder.

Ada beberapa faktor yang mempengaruhi sehingga janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan terhadap bank swasta antara lain disebabkan rendah dan lemahnya ;

- a. Pemahaman Hukum dari Pemegang Hak Tanggungan;
- b. Konsep penegakan hukum dan penafsiran Hakim terhadap eksekusi Hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT;
- c. Konsep akta Notaris sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- d. Sosialisasi yang terkesan lambat dari KP2LN.

Alternatif penyelesaian masalah eksekusi benda jaminan ditempuh karena adanya kekecewaan terhadap lembaga formil yaitu pengadilan, ada beberapa alternatif penyelesaian masalah eksekusi benda jaminan yang didasarkan pada niat dan itikad baik para pihak serta keinginan terjadinya prosedur peralihan hak lewat eksekusi yang lancar, aman dan berkepastian hukum, alternatif ini dapat merupakan jalan keluar yang diperoleh berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (kreditor dan debitor) dan dapat juga adanya penunjukan pihak lain seperti KP2LN.

ABSTRACT

THE LAW ANALISIS OF SECTION 6 RESPONSIBILITY RIGHTS LAW AS PROTECTION (LAWS) TO CREDITOR (BANK) IN PEKALONGAN CITY, *Suherman Lambang*. Thesis.

In section 6 responsibility rights law determined : when wounded debtor of promise, right owner of first responsibility have the right to sell responsibility rights object of power alone through public auction and also take redemption of his receivable from sales revenue. Passed to rights owner of furthermore stenghtened first responsibility in the form of promise sell of power alone included in ac of responsibility right.

Intention of this research is to know factors causing is unworkable of the section 6 UUHT in practice banking and to know the alternative of it's problem of executing guarantee object if debtor unable to quickly and guarantee rule of law utilize to prevent and overcome credit stuck.

Research method there's used is method approach of empirical jurisdiction through primary and secondary data collecting.

There is some factor influencing so that promise to sell of power alone pursuant to section 6 unworkable UUHT to private bank for example caused to lower and weaken him :

- a. Understanding of law of right owner of responsibility;
- b. Concept of enforcer punish and interperation of judge to executing rights responsibility pursuant to section 6 UUHT;
- c. Concept Notary deed as public functionary of maker of act of land (PPAT);
- d. Socialization impressing tardy from KP2LN.

Alternative to solving of problem execute guarantee object gone through caused by disappointment to formal institut that is justice. There are some alternative to solving of problem execute relied on guarantee object and intention of goodwill all side and also desire the happening of procedure switchover of matter pass to execute fluent, peaceful, and have rule of law. This alternative can represent obtained way out pursuant to agreement of both parties (debtor and creditor) and earn also the existence of indicator of other party like KP2LN.

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang September 2004

Yang menyatakan,

Suherman Lambang

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : **“KAJIAN HUKUM TERHADAP PASAL 6 UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PERLINDUNGAN (HUKUM) BAGI KREDITUR (BANK) DI KOTA PEKALONGAN”**.

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik

dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada Bapak **R. Suharto, SH., MH.** selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikirannya serta dengan penuh kesabaran dan ketelitiannya dalam membimbing dan mengarahkan penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan, selain itu ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Diponegoro.
2. Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
4. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Dosen Pembimbing penulisan tesis penulis atas segala bantuan bimbingan yang telah diberikan selama penyusunan tesis ini.
6. Para Guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus

memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .

7. Rekan-rekan mahasiswa/wi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Angkatan 2002, yang telah begitu banyak membantu, mendorong dan menjadi mitra diskusi selama penulis menjadi mahasiswa hingga penyelesaian tesis ini.

Akhirnya untuk Isteri tercinta dan anak-anakku yang tersayang penulis ucapkan banyak terima kasih yang telah dengan tulus ikhlas, setia mendampingi dan selalu memberi dorongan, semangat dan nasehat serta do'a kepada penulis selama menyelesaikan perkuliahan dan penulisan tesis ini.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan Hukum Jaminan dan Hukum Perbankan pada khususnya.

Wassalam Wr. Wb

Semarang, September 2004

Penulis,

Suherman Lambang

DAFTAR ISI

ABSTRAKSI

PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL

DAFTAR LAMPIRAN

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang	1
B. Perumusan masalah.....	9
C. Tujuan dan manfaat penelitian	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Tanggungan	11
B. Pengertian lembaga perbankan	19
C. Jenis lembaga perbankan	20
D. Pengertian kredit dan perjanjian kredit	21
1. Pengertian Kredit	21
2. Pengertian Perjanjian Kredit	22
3. Kredit Bermasalah	26
E. Penegakan hukum	30
F. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) .	39

BAB III CARA PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	43
B. Spesifikasi Penelitian	43
C. Lokasi Penelitian	44

D. Jenis Data dan Metode Pengumpulan Data	44
1. Penelitian kepustakaan	45
2. Studi lapangan	46
E. Responden dan Narasumber	47
F. Analisis data	48
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Faktor-faktor yang menyebabkan Pasal 6 UUHT	49
tidak dapat dilaksanakan dalam Praktek Perbankan	
1. Hasil penelitian	49
2. Analisis	56
B. Alternatif penyelesaian masalah eksekusi benda jaminan, apabila debitur wanprestasi, secara cepat dan menjamin kepastian hukum guna mencegah dan mengatasi kredit macet .	70
1. Hasil penelitian	70
2. Analisis	75
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	86
B. Saran	87

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR SKEMA

1. Skema proses lelang berdasarkan Undang-undang Nomor 49
Tahun 1960 dan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 72

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.

Meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar. Pembangunan di sektor ekonomi akan dapat menghidupkan kembali pertumbuhan dunia usaha yang terganggu akibat krisis multidimensional. Pertumbuhan dunia usaha sebagai komponen dari Pembangunan Nasional tentu tidak lepas dari masalah investasi dan permodalan. Semakin besar investasi dan permodalan, maka semakin besar pertumbuhan dunia usaha.

Permodalan dapat diperoleh dari berbagai sumber. Sumber permodalan yang paling banyak digunakan dalam dunia usaha adalah berasal dari kredit (pinjaman) bank, disamping lembaga keuangan lainnya.

Dalam menyalurkan kredit kepada pengusaha bank akan menerapkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan *The Five C's of Credit Analysis* atau lima prinsip analisis, yaitu ¹:

¹ Rachmadi Usman. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta 2001. hal.246.

1. *Character*, yaitu kepribadian, moral dan kejujuran calon debitur
2. *Capacity*, yaitu kemampuan debitur dalam mengembangkan dan mengendalikan usahanya.
3. *Capital*, yaitu modal sendiri dari debitur yang telah tersedia sebelum mengambil kredit
4. *Collateral*, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada Bank
5. *Conditum of Economy*, yaitu kondisi ekonomi pada saat pengembangan usaha dengan kredit yang bersangkutan.

Dengan prinsip kehati-hatian tersebut maka diharapkan kredit yang disalurkan kepada debitur dapat dikembalikan tepat pada waktunya, sehingga persoalan kredit macet dapat dicegah.

Diantara kelima prinsip analisis tersebut peranan jaminan (*collateral*) menjadi sangat penting karena apabila debitur tidak lagi mampu membayar kembali kredit (kredit macet) maka tersedia benda jaminan yang dapat dijual guna membayar kembali kredit yang bersangkutan.

Jaminan dalam praktek perbankan tujuannya untuk mengkompensasi risiko kredit macet karena kegagalan usaha debitur atau faktor lain di luar kesalahan debitur. Kredit macet merupakan persoalan perbankan yang apabila tidak dapat dicegah dan diatasi akan mengganggu kinerja bank yang bersangkutan.

Sejak berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), telah ditentukan hak jaminan, yang dapat dibebankan terhadap hak atas tanah yang disebut Hak Tanggungan yang harus diatur dengan undang-undang. Sebelum undang-undang tentang Hak Tanggungan terbentuk, menurut Pasal 57 UUPA memberlakukan ketentuan-ketentuan tentang hipotik yang diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan juga ketentuan mengenai *Credietverband Staatblaad* 1908 No. 542 yang dirubah dengan *Staatblaad* No. 190.

Dalam perkembangan ekonomi diperlukan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga yang diperlukan untuk menjamin pemberian kredit oleh bank dan lembaga keuangan lainnya, maka sangat dibutuhkan adanya ketentuan perundang-undangan yang dapat memberi kepastian hukum.

Menurut Sudargo Gautama sebenarnya bukan peraturan sistem hukum lama yang kurang memberikan perlindungan hukum tetapi pelaksanaannya dalam praktek seringkali membawa ketidakpastian².

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam

² Sudargo Gautama. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*. Citra Aditya Bakti Bandung.1996. Hal.49.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (Pasal 1 ayat (1) UUHT).

Dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ditentukan bila debitur cedera 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. Hak yang diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama dikuatkan lebih lanjut dalam bentuk janji (*beding van eigenmachtige verkoop*) termuat dalam akta pemberian Hak Tanggungan.

Janji menjual atas kekuasaan sendiri semula terdapat dalam hipotik pada Pasal 1178 ayat (2) Undang-Undang Hukum Perdata. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan kreditur dalam hal debitur wanprestasi. Dengan janji ini kreditur pemegang hipotik pertama berhak menjual benda jaminan melalui pelelangan umum untuk mengambil pelunasan utang pokok, bunga maupun biaya.

Berdasarkan janji tersebut kreditur dapat langsung menjual benda jaminan melalui proses pelelangan umum tanpa lebih dahulu penetapan

eksekusi Pengadilan Negeri, seperti halnya kreditur menjual bendanya sendiri.

J. Satrio yang menyatakan bahwa ³:

Keistimewaan dari hak pemegang Pasal 1178 ayat (2) yang setiap waktu siap untuk digunakan dalam hal debitur wanprestasi. Dikatakan mempunyai sarana eksekusi yang siap ditangan aparat karena kalau debitur wanprestasi, maka justru kewenangan Pasal 1178 ayat (2) berlaku. Padahal kreditur pemegang hipotik baru mempunyai kepentingan untuk eksekusi, kalau debitur wanprestasi.

Tetapi dalam praktek perbankan penjualan benda jaminan yang diikat dengan hak tanggungan (dahulu hipotik atau *Crediet verband*) pada bank-bank pemerintah apabila debitur wanprestasi atau kredit sudah dinyatakan macet dilakukan melalui panitia urusan piutang negara/badan urusan dan lelang negara sebagai lembaga yang mengurus dan menyelesaikan piutang-piutang negara. Sedangkan pada bank-bank swasta penjualan benda jaminan apabila debitur wanprestasi sulit mendasarkan janji *parate eksekusi*.

Sehingga memerlukan waktu dan prosedur yang panjang. Janji menjual dengan kekuasaan sendiri harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum, dan pelelangan tersebut harus diselenggarakan dengan cara yang diperintahkan dalam Pasal 1211 KUH Perdata melalui Kantor Lelang Negara.

³ J.Satrio. *Hukum Jaminan, Hal-Hal Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1993. hal. 53.

Kewenangan kreditur dalam Pasal 1178 KUHPerdara ini dikenal dengan nama "*Parate Eksekusi*", karena tidak memerlukan fiat atau Persetujuan Ketua Pengadilan Negeri, tidak memerlukan penyitaan dan tidak memerlukan *grosse akte*.

Ternyata ketentuan tersebut di atas dalam praktek sangat berbeda. Dalam perkara PT. Golden City Textile Industry Ltd. Melawan Kantor Lelang Negara Bandung, putusan Pengadilan Tinggi yang memperkenankan lelang Gedung Kandaga (Kandaga Shopping Center) di Jalan Ahmad Yani yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Bandung atas permintaan Bank Kreditur pemegang hipotik pertama (tanpa fiat eksekusi Pengadilan Negeri) telah dibatalkan dengan putusan Mahkamah Agung No. 3210/K/Pdt/1984 tanggal 30 Januari 1986.

Putusan Mahkamah Agung dimaksud di atas, antara lain didasarkan atas pertimbangan bahwa berdasar Pasal 224 HIR pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya *grosse akte* hipotik seharusnya dilaksanakan atas perintah dan di bawah pimpinan Ketua Pengadilan Negeri. Karena tidak menyinggung mengenai janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri sesuai Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara (tidak menyinggung *parate eksekusi*), sejak dikeluarkannya putusan MA tersebut masih terus menjadi perdebatan oleh para ahli hukum. Namun, karena dalam opini masyarakat putusan MA

dimaksud di atas dianggap sebagai pembatalan parate eksekusi hipotik pertama, putusan MA tersebut telah menjadi trauma sejarah bagi lelang parate eksekusi barang jaminan di Indonesia. Setelah pembatalan itu, praktis tidak ada lagi lelang parate eksekusi hipotik atas permintaan langsung dari kreditur kepada Kantor Lelang Negara (sekarang menjadi KP2LN).

Dalam praktek pelaksanaan eksekusi yang dilakukan bank swasta di Pekalongan berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan tanpa melalui *fiat eksekusi*, dari hasil prasurvey penulis pada Bank Danamon, Bank Central Asia, dan Bank International Indonesia tidak ada permohonan eksekusi bank swasta kepada KP2LN yang dilakukan tanpa adanya *fiat eksekusi*, hal tersebut dikarenakan baik bank swasta maupun KP2LN tidak mau beresiko terhadap adanya kemungkinan gugatan dikemudian hari, karena selain dalam eksekusi kasus yang dihadapi adalah objek belum bersih, maksudnya masih ditinggali oleh pihak debitur disamping itu adanya asumsi bahwa lembaga peradilan satu-satunya yang dapat menyelesaikan sengketa dan dapat memberikan kepastian hukum⁴.

⁴ Dwi Yuniar (Karyawan Bank International Indonesia), Hariana (Bank Central Asia), dan Samuel Sugeng (Bank Danamon), wawancara tanggal 20-23 Juli 2004.

Dalam praktik, agar lelang dapat dilaksanakan diperlukan adanya Surat Penetapan Pengadilan Negeri yang berisi perintah eksekusi. Surat ini menjadi jaminan terlaksananya suatu eksekusi.

Dengan demikian, tampaknya untuk terlaksananya eksekusi masih tetap diperlukan keterkaitan Pengadilan. Ketua Mahkamah Agung telah menegaskan bahwa fiat Pengadilan tersebut sifatnya untuk mengawasi. Apakah penerapan hukumnya sudah benar, mengingat dalam hal terjadi kesalahan dalam eksekusi akan sulit untuk mengembalikannya kepada keadaan semula⁵.

Mengingat begitu pentingnya lembaga jaminan sebagai sarana untuk mengatasi kredit macet maka eksistensi janji parate eksekusi (*beding van eijtmactige verkoop*) yang merupakan konsistensi dari Pasal 6 UUHT merupakan persoalan yang mendesak agar dapat dilaksanakan secara efektif guna melindungi kreditur sebagai akibat resiko kredit macet. Hal ini juga berkaitan dengan kelangsungan kinerja perbankan dan dampak terhadap dunia usaha sebagai akibat kredit macet yang sangat besar. Apabila persoalan ini tidak mendapatkan penyelesaian sebagai mestinya akan dapat

⁵Heru Sopratomo, *Perkembangan Pembahasan dan Pengaturan Hukum Penyelesaian Masalah Kredit Macet Perbankan*. Makalah.1999. Hal. 18.

mengakibatkan semakin membengkaknya kredit macet yang sulit untuk diatasi yang pada akhirnya akan dapat mengganggu pembangunan nasional.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan, dalam praktek perbankan ?
2. Bagaimana alternatif penyelesaian eksekusi benda jaminan, apabila debitur wanprestasi, secara cepat dan menjamin kepastian hukum guna mencegah dan mengatasi kredit macet ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan tidak dapat dilaksanakan Pasal 6 UUHT dalam praktek perbankan.
- b. Untuk mengetahui alternatif penyelesaian eksekusi benda jaminan apabila debitur wanprestasi secara cepat dan menjamin kepastian hukum guna mencegah dan mengatasi kredit macet.

2. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan :

- a. Bermanfaat baik bagi pengembangan ilmu hukum khususnya hukum jaminan guna menunjang lembaga perkreditan.
- b. Bermanfaat bagi dunia praktek khususnya praktek perbankan untuk mencegah dan mengatasi kredit macet.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Tanggungan

1. Pengertian

Dalam Pasal 1 butir 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 bahwa yang dimaksud Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah ⁶:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Hak tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang tersebut di atas pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut⁷.

⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan Jakarta. hal. 158.

Hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan horisontal. Sehubungan dengan itu maka dalam kaitannya dengan bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut, hukum tanah nasional menggunakan juga asas pemisahan horizontal.

Dalam rangka asas pemisahan horizontal, benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah menurut hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah, tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut⁷.

a. Ciri-ciri Hak Tanggungan

- 1) Memberikan kedudukan yang diutamakan mendahului kepada pemegangnya.

Hal-hal yang perlu diperhatikan dari Hak yang didahulukan adalah : Hak yang dipunyai pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pembayaran dari hasil penjualan obyek Hak Tanggungan lebih didahulukan daripada kreditur konkruen lainnya.

⁷Purwahid Patrik dan Kashadi. *Hukum Jaminan*. Diktat Fakultas Hukum Universitas Diponego Semarang. 2000. hal. 52.

Sehubungan pengertian tersebut di atas, jika Hak Tanggungan (HT) yang diberikan lebih dari satu peringkat, maka pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama secara berurutan didahulukan dalam mengambil pelunasan piutangnya dari pemegang Hak Tanggungan peringkat kedua dan seterusnya, dan baru kemudian kreditur konkruen lainnya dapat mengambil untuk pelunasan oleh pemegang Hak Tanggungan kembali kepada pemberi Hak Tanggungan.

Jika obyek Hak Tanggungan bukan kepunyaan debitur, maka pengambilan pelunasan lebih dari nilai Hak Tanggungan yang diberikan hanya dibenarkan kalau pemberi Hak Tanggungan memberikan kemungkinan untuk itu, sehingga jika kemungkinan pengambilan itu tidak diberikan, maka sisa itu kembali kepada pemberi Hak Tanggungan walaupun hutang dalam jumlah yang besar masih tersisa, sebaliknya terhadap piutang bank yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan lebih besar dari nilai Hak Tanggungan yang yang diberikan tetap memberikan peluang lebih besar kepada bank bagi pelunasan piutangnya, maka jika obyek Hak Tanggungan milik debitur sendiri, dan hasil penjualan lebih

besar dari nilai Hak Tanggungan-nya. Bank tetap mengambil sisa hasil penjualan itu sebagai pelunasan piutangnya.

Selanjutnya jika setelah pengambilan pelunasan oleh Bank tersebut ternyata masih ada sisanya, maka sisa itu kembali kepada pemberi Hak Tanggungan. Kemudian pemegang Hak Tanggungan masih lebih rendah dari kedudukan pemegang hak yang diistimewakan yang lebih mempunyai preferensi (seperti hal penagihan piutang pajak majikan dan sebagainya), sehingga jika obyek Hak Tanggungan dijual maka kreditur pemegang hak yang diistimewakan mempunyai hak lebih dahulu mengambil pelunasan piutangnya daripada pemegang Hak Tanggungan. Pemegang Hak Tanggungan baru dapat mengambil pelunasan jika setelah pengambilan pelunasan oleh pemegang hak yang diistimewakan masih ada sisa.

- 2) Hak tanggungan selalu mengikuti bendanya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan tersebut berada

Hal tersebut berarti perubahan pemilikan terhadap hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, baik karena

jual beli, hibah atau apapun juga (kecuali jual beli yang penjualan yang memang diperuntukkan bagi pelunasan utang yang dijamin, dengan Hak Tanggungan sesuai ketentuan yang berlaku), tidak menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan.

Jika perubahan pemilikan hak atas tanah obyek Hak Tanggungan yang baru tidak dapat menuntut “pembersihan beban Hak Tanggungan” atas obyek Hak Tanggungan yang dipunyainya.

Jika perubahan pemilikan hak atas tanah tersebut ternyata juga berakibat terjadinya perubahan jenis hak (misalnya karena pemindahan hak dengan membuat akta “pemasukan dalam perseroan” hak milik atas tanah berubah menjadi hak guna bangunan), banyak diantaranya yang berpendapat bahwa Hak Tanggungannya menjadi hapus.

Sehubungan dengan kondisi seperti ini, jika jajaran Bank hendak mengizinkan perubahan pemilikan yang sekaligus juga perubahan jenis hak atas tanah, harus ditanyakan secara tertulis lebih dahulu sikap/pendirian BPN (Badan Pertanahan Nasional) setempat mengenai hal tersebut, dan pendapat BPN setempat itulah yang harus ditetapkan dalam mempertimbangkan permohonan ijin perubahan pemilikan hak tersebut.

Seperti telah diuraikan dalam pendahuluan, dalam perjanjian pembebanan hipotik (dalam akta hipotik) ada beberapa janji yang lazim dan

khusus diadakan melindungi kepentingan kreditur (Bank). Janji-janji yang biasanya diadakan diantaranya adalah janji seperti yang termuat dalam Pasal 6 UUHT yaitu janji untuk menjual atas kekuasaannya sendiri.

Janji yang memberikan kewenangan ini diuraikan oleh Chidir Ali sebagai berikut ⁸:

Beding van eigenmachtige verkoop adalah klausula dimana diberikan kekuasaan yang tidak dapat ditarik kecuali kepada pemegang hipotik untuk menjual sendiri (tanpa melalui pengadilan) barang yang dijadikan.

Janji ini hanya dipunyai oleh pemegang hipotik pertama. Kuasa tersebut merupakan suatu kuasa mutlak. Kata mutlak di sini adalah terjemah dari kuasa yang "*onherroepelijk*", kuasa yang tidak mungkin ditarik kembali.

R. Subekti mengatakan ⁹:

Istilah kuasa mutlak atau dalam bahasa Belanda "*onherroepelijk volmacht*", kita jumpai pertama kali dalam hipotik, yaitu dalam Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata.

Kuasa yang diberikan oleh pemberi hipotik (Si berhutang atau debitur) memanglah harus mutlak dalam arti tidak bisa ditarik kembali (setiap waktu). Oleh si berhutang, sebab kalau tidak demikian akan kehilangan maksudnya untuk memberikan senjata kepada kreditur terhadap kelalaian (wanprestasi) dari debiturnya.

⁸ Chidir Ali. *Diktat Hukum Agraria*. 1999. Bandung. Hal.34.

⁹Subekti.R. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Alumni. Bandung. 1983. hal.24.

Sedangkan agar janji ini mengikat pula kepada pihak ketiga maka perlu didaftarkan pada register Pendaftaran Hipotik disamping harus dengan tegas dinyatakan dalam akta hipotik. Apabila tidak dengan tegas dinyatakan maka apabila debitur wanprestasi, penyitaan atau pelelangan terhadap benda jaminan harus dilakukan dengan perantara hakim. Janji atau kewenangan berdasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata (*beding van eigenmachtige verkoop*) tidak ada disana, karena memang dilahirkan, yang digunakan adalah cara lain, misalnya dengan menggunakan titel eksekutorial dalam akta hipotik (*grasse akta hipotik*).

Mariam Darus Badruzaman mengatakan janji memberi kuasa menjual kekuasaan sendiri ini mempunyai sifat kebendaan jika didaftarkan¹⁰.

Dari uraian-uraian di atas jelas bahwa Pasal 6 UUHT ini harus didaftarkan untuk mengikat pihak ketiga. Janji ini pada dasarnya hanya menimbulkan hak pribadi, tetapi dengan didaftarkan pada register pendaftaran Hak Tanggungan, menjadi hak kebendaan, yang akan mengikat pula pihak ketiga yang bukan pihak dalam perjanjian.

¹⁰ Mariam Darus Badruzaman. *Bab-Bab Tentang Hipotik*. Alumni. Bandung. 1998. hal.52.

Menurut Sudargo Gautama ¹¹:

Menarik pula ketentuan yang menyatakan, apabila pihak Debitur cidera janji (wanprestasi) nama pemegang Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Ini adalah sesuai dengan ketentuan yang kita saksikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berkenaan dengan Hak dari Hipotik Pertama untuk melakukan "*eigen van mathtige verkoop*". Pasal ini adalah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHP. Tetapi dalam praktek dikuatkan oleh Mahkamah Agung tidak dapat lagi dilakukan *Parate Executive*. Menurut putusan dari Mahkamah Agung, maka sekarang ini tidak dapat secara langsung dilakukan pelelangan daripada benda yang telah diikat dengan hipotik melalui Kantor Lelang. Tetapi segala sesuatu harus dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Seperti umum diketahui jalan melalui pengadilan selalu memperlihatkan keterlambatan atau hambatan dalam pelaksanaan eksekusi. Lelang dapat berulang-ulang ditunda, karena berbagai alasan dilakukan berkali-kali, penundaan melalui "*kattebeletje*" atau telepon, memo dan sebagainya. Ini dalam praktek yang ternyata menghambat sekali pelaksanaan hak pemegang hipotik. Mereka ini tidak mampu untuk segera mengadakan lelang. Lain sekali halnya jika dibandingkan dengan keadaan sebelum Pengadilan Negeri ikut campur. Pada masa sebelum perang dunia kedua, bank terkenal dengan melelang sampai semua rumah-rumah dijalan tertentu, misalnya jalan Kenangan di Senen, Jakarta hanyalah berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1178 KUHP ini, yaitu kekuasaan yang tidak dapat dicabut kembali untuk melakukan penjualan secara lelang umum ini sendiri sebagai kreditur.

Dalam praktek setelah turut campurnya pengadilan dalam Eksekusi Hipotik ini, kita melihat puluhan kemungkinan stagnasi yang memperlambat. Dalam praktek sebagai Pengacara seringkali kami bertindak untuk bank-bank besar, terutama dari bank-bank luar negeri. Permohonan eksekusi tidak berdaya dan tidak dapat melaksanakan pelelangan ini sampai bertahun-tahun lamanya.

Inilah yang harus disesalkan dan praktek inilah yang sebenarnya memberi "hak atas kertas belaka" bagi pihak kreditur yang memegang hak hipotik. Karena dalam prakteknya, ternyata kreditur yang memegang hak hipotik. Karena dalam prakteknya, ternyata kreditur tidak dapat segera memperoleh uangnya dari hasil pelelangan benda yang telah dihipotikkan

¹¹Sudargo Gautama. *Komentar Atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4. Op.cit. hal.44-46.*

itu. Harapan kami ialah bahwa dalam rangka UUHT sekarang ini dan dinyatakan hak untuk melelang dari pemegang Hak Tanggungan pertama atas kekuasaan sendiri serta mengambil hasil-hasilnya langsung dari penjualan tersebut, dalam prakteknya dapat dilaksanakan.

B. Pengertian Lembaga Perbankan

Bank selain mempunyai fungsi yang penting bagi suatu negara juga merupakan alat bagi pemerintah untuk menjaga stabilisasi ekonomi moneter dan keuangan negara. Stabilisasi ekonomi moneter dan keuangan negara dapat tercapai, apabila bank diberi fungsi oleh pemerintah dengan sebaik-baiknya sebagai alat ekonomi dan keuangan negara¹².

Adapun pengertian bank menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah 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 banyak¹³.

¹² Achmad Anwari, *Praktek Perbankan di Indonesia*, Ghalia Indonesia, 1981, Jakarta, hlm. 16.

¹³ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 9.

C. Jenis Lembaga Perbankan

Dalam rangka penyempurnaan terhadap lembaga perbankan di Indonesia ditempuh langkah penyederhanaan jenis bank menjadi Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Hal ini sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 1 angka 3 dan 4 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Menurut jenisnya, bank terdiri dari :

- a. Bank Umum ;
- b. Bank Perkreditan Rakyat.

Ad). a. Bank Umum

Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Ad). b. Bank Perkreditan Rakyat

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

D. Pengertian Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Kredit

Menurut HMA Savelberg dalam buku yang ditulis oleh Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa kredit mempunyai arti :¹⁴

- sebagai dasar dari setiap perikatan dan seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain ;
- sebagai jaminan dan seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan.

Menurut Drs. O.R Simorangkir dalam Hasanuddin Rahman , Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang. Dewasa ini kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, maka transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit yang menjadi pembahasan. Kredit bertungsi kooperatif antara Si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dengan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko.

¹⁴ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1989, hlm. 21.

Singkatnya, kredit dalam arti luas didasarkan atas komponen-komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi dimasa-masa mendatang¹⁵.

Sedangkan dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan).

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Atas suatu pelepasan kredit oleh bank kepada nasabahnya, pertamanya akan selalu dimulai dengan permohonan kredit oleh nasabah yang bersangkutan. Apabila bank menganggap permohonan tersebut layak untuk diberikan, maka untuk dapat terlaksana pelepasan kredit tersebut, terlebih dahulu haruslah dengan diadakannya suatu persetujuan atau kesepakatan dalam bentuk perjanjian kredit atau pengakuan hutang.

Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit, adalah dari bunyi Pasal 1 angka 11 Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, di mana disebutkan bahwa

¹⁵Rahman. Hasanuddin. *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998. hal. 95

kredit diberikan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.

Pencantuman kata-kata persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam di dalam definisi atau pengertian kredit sebagaimana Pasal 1 angka 12 tersebut di atas, dapat mempunyai beberapa maksud sebagai berikut :

1. Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk menegaskan bahwa hubungan kredit bank adalah hubungan kontraktual antara bank dan nasabah debitur yang berbentuk pinjam-meminjam. Dengan demikian bagi hubungan kredit bank berlaku Buku Ketiga (tentang perikatan) pada umumnya dan Bab Ketigabelas (tentang pinjam-meminjam) KUH Perdata khususnya.
2. Bahwa pembentuk undang-undang bermaksud untuk mengharuskan hubungan kredit bank dibuat berdasarkan perjanjian tertulis. Kalau semata-mata hanya dari bunyi ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Perbankan 1992 tersebut, maka sulit kiranya untuk menafsirkan bahwa ketentuan tersebut memang menghendaki agar pemberian kredit bank harus diberikan berdasarkan perjanjian tertulis. Namun ketentuan undang-undang tersebut harus dikaitkan dengan Instruksi Presidium Kabinet No. 15/EK/IN/10/1966 tanggal

3 Oktober 1966 Jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 No. 2/539/UPK/Pemb. tanggal 8 Oktober 1966 dan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit I No. 2/649 UPK/Pemb. tanggal 20 Oktober 1966 dan Instruksi Presidium Kabinet Ampera No. 10/EK/IN/2/1967 tanggal 6 Februari 1967, yang menentukan bahwa dalam memberikan kredit dalam bentuk apapun bank-bank wajib mempergunakan/membuat akad perjanjian kredit.

Namun demikian, yang lebih penting dari pada dasar diadakannya perjanjian kredit, adalah filosofi daripada keharusan adanya suatu perjanjian kredit atas setiap pelepasan kredit bank kepada nasabahnya. Adapun filosofi tersebut adalah berfungsinya perjanjian kredit tersebut sebagai alat bukti, dan sebagaimana diketahui bahwa surat-surat perjanjian yang ditandatangani adalah merupakan suatu akta.

Masalah pinjam meminjam sendiri diatur dalam Buku III Bab ke tiga belas KUHPdt. Dalam Pasal 1754 KUHPdata disebutkan, bahwa pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan

ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Selanjutnya dalam Pasal 1745 KUHPerdota disebutkan, bahwa diperbolehkan memperjanjikan, bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabis karena pemakaian.

Dari pengertian ini terlihat bahwa unsur-unsur pinjam meminjam adalah ¹⁶:

1. Adanya persetujuan antara peminjam dengan yang memberi pinjaman.
2. Adanya suatu jumlah barang tertentu habis karena memberi pinjaman.
3. Pihak yang menerima pinjaman akan mengganti barang yang sama.
4. Peminjam wajib membayar bunga bila diperjanjikan.

Dalam hal ini ada yang berpendapat bahwa perjanjian kredit bank di Indonesia adalah perjanjian yang bernama. Dalam aspeknya yang konsensual perjanjian ini tunduk kepada Undang-Undang Perbankan dan bagian umum Buku III KUHPdt. Dalam aspek riil perjanjian ini tunduk pada Undang-Undang Perbankan dan ketentuan yang terdapat di dalam model-model perjanjian (standar) kredit yang dipergunakan di lingkungan perbankan,

¹⁶Sentosa Sembiring. *Hukum Perbankan*. Mandar Maju. 2000. Bandung. Hal. 67.

perjanjian kredit dalam aspeknya yang riil ini tidak tunduk pada Bab XIII Buku III KUHPerdara¹⁷.

Sedangkan menurut Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Mengenai pengertian perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipal) yang bersifat formil dan riil. Sebagai perjanjian prinsipal, maka perjanjian jaminan adalah asesornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok, sedangkan artinya riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah.¹⁸

3. Kredit Bermasalah

Idealnya, dalam suatu proses pemberian kredit perbankan, Legal Officer lebih banyak aktif dan berperan mulai pada saat analisis pendahuluan

¹⁷Mariam Darus Badruzaman. *Perjanjian Kredit Bank Cetakan II*. Alumni. Bandung. 1983. hal. 40.

¹⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Op. cit*, hlm. 111.

sampai pada saat pencairannya. Selebihnya, akan lebih banyak ditangani oleh pejabat perkreditan yang oleh perbankan modern saat ini dikenal dengan "*Account Officer*". Sedangkan apabila kredit yang diberikan tersebut menjadi bermasalah, maka akan diserahkan dan diambil alih oleh suatu bagian lagi yang dikenal dengan "*Settlement Departmen*".

Kredit bermasalah seringkali dipersamakan dengan kredit macet, padahal keduanya memiliki pengertian yang berbeda. Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektibilitas macet ditambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektibilitas diragukan yang mempunyai potensi menjadi macet. Sedangkan kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau penyelesaian kredit telah diserahkan kepada Pengadilan/KP2LN atau telah diajukan ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi Kredit. Dengan demikian kredit macet merupakan kredit bermasalah, tetapi kredit bermasalah belum/tidak seluruhnya merupakan kredit macet.

Penting digarisbawahi bahwa baik kredit bermasalah maupun kredit macet tersebut diukur dari kolektibilitas kredit yang bersangkutan. Artinya, kapan suatu kredit dikatakan bermasalah atau macet dapat dilihat dari kolektibilitasnya.

Yang dimaksud dengan kolektibilitas itu sendiri adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut. Mengenai kolektibilitas kredit ini diatur oleh Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/22/ KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran. Bank Indonesia No. 26/ 4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.

Adapun kriteria kolektibilitas kredit tersebut adalah ;

1. Lancar ;
2. Kurang Lancar ;
3. Diragukan dan
4. Macet.

Ad. 1. Kriteria Kredit Lancar

- a. Tidak terdapat tunggakan baik angsuran pokok maupun bunganya.
- b. Terdapat tunggakan angsuran pokok ataupun tunggakan bunga, tetapi belum melampaui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan, atau belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 2 bulan sampai dengan 3 bulan, atau belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 4 bulan atau lebih.

Ad. 2. Kriteria Kredit Kurang Lancar

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi kredit dengan masa angsuran kurang dari 1 bulan, atau melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 2 bulan atau 3 bulan, atau melampaui 6 bulan dan belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 6 bulan atau lebih.
- b. Terdapat tunggakan bunga yang melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan, atau melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dan 1 bulan.

Ad. 3. Kriteria Kredit Diragukan

Apabila suatu kredit tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, yang berdasarkan penilaian dapat disimpulkan bahwa, kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya atau kredit tidak dapat diselamatkan, tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dan hutang peminjam.

Ad. 4 kredit Macet

Apabila tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan, atau memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit.

E. Penegakan Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo¹⁹ :

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat juga terjadi pelanggaran hukum. Melalui penegakan hukum inilah hukum ini menjadi kenyataan. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu : kepentingan hukum (*rechtssicheheit*), kemanfaatan (*zwechressigheir*) dan keadilan (*gerechtigheit*). Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal ini terjadi peristiwa konkrit.

Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, *flat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena kepastian hukum bertujuan menciptakan ketertiban masyarakat.

¹⁹Sudikno Mertokusumo. *Penegakan Hukum dan Penemuan Hukum*. Penataran Penemuan Hukum I dan II. Kerjasama Hukum Indonesia - Belanda. Yogyakarta. 1991 hal. 44.

Hukum dibuat sebenarnya untuk dilaksanakan. Oleh karena itu tidaklah mengherankan apabila orang mengatakan bahwa manakala hukum tidak pernah dilaksanakan, maka tidak dapat lagi disebut hukum. Hukum terutama dapat dilihat bentuknya melalui kaidah-kaidah atau peraturan hukum itulah terkadang tindakan-tindakan yang harus dilaksanakan. Hukum itu sendiri dalam wujudnya sebagai peraturan jelas tidak dapat melakukan semuanya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto sebagai berikut²⁰ :

- a. Faktor hukumnya sendiri;
- b. Faktor penegak hukum;
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan.

Keempat faktor tersebut saling berkaitan dengan eratnya oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum, serta merupakan tolok ukur dari efektivitas penegakan hukum.

²⁰Soerjono Soekanto. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. CV. Rajawali, Jakarta. 1982. 63.

Ad. 1. Faktor hukumnya sendiri

Peranan peraturan hukum cukup besar dalam hubungannya dengan pelaksanaan peraturan itu. Menurut Satjipto Rahardjo ²¹: dalam nada yang mungkin agak ekstrim dapat dikatakan bahwa keberhasilan atau kegagalan para penegak hukum dalam melaksanakan tugasnya sebenarnya telah dimulai sejak peraturan hukum yang harus dijalankan itu dibuat. Apabila misalnya, badan legislatif membuat peraturan yang akan sulit sekali dilaksanakan dalam masyarakat, maka sejak saat itu sebetulnya badan tersebut telah menjadi arsitek bagi kegagalan para penegak hukum dalam menerapkan peraturan tersebut.

Ad. 2. Faktor penegak hukum

Sebenarnya ruang lingkup dari penegak hukum adalah sangat luas, oleh karena mencakup mereka yang secara langsung maupun tidak langsung berkecimpung dibidang penegakan hukum.

Secara sosiologis, maka setiap penegak hukum tersebut mempunyai kedudukan (*status*) dan peranan (*role*). Kedudukan merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan, yang mungkin terjadi, sedang

²¹ Satjipto Rahardjo. 1993. *Hukum dan Perubahan Sosial*. Alumni. Bandung. 1993. hal.23

atau rendah. Kedudukan tersebut merupakan wadah yang isinya hak dan kewajiban tertentu. Hak-hak dan kewajiban itu sendiri merupakan peranan.

Seorang penegak hukum sebagaimana halnya dengan warga masyarakat lainnya, lazimnya mempunyai beberapa kedudukan dan peranan sekaligus. Dengan demikian tidak mustahil bahwa antara pelbagai kedudukan dan peranan timbul konflik (*status conflict* dan *conflict of role*). Apabila di dalam kenyataan terjadi kesenjangan antara peranan yang seharusnya dengan peranan yang sebenarnya dilakukan atau peranan aktualnya, maka terjadi suatu kesenjangan peranan (*role distance*).

Peranan yang seharusnya dari kalangan penegak hukum tertentu, telah dirumuskan di dalam undang-undang. Peranan yang sebenarnya atau peranan aktual dalam perilaku nyata dari para pelaksana peranan, yakni penegak hukum yang di satu pihak menerapkan perundang-undangan dan di lain pihak melakukan diskresi di dalam keadaan tertentu. Diskresi adalah menyangkut pembuatan keputusan yang secara ketat diatur oleh kaidah hukum, akan tetapi mempunyai peranan yang seharusnya dan peranan yang sebenarnya tentu saja merupakan dampak negatif bagi proses Penegakan Hukum.

Selanjutnya dalam pembicaraan ini kiranya perlu diperhatikan pendapat Van Doorn dalam Satjipto Rahardjo yang mengatakan bahwa ²²:

Dalam kedudukannya sebagai pemegang fungsi dalam suatu organisasi, seorang penegak hukum cenderung untuk menjalankan fungsinya itu menurut tafsirannya sendiri yang dilatarbelakangi oleh berbagai faktor, antara lain faktor kepribadiannya, asal-usul sosialnya, tingkat pendidikannya, kepentingan ekonominya serta keyakinan politik dan pandangan hidupnya sendiri. Apa yang diutarakan oleh Van Doorn tersebut mengisyaratkan kepada kita agar dalam pembicaraan mengenai Penegakan terhadap peranan dari faktor manusia penegak hukumnya.

Sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Van Doorn tersebut Saidman dalam bukunya Sartjipto Rahardjo, menyatakan bahwa tindakan apa yang akan diambil oleh fungsi lembaga pelaksana, sebagai respon terhadap peraturan hukum adalah fungsi dari peraturan-peraturan yang berlaku, dari sanksi-sanksinya dari keseluruhan kompleks kekuatan-kekuatan sosial politik dan sebagainya serta umpan balik yang datang dari para pemegang peran²³.

Hal ini dapat dicontohkan misalnya suatu peraturan memerintahkan yang mewajibkan rakyat melakukan sesuatu. Perintah tersebut ternyata kemudian mendapatkan perlawanan yang keras dari rakyat. Berhadapan dengan situasi yang demikian ini, apa yang akan dilakukan oleh para

²²*Ibid.* hal 30

²³ *Ibid.* Hal. 34.

penegak hukum tergantung dari tanggapan yang terhadap tantangan pada waktu itu. Ia tetap menjalankan perintah serta keinginan yang terkandung dalam peraturan itu, dan dengan tindakan yang demikian ia harus menggunakan kekuatan untuk memaksa. Sebaliknya, dapat juga terjadi bahwa para penegak hukum menyerah pada perlawanan rakyat yang berarti ia mengendorkan penerapan dari peraturan tersebut.

Ad. 3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum

Tanpa adanya sarana atau fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum akan berlangsung dengan lancar. Sarana atau fasilitas tersebut antara lain mencakup tenaga manusia yang berpendidikan terampil; organisasi yang baik, peralatan yang memadai, mustahil Penegakan Hukum akan mencapai tujuannya ²⁴.

Tanpa adanya sarana dan fasilitas, maka tidak mungkin penegak hukum menyerahkan peranan yang seharusnya dengan peraturan yang aktual. Suatu masalah yang erat hubungannya dengan sarana atau fasilitas dalam soal efektivitas dari sanksi negatif yang diancamkan terhadap peristiwa-peristiwa tertentu.

²⁴Soerjono Soekanto. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Op. Cit. hal.72.

Tujuan dari adanya sanksi-sanksi tersebut agar dapat mempunyai efek yang menakutkan terhadap orang yang melakukan pelanggaran. Akan tetapi kalau suatu ancaman hanya tercantum di atas kertas saja, maka hal itu tidak ada artinya. Efek dari suatu sanksi negatif tersebut akan datang dari kekuatan suatu ancaman yang benar-benar diterapkan, apabila suatu ketentuan dilanggar. Kadang-kadang suatu sanksi yang tidak sungguh-sungguh diterapkan memang mempunyai efek, namun hanya selama tidak diketahui bahwa hal itu bukanlah kenyataan yang sesungguhnya. Dengan demikian yang penting pada sanksi negatif adalah kepastian hukum bahwa sanksi tersebut akan diterapkan²⁵.

Ad. 4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan

Pengertian masyarakat mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, oleh karena menyangkut semua segi pergaulan hidup manusia, yang dimaksud masyarakat dalam tulisan ini ialah sikap dan nilai yang memberikan pengaruh yang berhubungan dengan hukum dan lembaga-lembaganya dimana hukum tersebut berlaku dan diterapkan.

²⁵Soerjono Soekanto. *Efektifitas Hukum dan Peranan Sanksi*. Remadja Karya. Bandung. 1985. hal.45

Friedman dalam bukunya *On Legal Development* memperkenalkan konsep tentang kultur hukum sebagai bagian dari sistem hukum.

Hukum yang tengah beroperasi dalam masa itu dapat dianggap sebagai suatu yang berisikan tiga komponen struktural, yaitu bagian-bagian yang bergerak sebagai mekanisme. Misalnya pengadilan, Birokrasi Penerapan Hukum dan sebagainya.

Komponen kedua disebut komponen substansi yaitu kaidah hukum produk pembuat undang-undang atau setiap ketentuan yang diterapkan oleh Instansi Pemerintah. Termasuk dalam komponen substansi adalah keputusan-keputusan pengadilan. Struktur dan substansi oleh kebanyakan orang disebut suatu sistem hukum. Akan tetapi apabila direnungkan sungguh-sungguh menurut Friedman komponen atau unsur sistem hukum itu sebenarnya lebih dari dua. Apabila hanya berbasiskan dua anasir itu saja, orang belum dapat memastikan apakah yang dapat dimanfaatkan dari Pengadilan ketiga yakni publik dan nilai-nilai yang menurut Friedman disebut komponen kultur²⁶.

²⁶ Lawrence M. Friedman (Terjemahan), *Kumpulan Bacaan Hukum dan Masyarakat*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1976. hal.21.

Nilai-nilai dalam masyarakat itulah yang dapat dicapai untuk menjelaskan mengapa orang menggunakan atau tidak menggunakan atau menyalahgunakan proses-proses hukum²⁷.

Dari sekian banyak pengertian yang diberikan pada hukum terdapat kecenderungan pada masyarakat Indonesia, untuk mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasikan dengan petugas, dalam hal ini penegak hukum sebagai pribadi. Dengan demikian salah satu akibatnya adalah bahwa baik buruknya hukum senantiasa dikaitkan dengan pola perilaku penegak hukum, yang menurut pendapatnya merupakan pencerminan dari hukum. Anggapan masyarakat bahwa hukum adalah identik dengan penegak hukum mengakibatkan bahwa harapan-harapan yang tertuju pada peranan aktual penegak hukum menjadi terlalu banyak. Perilaku penegak hukum senantiasa mendapatkan perhatian dari warga masyarakat. Dengan demikian apabila perilaku penegak hukum berperilaku menyimpang dari peraturan hukum yang berlaku, maka masyarakat juga cenderung untuk melakukan hal yang salah. Sebaliknya apabila penegak hukum senantiasa berperilaku sesuai dengan hukum, maka berpengaruh positif terhadap Penegakan Hukum.

²⁷ *Ibid.* hal.26.

F. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)

KP2LN dahulu disebut Kantor Lelang Negara, merupakan suatu lembaga yang bertugas untuk penagihan piutang dan pelaksanaan lelang, terhadap bank umum pemerintah, jasa yang dilakukan adalah penagihan piutang dan pelaksanaan lelang, terhadap bank swasta jasa yang dilakukan adalah pelaksanaan lelang saja sebelum akhirnya namanya diganti menjadi KP2LN yang melaksanakan pengurusan piutang dan lelang²⁸.

KP2LN sekarang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan pengurusan piutang Negara dan Lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, visi KP2LN adalah menjadi Lembaga pemerintah terbaik dalam melakukan Pengurusan Piutang dan lelang Negara yang bertanggungjawab dan dibanggakan masyarakat²⁹.

Misi viskal adalah mengamankan keuangan negara, misi sosial budaya adalah meningkatkan kepatuhan/kesadaran para pengguna jasa Ditjen Piutang dan Lelang Negara yang disesuaikan dengan kondisi sosial budaya setempat, misi kelembagaan adalah memberikan pelayanan kepada pengguna jasa Ditjen Piutang dan lelang Negara secara efektif dan efisien³⁰.

²⁸Widyawati, Staf Pelayanan dan Informasi KP2LN, Wawancara tanggal 10 Agustus 2004.

²⁹ Brosur Pelayanan Piutang dan Lelang Negara oleh KP2LN

³⁰ Brosur Pelayanan Piutang dan Lelang Negara oleh KP2LN

Jenis-jenis piutang negara terdiri atas³¹:

1. Piutang negara perbankan, yaitu : kredit macet bank-bank pemerintah.
2. Piutang negara non perbankan, berupa : tagihan dari lembaga atau instansi atau badan pemerintah selain bank seperti tagihan macet Telkom, PLN, tuntutan ganti rugi, dll.

Dasar hukum Piutang dan Lelang adalah³² :

1. Undang-Undang 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara,
2. Peraturan Lelang/Vandu Reglement Stb 1908 Nomor 189 Tentang Peraturan Penjualan di muka umum,
3. Instruksi lelang/vandu Instructie Stb 1908 Nomor 190 tentang instruksi bagi para Pejabat yang ditugaskan melaksanakan peraturan lelang Stb. 1908 No.189.
4. Peraturan Pemerintah bea lelang Stb. 1949 Nomor 390 tentang peraturan Pemungutan bea lelang untuk pelelangan dan penjualan di muka umum,

³¹Brosur Pelayanan Piutang dan Lelang Negara oleh KP2LN

³² Brosur Pelayanan Piutang dan Lelang Negara oleh KP2LN

5. Keputusan Presiden RI Nomor 11 tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara,
6. Keputusan Presiden RI Nomor 177 tahun 2000 tentang susunan organisasi dan tugas Departemen sebagaimana telah diubah dengan Keppres Nomor 58 tahun 2000,
7. Keputusan Presiden RI Nomor 84 tahun 2001 tentang kedudukan, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja,
8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 333/KMK.01/2000 sebagaimana telah diubah dengan KMK nomor 503/KMK.01/2000 tentang perubahan atas keputusan menteri keuangan nomor 337/KMK.01/2000 tentang pengurusan piutang negara,
9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 sebagaimana telah diubah dengan KMK nomor 507/KMK.01/2000 tentang perubahan atas keputusan Menteri Keuangan nomor 337/KMK.01/2000 tentang petunjuk pelaksanaan lelang,
10. Keputusan Menteri Keuangan nomor 2/KMK.01/2001 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah DJPLN dan KP2LN,
11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK.01/2001 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah DJPLN dan KP2LN,

12. Keputusan Kepala BUPLN nomor Kep-38/PN/2000 tentang petunjuk teknis pengurusan piutang negara,
13. Keputusan Kepala BUPLN nomor Kep-42/PN/2000 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yang bersifat yuridis empiris. Pendekatan bersifat yuridis yang mempergunakan sumber data sekunder dengan tujuan untuk menganalisa Konsistensi Pelaksanaan Pasal 6 UUHT dalam kaitannya dengan perlindungan (Hukum) bagi Kreditur (Bank) terhadap Debitur wanprestasi.

Sedangkan pendekatan empiris mempergunakan sumber data primer, yakni data yang langsung diperoleh dari informan/responden yang digunakan untuk mengetahui gambaran pelaksanaan dari Pasal 6 UUHT. Jadi pendekatan yang bersifat yuridis empiris digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.

Dikatakan deskriptif, karena penelitian ini diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berhubungan dengan Konsistensi Pelaksanaan Pasal 6 UUHT terhadap perlindungan kreditur Bank Umum Swasta dari debitur wanprestasi.

Sedangkan istilah analitis mengandung pengertian mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dari konsistensi pelaksanaan Pasal 6 UUHT terhadap perlindungan kreditur Bank Umum Swasta dari debitur wanprestasi.

C. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kota Pekalongan. Dimana terdapat pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT dengan janji menjual atas kuasa sendiri dan segmentasi Perbankan, bisnis dan umum yang sangat mewakili, baik dalam skala besar maupun kecil.

D. Jenis Data dan Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, akan diteliti data primer dan data sekunder. Dengan demikian ada dua kegiatan utama yang akan dilakukan dalam melaksanakan penelitian ini, yaitu studi kepustakaan dan studi lapangan.

1. Penelitian Kepustakaan

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian kepustakaan³³:

Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder yang meliputi :

(1) Bahan Hukum Primer yang terdiri atas :

(a) Kitab Undang-undang Hukum Perdata ;

(b) Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;

(c) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 perubahan atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

(d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

(2) Bahan Hukum Sekunder yang terdiri atas :

(a) Hasil kajian ilmiah para sarjana mengenai Hukum Hak Tanggungan ;

³³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada. Jakarta. 2001. hal. 61.

- (b) Penelitian terhadap masalah-masalah pelaksanaan perjanjian Hak Tanggungan ;
 - (c) Naskah-naskah perjanjian Hak Tanggungan (Akta Pembebanan Hak Tanggungan dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan);
 - (d) Bahan-bahan yang terkait dengan materi pelaksanaan perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan dan kajian ilmiah tentang eksekusi Hak Tanggungan.
- (3) Bahan Hukum Tersier terdiri atas :
- (a) Kamus Bahasa Indonesia.
 - (b) Kamus Hukum Indonesia.
 - (c) Kamus Hukum Belanda.
 - (d) Kamus Bahasa Inggris.

2. Studi Lapangan

Dalam penelitian ini akan dicari data primer dan data sekunder, untuk memperoleh data sekunder dilakukan penelitian kepustakaan, untuk memperoleh data primer dilakukan studi lapangan.

Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data dengan mengadakan

tanya jawab atau wawancara dengan para pihak yang terkait dalam perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan.

Populasi dalam penelitian ini adalah hal-hal yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu :

1. Bank Swasta di Pekalongan ;
2. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN) Semarang ;
3. Pengadilan Negeri Pekalongan.

Teknik sampling yang digunakan dalam penentuan ini adalah *Non Random Sampling* dengan menggunakan teknik *Purposive Sampling*, untuk bank di daerah penelitian yaitu di daerah Pekalongan ada 5 (lima) Bank Swasta, terhadap populasi tersebut akan dipilih 3 (tiga) sampel Bank Swasta.

Pengambilan sampel tersebut, yaitu : Bank International Indonesia Cabang Pekalongan, Bank Central Asia Cabang Pekalongan dan Bank Danamon Cabang Pekalongan, sampel bank ditentukan karena dari ketiga bank tersebut paling sering memasang Hak Tanggungan, sehingga tingkat cedera janji (wanprestasi) tentunya lebih banyak.

E. Responden dan Narasumber

Responden dari penelitian ini adalah Bank sebagai kreditur dan nasabah bank sebagai debitur masing-masing sebanyak dua orang nasabah,

terbatas pada nasabah yang mengadakan perjanjian kredit dengan jaminan

Hak Tanggungan, responden dalam penelitian ini adalah :

1. Kepala Cabang Bank International Indonesia Pekalongan ;
2. Kepala Cabang Bank Central Asia Pekalongan ;
3. Kepala Cabang Danamon Pekalongan ;
4. Ketua Pengadilan Negeri Pekalongan ;
5. Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara (KP2LN)
Semarang.

Sedangkan narasumber dalam penelitian ini adalah Pejabat Pemerintah yang terkait dengan eksekusi jaminan apabila debitur wanprestasi (kredit macet), Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pegawai Kantor Pertanahan, Pegawai Perbankan dan pakar hukum yang bidang keahliannya berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

F. Analisis Data

Analisis data menggunakan metode Analisa kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan mengkaji data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga memperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor-faktor yang Menyebabkan Pasal 6 UUHT Tidak Dapat Dilaksanakan dalam Praktek Perbankan.

1. Hasil Penelitian

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) maka ketentuan-ketentuan tentang hak jaminan atas tanah, yang berlaku sebelumnya, terutama ketentuan tentang hipotik menjadi hapus hal ini sejalan dengan konsep Pasal 26 UUHT (penjelasan) :

“Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hypotheek yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbaharui (*Het Herziene Indonesisch Reglement, Staatsbald 1941-44*) dan Pasal 228 Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en madura Staatsbald 1927-227*).

Ketentuan dalam Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse akta Hypotheek yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya Hypotheek, dalam Hak Tanggungan adalah sertipikat hak Tanggungan.

Adapun yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang belum ada, adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur

secara khusus eksekusi Hak Tanggungan sebagai pengganti ketentuan khusus mengenai eksekusi hypotheek atas tanah yang disebut di atas.

Sebagaimana dijelaskan dalam Penjelasan Umum angka 9, ketentuan peralihan dalam pasal ini memberikan ketegasan, bahwa selama masa peralihan tersebut, ketentuan hukum acara di atas berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan, dengan penyerahan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasar pelaksanaannya."

Serta ketentuan Pasal 29 UUHT :

"Dengan berlakunya undang-undang ini, ketentuan mengenai Creditverband seluruhnya tidak diperlukan lagi. Sedangkan ketentuan mengenai Hypotheek yang tidak berlaku lagi hanya yang menyangkut pembebanan hypotheek atas hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah"

Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan suatu perubahan perundang-undangan dalam bidang hukum jaminan khususnya yang mengenai persil sebagai jaminan UUHT, pada kenyataannya UUHT menurut praktisi hukum dapat dikatakan merupakan suatu kodifikasi perundang-undangan Hak Tanggungan menggantikan ketentuan tentang hipotik - sebagai yang termuat dan menjadi bagian dari KUHPerdata dan Credietverband sebagai yang diatur dalam S.1908 : 542 jo S.1937 :190.

Bukti dari adanya pembebanan dengan Hak Tanggungan adalah Sertipikat Hak Tanggungan, berdasarkan ketentuan UUHT di dalam

pembebanan Hak Tanggungan secara yuridis formil dikenal peristilahan janji menjual atas kekuasaan sendiri, secara khusus peristilahan ini dapat dilihat pada Pasal 6 UUHT :

“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh Pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu dari pada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.

Namun dalam janji menjual atas kekuasaan sendiri pelaksanaannya tidak semudah seperti konsep dalam Pasal 6 UUHT, Bank Umum Nasional (Pemerintah maupun swasta) apalagi dalam praktek yang dilakukan oleh Bank Umum Swasta , lebih cenderung menggunakan ketentuan konvensional sebagaimana yang dicantumkan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, dalam ketentuan konvensional ini apabila debitur wanprestasi, kreditur melakukan upaya somasi sebanyak 3 (tiga) kali yang biasanya dilakukan dalam tiga bulan berturut-turut (isi somasi berupa pemberitahuan keterlambatan pembayaran kredit yang memuat jumlah besar kredit yang harus dibayar) yang dibuktikan dengan dokumen pengiriman somasi,

apabila somasi tidak patuhi oleh debitur maka kreditur melanjutkan perkara debitur bermasalah, kredit macet serta wanprestasi ke Pengadilan lewat mekanisme tuntutan peradilan, tindakan hukum yang paling dekat dengan pelaksanaan janji menjual atas kekuasaan sendiri adalah permohonan *fiat eksekusi* terhadap jaminan oleh kreditur kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat, terhadap permohonan *fiat eksekusi* ini Ketua Pengadilan Negeri akan mengirimkan surat teguran kepada debitur untuk membayar hutang kredit dengan batas waktu yang ditentukan, apabila sampai batas waktu tersebut belum juga hutang/tunggakan kredit belum diselesaikan debitur, maka Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan *fiat eksekusi* terhadap jaminan kredit debitur, untuk dilakukan lelang, berdasarkan fiat tersebut barulah lembaga perbankan dan KP2LN merasa aman melakukan lelang atas jaminan tersebut³⁴.

Hasil penelitian lainya yang dapat penulis paparkan antara lain mengenai faktor yang menyebabkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan sebagai tanggapan responden adalah sebagai berikut :

³⁴ Kesimpulan dari hasil wawancara dengan masing-masing staf Legal Bank International Indonesia, Bank Central Asia dan Bank Danamon Cabang Pekalongan mengenai prosedur permohonan Fiat eksekusi lewat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri, pada tanggal 23-25 Juni 2004.

- a. Bank International Indonesia Cabang Pekalongan ; karena antara pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan terikat pada perjanjian yang tertuang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan, sedangkan prinsip Hak Tanggungan itu sendiri merupakan prinsip jaminan atas suatu hutang tertentu maka eksekutorial terhadap obyek Hak tanggungan tidak bisa lepas dari Pasal 224 HIR. Sehingga Pasal 6 UUHT secara mutlak tidaklah dapat dilaksanakan, selain harus meminta Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat³⁵.
- b. Bank Central Asia cabang Pekalongan ; diketahui bahwa Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan di Bank Central Asia , karena adanya anggapan bahwa ketentuan tersebut dalam Hak tanggungan merupakan kuasa yang lahir dari ketentuan hukum berdasarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan sehingga pelaksanaan eksekutorial akta lebih sering dan sangat umum dengan cara meminta fiat eksekusi dari pada secara parate eksekusi seperti kehendak dari Pasal 6 UUHT³⁶.
- c. Bank Danamon Cabang Pekalongan ; sebenarnya Pasal 6 UUHT dapat saja dilaksanakan, hanya saja dikhawatirkan bahwa nanti apabila Bank

³⁵ Listo dan Dwi Yuniar Karyawan Bank International Indonesia Pekalongan, Wawancara Tanggal 25 Juni 2004.

³⁶Christina Sawitri, Karyawan Bank Central Asia Cabang Pekalongan. Wawancara tanggal 23 Juli 2004.

Umum Swasta memaksakan pelaksanaannya, akan terbentur pada permasalahan lama, seperti beberapa kasus sebelumnya pada jaminan hipotik, dimana memberikan celah kepada debitur untuk menggugat balik pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT tersebut, dengan dasar pemikiran tersebut maka pada umumnya Bank Umum tidak menggunakan Pasal 6 UUHT, tetapi lebih berpegang pada *fiat eksekusi*, disamping itu tindakan tersebut sudah umum diterima dalam dunia perbankan, dan konsepsi demikian terus menerus diikuti dari waktu ke waktu tanpa adanya pedoman perubahan yang cukup berani, padahal saudara ketahui berbicara tentang lembaga perbankan dan perjanjian kredit didalamnya perlu ada kesadaran dari pihak debitur, kreditur, Notaris/PPAT sebagai Pejabat Umum dan Aparat penegak hukum³⁷.

- d. KP2LN Cabang Pekalongan ; terhadap Pasal 6 UUHT, selama ini yang terjadi hanyalah kurangnya persepsi masyarakat perbankan saja, karena pada instansi kami (KP2LN) sepanjang ada permintaan kami tetap akan melakukan lelang terhadap objek jaminan, dalam pelaksanaan lelang bila didasarkan pada Pasal 6 UUHT syaratnya hanya ;

³⁷ Samual Sugeng. Staf Legal Bank Danamon Cabang Pekalongan. Wawancara tanggal 23 Juli 2004

- 1). Sertipikat Hak Tanggungan.
- 2). Sertipikat Tanah.
- 3). Akta Pemberian Hak Tanggungan.
- 4). Bukti dokumen Somasi.

Memang ada beberapa kendala yang menghalangi kerja kami dilapangan antara lain adalah tidak dicantumkannya instansi KP2LN dalam Pasal 4 APHT, sehingga KP2LN sulit ikut serta dalam penyelesaian lelang objek jaminan karena wanprestasi, dan perlu diketahui atas permintaan kreditur kami dapat melaksanakan lelang, namun terhadap gugatan dikemudian hari KP2LN tidak terlibat secara prinsip dalam pokok perkara karena terhadap lelang pada bank swasta KP2LN hanya melaksanakan permintaan bank tersebut, tetapi menurut kami statemen dalam Pasal 6 sesungguhnya dapat dilaksanakan³⁸.

Dari hasil wawancara di atas maka secara umum dapat disimpulkan faktor-faktor utama yang menyebabkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan antara lain adalah ;

1. Pemahaman Hukum dari Pemegang Hak Tanggungan;
2. Konsep penegakan hukum dan penafsiran Hakim terhadap eksekusi

Hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT;

³⁸ Widyawati. Staf KP2LN Pekalongan. Wawancara tanggal 10 Agustus 2004.

3. Konsep akta Notaris sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
4. Sosialisasi yang terkesan lambat dari KP2LN.

Dengan semakin lamanya proses penyelesaian penjualan asset-asset debitur yang bermasalah, debitur kredit macet dan debitur wanprestasi, akan menyebabkan tingginya kerugian pemegang Hak Tanggungan terhadap suatu jasa investasi.

Kuasa untuk menjual seperti yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT, terhadap Bank-Bank Umum Swasta Kuasa untuk menjual ini tidak diterapkan, penyelesaian masalah obyek Hak Tanggungan terhadap debitur wanprestasi dilangsungkan lewat peradilan umum, melalui gugatan biasa.

2. Analisis

Menurut Pasal 1131 KUHPerdato ;

“Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang takbergerak, baik yang sudah ada maupun baru ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”³⁹.

³⁹R.Subekti dan R.Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ;* Pardnya Paramita. 2001 hal. 291.

Maksud dari Pasal 1131 KUHPerdara bahwa perjanjian yang diikat oleh para pihak, dengan membebaskan prestasi dan menimbulkan akibat utang piutang, maka terhadap segala kebendaan pihak yang berutang baik yang ada sekarang maupun baru ada kemudian hari akan menjadi jaminan atas utangnya tersebut.

Pemaparan lebih jauh konsep kebendaan yang terikat sebagai jaminan diatur dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia yang merupakan pengikatan jaminan terhadap benda bergerak disamping itu terhadap benda bergerak juga dapat dilekatkan dengan jaminan berdasarkan aturan dalam Buku II Titel 20 Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUHPerdara yaitu Gadai sebagai lembaga jaminan, terhadap benda tetap atau tidak bergerak ; tanah dan bangunan digunakan lembaga jaminan Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Lembaga jaminan Hak Tanggungan lahir berdasarkan pemaparan dari gagasan Pasal 57 Undang-Undang Pokok Agraria ;

“Selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai *Hypothek* tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S.1937-190".

Ketentuan-ketentuan *Hypotheek* yang dimaksud bukan hanya yang terdapat dalam KUHPerdara, tetapi juga ketentuan-ketentuan mengenai tatacara pembebanan dan penerbitan surat tanda buktinya, sebagaimana diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie 1834*. demikian juga ketentuan-ketentuan mengenai *Credietverband*, yang meliputi juga tatacara pembebanan dan penerbitan surat tanda buktinya⁴⁰

Sejak dikeluarkannya Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, maka ketentuan Pasal 57 UUPA, sebagai ketentuan peralihan dianggap tidak lagi berlaku, karena kehendak dari pasal tersebut pada prinsipnya sudah terakomodir.

Hal tersebut berimplikasi langsung pada konsep pembebanan obyek Hak Tanggungan, mulai dari prosedur sampai pada format akta (dari *Hypotheek* dan *Credietverband* menjadi format Hak Tanggungan).

Disadari oleh debitur maupun kreditur yang juga adalah pemberi dan penerima obyek Hak Tanggungan, bahwa kredit yang dikururkan dalam bentuk pinjaman memiliki nilai investasi, sehingga perhitungan untung rugi serta keselamatan asset menjadi penting.

⁴⁰Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1*; Djambatan. 1999. hal.147.

Kajian yang mendasar dari konsep bisnis, adalah investor memiliki resiko untuk menghadapi kasus-kasus debitur wanprestasi, karenanya konsepsional dari UUHT adalah berupaya semaksimal mungkin meminimalisasi resiko tersebut, salah satu cara adalah memudahkan eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan seperti yang dimaksud pada Pasal 6 UUHT, yaitu pemberian kuasa kepada pemegang hak tanggungan untuk menjual sendiri obyek hak tanggungan.

Sebenarnya dalam Pasal 20 UUHT kreditur dapat saja bertindak melakukan penjualan atas objek jaminan secara *parate eksekusi*, dengan syarat dilakukan melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 224 HIR dengan menggunakan grosse akta, namun dalam pelaksanaan dari Pasal 224 HIR tersebut juga terjadi pengertian tarik ulur menyangkut sejauh mana pelaksanaan grosse akta tersebut, langsung seketika dilaksanakan karena sama dengan putusan pengadilan atau karena disamakan dengan putusan pengadilan maka baru dapat dilaksanakan apabila adanya penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat, mengenai hal tersebut grosse akta yang didasarkan pada Pasal 224 HIR dalam pelaksanaannya tetap membutuhkan suatu penetapan merupakan prosedur yang hampir diterima dalam penegakan hukum, walau bukan merupakan aspirasi masyarakat perbankan, namun secara bijak pelaksanaan Pasal 6 UUHT yang didasarkan pada Pasal

20 UUHT tidak mengamanatkan demikian, maka menurut penulis sebenarnya Pasal 6 UUHT dapat saja dilaksanakan dengan cara *Parate eksekusi*, tentu dengan syarat tetap harus mengindahkan bahwa penjualannya harus di tempat pelelangan umum.

Kepentingan dan keinginan mudahnya jalur eksekusi obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT juga merupakan aspirasi dari Bank Umum Swasta, namun jangankan pelaksanaan Pasal 6 UUHT terhadap Bank Umum Swasta untuk Bank Umum Pemerintah saja masih sulit dilaksanakan.

Pelaksanaan Pasal 6 UUHT merupakan perkembangan dari yang disebut *Pactum de Vendendo Pignore* yang artinya memperjanjikan, selanjutnya berkembang sedemikian rupa menjadi termasuk juga kekuasaan untuk menjual, meskipun kenyataannya pemahaman tersebut dianggap sebagai salah tafsir bahwa *Pactum de Vendendo Pignore* di dalamnya terdapat pemberian perintah dari pemberi kuasa, seakan-akan pemberi kuasa telah memperjanjikan (sebagai wujud pertanggungjawabannya) apabila pemberi kuasa wanprestasi maka penerima kuasa dapat bertindak menjual sendiri obyek Hak Tanggungan, yang akhirnya secara praktek dibutuhkan adanya cara penjualan yang lebih ringkas daripada melalui pengadilan, kerjanya dirasakan makin besar kebutuhan akan adanya kuasa menjual dari si pemberi jaminan.

Dalam Pasal 1178 ayat 1 KUHPerdara disebutkan:

“Segala janji dengan mana si berpiutang menuntut memiliki benda yang diberikan dalam hipotik, adalah batal.

Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dituangkan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211”

Aplikasinya dalam praktek terlihat dalam blanko formulir akta hipotik eks.

PMA No.11/1961 (jo.SK.Mendagri No.SK.104/DJA/1977 dan SK.Mendagri No.SK.62/DJA/1978) yang disediakan pemerintah dan digunakan oleh PPAT, yang didalamnya sudah dimasukkan klausula :

“Jika pembayaran uang pokok atau uang bunga dan angsuran-angsuran menurut ketentuan tidak dipenuhi sebagaimana mestinya, pemegang grosse dari akta ini diberi kekuasaan yang tidak boleh dicabut kembali untuk menjual di hadapan umum tanah yang telah diikatkan (dihipotikkan) dalam akta ini....”⁴¹.

Pasal 1178 KUHPerdara dan Pasal 6 UUHT pada prinsipnya sama. Kedua-duanya mengatur tentang menjual persil jaminan di muka umum untuk diambil sebagai pelunasan utang, namun antara Pasal 1178

⁴¹ J.Satrio. *Hukum jaminan, Hak Jaminan kebendaan, hak Tanggungan*. hal. 218

KUHPerdata dan Pasal 6 UUHT juga terdapat perbedaan, antara lain Pasal 6 UUHT berkata tentang menjual atas kekuasaan sendiri, sedangkan Pasal 1178 ayat 2 KUHPerdata berkata tentang dikuasakan untuk menjual, antara kedua pengertian tersebut ada perbedaan.

Dalam UUHT, apabila debitur wanprestasi, hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan di depan umum sudah diberikan oleh undang-undang kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan, berbeda dengan Hipotik, hak untuk menjual sendiri baru ada kalau diperjanjikan oleh kreditur dan debitur.

Argumen di atas memberikan tafsiran bahwa kewenangan kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk menjual persil jaminan di depan umum diperoleh atas dasar Undang-Undang, jadi pemegang jaminan dengan Hak Tanggungan secara otomatis memiliki Hak untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan.

Seperti yang telah menjadi arahan di atas, bahwa kuasa untuk menjual sendiri obyek Hak Tanggungan merupakan amanat dari Undang-Undang, maka seharusnya tidak ada alasan yang kuat untuk menghalang-halangi tindak lanjut dari kuasa tersebut, disamping maksud dari Pasal 6 UUHT memiliki aspek positif dari segi ekonomis dan perlindungan investasi juga memiliki aspek kepastian hukum karena dilandasi Undang-Undang.

Hasil wawancara yang penulis lakukan bahwa kepentingan penyelenggaraan Pasal 6 UUHT bukan saja merupakan keinginan dari Bank Pemerintah juga merupakan aspirasi dari Bank Swasta yang selama ini menempuh jalur gugatan hukum biasa, yang cenderung tidak efektif karena memiliki proses yang panjang.

Namun keinginan dan kepentingan di atas tidak dapat dilaksanakan, dikarenakan beberapa hal antara lain :

1. Konsep penegakan hukum dan penafsiran Hakim terhadap eksekusi Hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT;

Maksud dari konsep penegakan hukum dan penafsiran hakim terhadap eksekusi Hak Tanggungan didasarkan pada pengalaman dari beberapa putusan yang bersifat inkonstitensi, hal ini dapat dimaklumi dengan melihat sejarah pembentukan UUHT yang pada waktu itu menurut konsep Rancangan Undang-Undang kehendak Pemerintah untuk menjadikan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri sebagai suatu hak yang timbul karena Undang-Undang, bukan karena janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan, tetapi kemudian dalam pembahasan lebih lanjut, janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri tidak

dicantumkan dalam Pasal 11 ayat (2), sehingga pelaksanaan dari Pasal 6 UUHT itu sendiri menjadi tidak jelas kekuatannya.

Berkaitan dengan inkonstitensi tersebut adalah berkenaan dengan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, menyangkut penyelenggaraan hak tersebut, *statement* yang menjadi persoalan adalah penyelenggaraan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT dapat diselenggarakan secara langsung atau harus melalui perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Sejak terbentuknya UUHT maka secara teoritis Pasal 6 UUHT harusnya menjadi dasar hukum yang jelas, tetapi perlu diingat bahwa ketentuan ini merupakan peristilahan yang lahir dari alam pikir hipotik, yang menjadikan kebingungan dalam melaksanakan *Beding* tersebut.

Pada mulanya pelaksanaan ketentuan dalam Pasal 6 tersebut jelas dan pasti, tidak ada masalah yang menimbulkan ketidakjelasan dan ketidak pastian, pemegang hipotik pertama, dalam hal debitur cidera janji, langsung meminta pada Kantor Lelang agar melakukan penjualan lelang barang jaminan tanpa perlu Fiat Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.

Perkembangan selanjutnya menjadi permasalahan terhadap keabsahan pelaksanaan eksekusi langsung ini, sebagai contoh kasus yang terkenal adalah kasus Kandaga Shopping Centre di Bandung, antara PT. Golden City Textile Industry Ltd. Melawan PT. Panin Bank dkk, dalam putusan kasus tersebut, Mahkamah Agung telah membatalkan penjualan lelang obyek hipotik yang dilakukan melalui Kantor lelang Negara Bandung atas permintaan pemegang hipotik berdasarkan kuasa menjual atas kekuasaan sendiri, putusan tersebut didasarkan pada Pasal 224 HIR bahwa pelaksanaan pelelangan sebagai akibat adanya Grosse Akta Hipotik, yang mempunyai kekuatan hukum sama dengan suatu Putusan Pengadilan seharusnya dilaksanakan atas perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, apabila ternyata tidak terdapat perdamaian terhadap pelaksanaannya .

Mengenai kasus di atas Mahkamah Agung berpendapat bahwa pelaksanaan lelang yang didasarkan Grosse Akta memerlukan Fiat Eksekusi dalam pelaksanaannya, tetapi banyak praktisi hukum memberikan pendapat berbeda, bahwa dengan adanya kuasa menjual dalam perjanjian maka pelaksanaan lelang berdasarkan Pasal 6 UUHT melalui Parate Eksekusi sudah memiliki aspek hukum yang tepat.

Perlu juga dicermati bahwa UUHT konsep Pasal 6 UUHT ini lahir disaat ketidakjelasan tentang Pasal 224 HIR, UUHT itu sendiri yang diharapkan dapat memberikan kejelasan malah makin tidak memenuhi harapan, seperti yang terlihat dalam Penjelasan Umum butir 9 dan Penjelasan Pasal 14 yang memang menyebutkan perihal Parate Eksekusi, tetapi dengan tegas dikatakan Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR tanpa menjelaskan lebih lanjut apa artinya dan bagaimana hubungannya dengan pelaksanaan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri.

Atas dasar konsepsi yang tidak jelas tersebut mengakibatkan Bank-bank tidak berani melakukan Parate Eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan karena khawatir akan diajukan gugatan atau bantahan, kondisi ini perlu mendapat perhatian yang serius, guna dapat memberikan jaminan keamanan investor terhadap investasinya.

2. Konsep Akta Notaris sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Akta Pembebanan Hak Tanggungan dibuat dan dilangsungkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai akta perjanjian yang dibuat oleh kreditur dan debitur, maka sangat penting memiliki ketegasan yang juga harus menjamin adanya perlindungan bagi kedua belah

pihak, terlebih jaminan terhadap konsekuensi pelaksanaan dari Pasal 6 UUHT, dari hasil wawancara yang penulis lakukan, kehendak KP2LN untuk menegaskan prinsip-prinsip dari Pasal 6 UUHT sangat sulit apabila dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan itu sendiri masih mencantumkan dalam salah satu Pasalnya ; Bahwa apabila di kemudian hari terjadi sengketa maka akan ditunjuk Panitera Pengadilan Negeri setempat untuk menyelesaikannya.

Konsep demikian di atas menyulitkan KP2LN sebagai pihak yang seharusnya dapat memberikan kemudahan fasilitas terhadap eksekusi obyek Hak Tanggungan.

Adapun tanggapan 2 (dua) orang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang penulis jadikan responden, menganggap pasal perjanjian yang ada sekarang dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan merupakan pasal-pasal yang memang sudah dikendaki, meskipun format mengenai pasal tempat penyelesaian sengketa dalam bentuk kosong (merupakan format yang nanti akan diisi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah), namun baik dari pihak kreditur dan Pejabat Pembuat Akta Tanah masing-masing tidak berani untuk mengadakan sendiri format lain selain dari kebiasaan yang ada, yaitu menunjuk Panitera Pengadilan Negeri setempat, selain khawatir akibat dikemudian hari

juga masih menganggap belum adanya perangkat hukum yang jelas yang mengatur pelaksanaan dari Pasal 6 dalam UUHT.

3. Pemahaman Hukum dari Pemegang Hak Tanggungan;

Pada faktor ini sama dengan keadaan di atas, masyarakat dan pelaku usaha terkondisi dengan kenyataan bahwa penyelesaian Perkara Perdata selalu di Pengadilan, hal tersebut dikonsepsikan dari KUHPerdata, sehingga membentuk pemahaman hukum bahwa satu-satunya lembaga yang tepat dalam penyelesaian perkara adalah pengadilan setempat, meskipun konsepsi kuasa menjual atas kekuasaan sendiri telah diambil dalam Pasal 6 UUHT.

Namun menurut analisa penulis, dalam faktor pemahaman Hukum dari Pemegang Hak Tanggungan, *Beding Van Eigenmachtige Verkoop* dalam Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan lebih disebabkan terlalu latanya konsep kebiasaan pembuatan perjanjian selama ini, khususnya yang dilakukan oleh praktisi-praktisi hukum, yang berimplikasi pada pola kebiasaan dan pemahaman masyarakat secara luas, dimana selalu menempatkan Lembaga Pengadilan sebagai satu-satunya konsep penyelesaian perkara.

4. Sosialisasi yang terkesan lambat dari KP2LN.

Faktor lainnya yang menyebabkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan sesuai dengan jiwa yuridisnya tidak lain adalah KP2LN (Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara) sendiri, yaitu karena terlambatnya konsep sosialisasi dari dapatnya konsep Pasal 6 UUHT dilaksanakan berdasarkan Pasal 6 UUHT, kenyataan ini didukung dengan fakta bahwa banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah belum mengetahui adanya komitmen KP2LN untuk benar-benar akan kembali konsekuen melaksanakan Parate Eksekusi terhadap obyek Hak Tanggungan yang bermasalah.

Keputusan dari kebijakan tersebut di atas memiliki aspek hukum yang luas, antara lain adalah menghadapi asumsi klasik dan dualisme pengertian yaitu pelaksanaan lelang obyek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT secara parate eksekusi atau harus fiat eksekusi.

Sosialisasi KP2LN yang terlambat, selanjutnya akan membentuk kondisi Konservatif dalam pencarian dan pembentukan hukum di masyarakat, yang akan berimbas pada keberanian praktisi hukum, Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Hakim di pengadilan untuk keluar dari konsepsi lama mengenai pelaksanaan Pasal 6 UUHT.

Kenyataan-kenyataan ini menjadi beban yang berat bagi KP2LN dalam melaksanakan tugas kedepan.

B. Alternatif Penyelesaian Masalah Eksekusi Benda Jaminan, Apabila Debitur Wanprestasi, Secara Cepat dan Menjamin Kepastian Hukum Guna Mencegah dan Mengatasi Kredit Macet

1. Hasil Penelitian

Itikad baik para pihak dalam Akta Perjanjian Pembebanan Hak Tanggungan tidak selamanya dapat menghilangkan perbedaan pendapat dan kepentingan di antara pihak-pihak yang mengikatkan diri tersebut.

Secara konvensional eksekusi benda jaminan berdasarkan Pasal 6 UUHT terhadap debitur wanprestasi adalah⁴²:

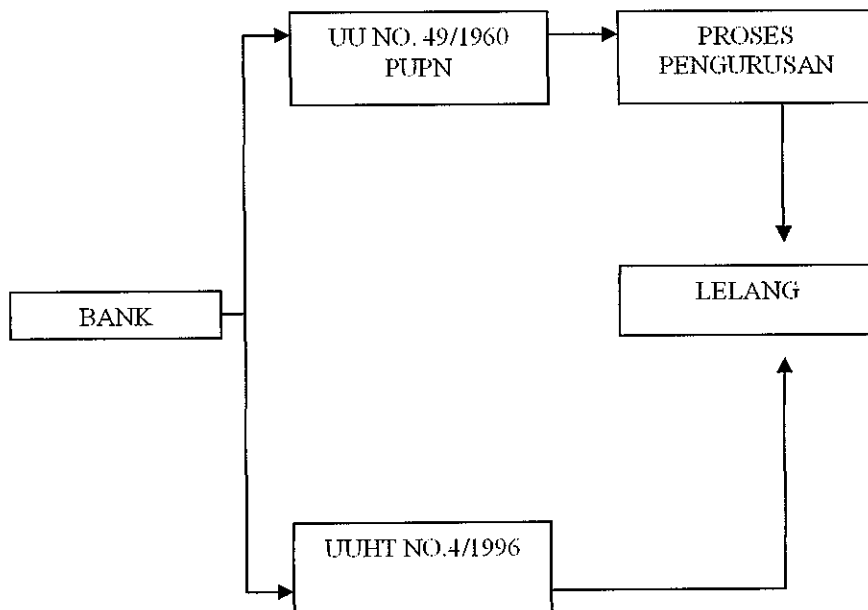
Terhadap Bank Swasta ; yang sebenarnya sangat memerlukan penyelesaian lewat Pasal 6 UUHT dengan menggunakan KP2LN sebagai fasilitator berlandaskan Pasal 6 UUHT, namun sampai dengan sekarang penyelesaian eksekusi obyek jaminan Hak tanggungan terhadap Bank Umum Swasta dilaksanakan lewat gugatan pengadilan, langkah tersebut ditempuh sebagai

⁴² Widyawati. KP2LN Semarang. Wawancara tanggal 1 Juli 2004.

tindakan akhir apabila penyelesaian secara damai tindakan dapat dilaksanakan, penyelesaian secara damai yang dimaksud adalah, ditempuhnya tindakan oleh bank umum swasta tersebut berupa pemanggilan dan kebijaksanaan batas waktu pembayaran, termasuk juga tindakan damai adalah penjualan dengan cara bersama.

Terhadap Bank Umum Pemerintah : Dalam hal eksekusi benda jaminan, dapat berlaku ketentuan Undang-Undang No.49 tahun 1960, atau Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996, pemberlakuan ketentuan tersebut dapat dilihat dari isi Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat, adapun penggunaan dari kedua ketentuan tersebut penyelesaiannya terlihat dari skema di bawah ini :

SKEMA PROSES LELANG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 49 TAHUN 1960 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996



Dari skema di atas, sebenarnya penggunaan UUHT lebih efisien, namun dikarenakan ketentuan UU No. 49 Tahun 1960 masih tetap berlaku maka terhadap Bank Pemerintah diberikan pilihan penyelesaian eksekusi obyek Hak Tanggungan, namun sekarang terhadap pilihan tersebut sudah tidak lagi digunakan selain berdasarkan UUHT No.4 Tahun 1996.

Penyelesaian masalah eksekusi benda jaminan Hak Tanggungan dari debitur wanprestasi dilaksanakan secepatnya, namun pelaksanaan tersebut harus memiliki aspek hukum yang jelas, tanpa dasar hukum yang jelas pelaksanaan eksekusi akan percuma dan berpotensi konflik, eksekusi

jaminan Hak Tanggungan dalam penegakannya harus dilakukan secara ; Tegas, transparan, ada prosedur pengumpulan pembeli sehingga pembelinya jelas, disiapkan lembaga untuk melakukan pemasaran⁴³.

Kesulitan eksekusi jaminan Hak Tanggungan biasanya disebabkan oleh Jaminan tidak ada, jaminan belum memenuhi atau jaminan fiktif, dari semua kendala tersebut diketahui merupakan kelalaian dari bank itu sendiri, KP2LN hanya merupakan sarana pelaksana⁴⁴.

Masalah penyelesaian eksekusi benda jaminan, memang selain diselesaikan secara konvensional, tetapi ada juga penyelesaian alternatif, menyangkut aspek hukum pelaksanaan penyelesaian eksekusi benda jaminan dapat didasarkan pada kesepakatan interen yang dibuat oleh para pihak (debitur dan kreditur), dasar tersebut juga memiliki kekuatan hukum yang sama, disamping itu hasil dari kesepakatan yang di buat memang adalah merupakan keinginan dari kedua pihak⁴⁵.

Alternatif penyelesaian masalah eksekusi benda jaminan dapat ditempuh dalam beberapa cara, antara lain : dibuat kesepakatan menjual obyek Hak Tanggungan antara Kreditur dan Debitur atau ada komitmen lain

⁴³Widyawati. KP2LN Semarang. Wawancara tanggal 1 Juli 2004.

⁴⁴ Dony. KP2LN Semarang. Wawancara tanggal 1 Juli 2004.

⁴⁵ Sulistyono, SH., Mhum, staf Pengadilan Negeri Pekalongan, wawancara tanggal 15 Juli 2004

yang bisa terjadi seperti pengalihan utang debitur kepada pihak lain dengan menjadikan obyek jaminan Hak Tanggungan yang ada sebagai jaminan⁴⁶.

Alternatif lainnya adalah lewat KP2LN, yang secara konsisten membawa misi melaksanakan Pasal 6 UUHT, dan dalam kegiatannya membebankan biaya jasa lelang⁴⁷. Walau cara tersebut dapat memberikan persoalan tersendiri.

Cara lain yang dapat dilakukan oleh bank swasta seperti melakukan kompromi, dengan kebijakan penundaan pembayaran pokok, dimana yang dibebankan kepada debitur hanya pembayaran bunga pinjaman saja selama waktu tertentu, sampai pada kondisi dimana debitur akan mampu membayar bunga dan pokok pinjaman, namun apabila debitur tersudut dalam suatu kondisi yang memang tidak dapat lagi mengembalikan pinjaman, maka satu-satunya harapan adalah terhadap benda jaminan, yang pada akhirnya karena ketidak sanggupannya debitur dia tidak memiliki pilihan lain, pada dasarnya upaya musyawarah lebih diutamakan, karena bank menyadari bahwa pada kondisi debitur tidak sanggup membayar hutangnya maka bank berada dalam posisi yang tidak kuat, artinya dengan terpaksa bank hanya dapat mengikuti kemauan debitur untuk penyelamatan

⁴⁶ Amiruddin, Handoyono, Notaris Pekalongan, wawancara 19-20 Juli 2004.

⁴⁷Christina Sawitri. Bank Central Asia Pekalongan. Wawancara tanggal 23 Juli 2004.

investasinya, karena debitur tidak berada dalam kondisi yang mampu untuk membayar⁴⁸. Atau melalui pendekatan persuasif kepada debitur untuk mencari sendiri pihak pembeli objek jaminan, dalam hal ini kreditur berorintasi bahwa investasinya dapat kembali, dalam pengambilan alternatif penyelesaian eksekusi benda jaminan yang harus perlu diperhatikan adalah sikap proaktif dari kedua pihak untuk penyelesaian masalah kredit macet tersebut⁴⁹.

2. Analisis

Kredit bermasalah seringkali dipersamakan dengan kredit macet, padahal keduanya memiliki pengertian yang berbeda. Kredit bermasalah adalah kredit dengan kolektibilitas macet ditambah dengan kredit-kredit yang memiliki kolektibilitas diragukan yang mempunyai potensi menjadi macet. Sedangkan kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau penyelesaian kredit telah diserahkan kepada Pengadilan/KP2LN atau telah diajukan ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi Kredit. Dengan demikian kredit macet merupakan

⁴⁸Listo dan Dwi Yuniar, Karyawan Bank International Indonesia Pekalongan, Wawancara Tanggal 25 Juni 2004

⁴⁹Samual Sugeng, Bank Danamon Pekalongan. Wawancara tanggal 23 Juni 2004.

kredit bermasalah, tetapi kredit bermasalah belum/tidak seluruhnya merupakan kredit macet.

Kredit bermasalah maupun kredit macet tersebut diukur dari kolektibilitas kredit yang bersangkutan. Kolektibilitas itu sendiri adalah keadaan pembayaran pokok atau angsuran dan bunga kredit oleh debitur serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut. Mengenai kolektibilitas kredit ini diatur oleh Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 26/22/ KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 dan Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/ 4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.

Adapun kriteria kolektibilitas kredit tersebut adalah ;

1. Lancar ;
2. Kurang Lancar ;
3. Diragukan dan
4. Macet.

Ad. 1. Kriteria Kredit Lancar

- a. Tidak terdapat tunggakan baik angsuran pokok maupun bunganya.
- b. Terdapat tunggakan angsuran pokok ataupun tunggakan bunga, tetapi belum melampaui 1 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan, atau belum melampaui 3 bulan bagi kredit yang

masa angsurannya 2 bulan sampai dengan 3 bulan, atau belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 4 bulan atau lebih.

Ad. 2. Kriteria Kredit Kurang Lancar

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui 1 bulan dan belum melampaui 2 bulan bagi kredit dengan masa angsuran kurang dari 1 bulan, atau melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 2 bulan atau 3 bulan, atau melampaui 6 bulan dan belum melampaui 12 bulan bagi kredit yang masa angsurannya 6 bulan atau lebih.
- b. Terdapat tunggakan bunga yang melampaui 3 bulan bagi kredit yang masa angsurannya kurang dari 1 bulan, atau melampaui 3 bulan dan belum melampaui 6 bulan bagi kredit yang masa angsurannya lebih dari 1 bulan.

Ad. 3. Kriteria Kredit Diragukan

Apabila suatu kredit tidak memenuhi kriteria lancar dan kurang lancar, yang berdasarkan penilaian dapat disimpulkan bahwa, kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang peminjam, termasuk bunganya atau kredit tidak dapat

diselamatkan, tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dan hutang peminjam.

Ad. 4. Kriteria Kredit Macet

Apabila tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan, atau memenuhi kriteria diragukan, tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada pelunasan atau usaha penyelamatan kredit.

Untuk mengantisipasi kredit bermasalah atau kredit macet, pihak bank dalam suatu perjanjian kredit, menentukan perlu adanya agunan, agunan yang sering diberikan dalam bentuk sertifikat atas tanah, terhadap agunan ini akan dibebankan dengan Hak Tanggungan melalui pembuatan APHT.

APHT mengikat kreditur dan debitur dalam suatu perjanjian Hak Tanggungan, Blanko Akta Pembebanan Hak Tanggungan pada bagian Pasal 2, dalam format dicantumkan :

Hak Tanggungan tersebut di atas diberikan oleh Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua dengan janji-janji yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagaimana diuraikan di bawah ini :

(antara lain yang berhubungan dengan Kuasa menjual)

Dalam hal Debitur sungguh-sungguh cidera janji, Pihak Kedua oleh Pihak Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima

kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan

Isi klausula di atas merupakan terjemahan bebas, bahwa hak mengelola obyek Hak Tanggungan diperjanjikan untuk diberikan Pihak Pertama dan diterima oleh Pihak Kedua, selanjutnya guna kepentingan peralihan hak pengolahan tersebut dibutuhkan suatu Penetapan Ketua Pengadilan Negeri setempat, bandingkan kontra pengertian di atas dengan klausula Pasal 2 Akta Pembebanan Hak Tanggungan selanjutnya :

Jika Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang-piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitur tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal yang menurut Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

Maksud dari konsep di atas bahwa telah diberikan kekuasaan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk melakukan tindakan, yang antara lain penjualan di muka umum terhadap obyek Hak Tanggungan apabila pada kenyataannya, Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya.

Dasar yang dimaksud dengan kriteria Debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, adalah debitur yang dalam masalah utang piutang dengan Pembebanan obyek Hak Tanggungan telah melakukan tunggakan pembayaran sebanyak tiga kali (atau tiga bulan secara berturut-turut) dan sudah dipanggil sebanyak tiga kali dan tidak diperoleh jalan penyelesaian, atau yang telah dipanggil tiga kali dan tidak memenuhi panggilan selanjutnya telah dikirim somasi tiga kali tetapi tidak dijawab, maka terhadap debitur tersebut dikatakan debitur yang tidak memenuhi kewajiban atau tidak dapat memenuhi kewajiban.

Berdasarkan kekuasaan yang diberikan Undang-Undang serta turut diperkuat dengan perjanjian yang termuat pada Akta Pembebanan Hak Tanggungan maka terhadap obyek Hak Tanggungan, eksekusinya dapat dilaksanakan dengan Parate Eksekusi sebagai tindakan hukum yang cukup berkerangka yuridis dan sah adanya.

Kenyataan pelaksanaan eksekusi obyek jaminan Hak Tanggungan dengan Parate Eksekusi memiliki beberapa problem, antara lain tidak

bersedianya pihak debitur meninggalkan atau mengosongkan tanah atau bangunan yang menjadi obyek eksekusi, adanya keberatan atau gugatan debitur terhadap eksistensi grosse Akta Pembebanan Hak Tanggungan, belum lagi adanya resiko lain yang kemungkinan merugikan kreditur berupa tidak cukup atau fiktifnya obyek jaminan Hak Tanggungan, disamping itu prosedur penjualan lewat lelang selain memiliki biaya juga memakan waktu.

Penyelesaian sengketa bisnis lewat formil memang mengecewakan, hal tersebut didasarkan kondisi peradilan pada umumnya, tidak terkecuali di Indonesia, penyelesaian perkara lewat jalur formil akan memberikan keadaan yang mengecewakan bagi kedua pihak, selain penyelesaian sengketa yang lambat, biaya perkara juga mahal bila dikaitkan dengan lamanya waktu penyelesaian perkara juga terciptanya asumsi publik bahwa banyak tercipta ketidakadilan di pengadilan, sering juga menjadi pertimbangan tidak ditempuhnya jalur formil (pengadilan) adalah kenyataan terkadang putusan pengadilan tidak menyelesaikan perkara, hal ini berlandas pada beberapa kasus, dimana putusan pengadilan tidak dapat dilaksanakan.

Kondisi tersebut di atas memberikan peluang ditempuhnya alternatif lain penyelesaian masalah eksekusi benda jaminan Hak Tanggungan, kenyataannya alternatif penyelesaian eksekusi benda jaminan Hak Tanggungan disandarkan pada konsep *win-win solution*, bagi kreditur yang

utama adalah kembalinya/selamatnya investasi dari kredit macet, dari sisi debitur konsep yang menonjol adanya kompensasi atau “uang kembali” layak, yang diperoleh dari selisih hasil penjualan aset dengan kewajiban terutang.

Alternatif penyelesaian ini dapat berupa tindakan kepercayaan pihak bank kepada debitur, untuk menunjuk sendiri pihak pembeli yang diinginkan, keuntungan dari cara ini adalah peralihan Hak Milik terhadap aset jaminan Hak Tanggungan yang mudah, dalam artian debitur proaktif dalam pengurusan dokumen peralihannya, sehingga pengembalian investasi bank lewat penjualan aset debitur berlangsung cepat, kelemahannya akan tercipta kondisi kreditur yang sangat tergantung pada niat dan itikad baik debitur, alternatif eksekusi benda jaminan dengan cara tersebut memiliki kepastian hukum yang kuat, karena dilandasi kehendak dari debitur.

Alternatif lain adalah obyek jaminan Hak Tanggungan yang menjadi obyek eksekusi, akan diberikan penawaran pembelian terlebih dahulu kepada debitur pemilik aset atau kerabatnya yang berkeinginan memiliki aset tersebut sebelum dibukanya penjualan lewat lelang, langkah ini dimaksudkan juga untuk mempermudah peralihan hak dan terhadap pengurusan dokumen peralihan haknya, keuntungan lainnya bagi debitur bahwa aset miliknya ada kemungkinan dimiliki oleh kerabat dekatnya juga

membuka peluang baginya untuk membeli dan memiliki kembali, kelemahan dari alternatif ini adalah kreditur dan debitur kemungkinan sama-sama akan rugi, kreditur dapat rugi akibat terjadinya penawaran pembelian yang rendah dari pihak debitur atau kerabatnya, kerugian debitur dapat terjadi karena penawaran penjualan ulang dari kerabatnya yang membeli aset dengan harga yang tinggi, namun keadaan tersebut dapat ditempuh jalan keluar berupa pembuatan kesepakatan diantara para pihak, kepastian hukumnya jelas karena memuat kesepakatan para pihak.

Alternatif berikut adalah penunjukan pihak lain untuk menyelesaikan masalah eksekusi benda jaminan, yaitu meminta atau menunjuk KP2LN sebagai pihak yang mengurus eksekusi benda jaminan Hak Tanggungan, KP2LN akan melakukan beberapa prosedur kerja sampai pada tindakan lelang obyek jaminan, kelemahannya adalah alternatif lewat KP2LN akan memberikan beban biaya terhadap debitur dan kreditur sebagai biaya jasa, harga yang berlaku adalah harga umum/pasar, keuntungannya KP2LN merupakan lembaga lelang yang formil dan kegiatannya memiliki dasar hukum yang jelas yaitu :

1. Undang-Undang 49 Prp. Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara,

2. Peraturan Lelang/Vandu Reglement Stb 1908 Nomor 189 Tentang Peraturan Penjualan di muka umum,
3. Instruksi lelang/vandu Instructie Stb 1908 Nomor 190 tentang instruksi bagi para Pejabat yang ditugaskan melaksanakan peraturan lelang Stb. 1908 No.189.
4. Peraturan Pemerintah bea lelang Stb. 1949 Nomor 390 tentang peraturan Pemunggutan bea lelang untuk pelelangan dan penjualan di muka umum,
5. Keputusan Presiden RI Nomor 11 tahun 1976 tentang Panitia Urusan Piutang Negara dan Badan Urusan Piutang Negara,
6. Keputusan Presiden RI Nomor 177 tahun 2000 tentang susunan organisasi dan tugas Departemen sebagaimana telah diubah dengan Keppres Nomor 58 tahun 2000,
7. Keputusan Persiden RI Nomor 84 tahun 2001 tentang kedudukan, fungsi, susunan organisasi dan tata kerja,
8. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 333/KMK.01/2000 sebagaimana telah diubah dengan KMK nomor 503/KMK.01/2000 tentang perubahan atas keputusan menteri keuangan nomor 337/KMK.01/2000 tentang pengurusan piutang negara,

9. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 sebagaimana telah diubah dengan KMK nomor 507/KMK.01/2000 tentang perubahan atas keputusan Menteri Keuangan nomor 337/KMK.01/2000 tentang petunjuk pelaksanaan lelang,
10. Keputusan Menteri Keuangan nomor 2/KMK.01/2001 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah DJPLN dan KP2LN,
11. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 445/KMK.01/2001 tentang organisasi dan tata kerja kantor wilayah DJPLN dan KP2LN,
12. Keputusan Kepala BUPLN nomor Kep-38/PN/2000 tentang petunjuk teknis pengurusan piutang negara,
13. Keputusan Kepala BUPLN nomor Kep-42/PN/2000 tentang petunjuk teknis pelaksanaan lelang.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Hasil penelitian serta hasil analisis penulis dalam penulisan tesis ini, maka terhadap **Pelaksanaan Pasal 6 UUHT Sebagai Perlindungan (Hukum) Bagi Kreditur (Bank) Di Kota Pekalongan** dapat diberikan beberapa kesimpulan, yaitu :

1. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi sehingga janji untuk menjual atas kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan terhadap bank pemerintah maupun pada bank swasta disebabkan rendah dan lemahnya ;
 - a. Pemahaman Hukum dari Pemegang Hak Tanggungan;
 - b. Konsep penegakan hukum dan penafsiran Hakim terhadap eksekusi Hak tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT;
 - c. Konsep akta Notaris sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - d. Sosialisasi yang terkesan lambat dari KP2LN.

Faktor-faktor tersebut menyebabkan kreditur baik bank pemerintah maupun bank umum tidak melakukan tindakan berdasarkan Pasal 6

UUHT, karena khawatir tindakan menjual obyek Hak Tanggungan akan mendapatkan sanggahan dan berakibat pada pembatalan eksekusi obyek Hak Tanggungan.

2. Alternatif penyelesaian masalah eksekusi benda jaminan ditempuh karena adanya kekecewaan terhadap lembaga formil yaitu pengadilan, ada beberapa alternatif penyelesaian masalah eksekusi benda jaminan yang didasarkan pada niat dan itikad baik para pihak serta keinginan terjadinya prosedur peralihan hak lewat eksekusi yang lancar, aman dan berkepastian hukum, alternatif ini dapat merupakan jalan keluar yang diperoleh berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak (kreditur dan debitur) dan dapat juga adanya penunjukan pihak.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, ada beberapa saran yang dapat penulis berikan, yaitu :

1. Perlu adanya konsistensi terhadap pemahaman dan penegakan hukum berdasarkan Pasal 6 UUHT, sehingga dapat tercipta keteraturan dan terbentuk keberanian untuk penerapan peraturan tersebut pada masyarakat perbankan.
2. Pemerintah, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan KP2LN harus bertindak cepat dan proaktif untuk melakukan sosialisasi, agar pelaksanaan

konsepsi dari Pasal 6 UUHT dapat dilaksanakan, sehingga eksekusi yang cepat dan berkepastian hukum terhadap obyek Hak Jaminan dapat dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

Daftar buku-buku :

- Ali, Chidir. 1975. *Diktat Hukum Agraria*. Tidak Diterbitkan. Bandung.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Bab-bab Tentang Hipothek*, Alumni. Bandung.
- Friedman, Lawrence M. 1976. *Kumpulan Bacaan Hukum dan Masyarakat*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Gautama, Sudargo. 1996. *Komentar atas Undang-Undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 No. 4. PT. Citra Aditya Bakti*. Bandung.
- Mertokusumo, Sudikno. 1991. *Penegakan Hukum dan Penemuan Hukum*. Penataran Penemuan Hukum I dan II. Kerjasama Hukum Indonesia-Belanda. Yogyakarta.
- Rahardjo, Satjipto. 1993. *Hukum dan Perubahan Sosial*. Alumni. Bandung.
- Satrio, J. 1993. *Hukum Jaminan, Hal-hal Jaminan Kebendaan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Kartodirdjo Sartono, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Jakarta Gramedia, 1983
- Patrik. Purwahid dan Kashadi. 2000. *Hukum Jaminan*. Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
- Subekti, R. 1983. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Alumni. Bandung.
- _____ 1989. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramitha. Jakarta.

Soekanto, Soerjono. 1982. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. CV. Rajawali. Jakarta.

_____, 1985. *Efektivitas Hukum dan Peranan Sanksi*. Remadja Karya. Bandung.

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001

Suyut, Margono. 2000. *ADR dan Arbitrase, Proses Pelembagaan dan Aspek Hukum*. Ghalia Indonesia. Jakarta.

Sjahdeini, Sutan Remi. 1999. *Hak Tanggungan Azas-azas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Alumni. Bandung.

Usman. Rachmadi. 2001. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

Undang-Undang :

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

Tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.