

**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI
PARATE EKSEKUSI DENGAN CARA PENJUALAN DI BAWAH TANGAN
ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK NIAGA, Tbk
SEMARANG**

TESIS



Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Guna Menyelesaikan Strata-2
Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro

Oleh:

EDY PURWANTO, S.H

B4B 006 111

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2008**

TESIS

**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH MELALUI
PARATE EKSEKUSI DENGAN CARA PENJUALAN DI BAWAH TANGAN
ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK NIAGA, Tbk
SEMARANG**

Oleh :

EDY PURWANTO, S.H

B4B 006 111

Telah Disetujui Untuk Dipertahankan di depan Tim Penguji:

Oleh:

Pembimbing Utama

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

**YUNANTO, S.H, M.Hum.
NIP 131 689 627**

**MULYADI, S.H, M.S
NIP 130 529 429**

PERNYATAAN

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

Semarang, Juni 2008

Penulis

Edy Purwanto, S.H

MOTTO

Lakukanlah segala sesuatu dengan tidak bersungut-sungut dan berbantah-bantahan, supaya kamu tiada beraib dan tiada bernoda,...sehingga kamu bercahaya di antara mereka seperti bintang-bintang di dunia.

(Filipi 2; 14-15)

PERSEMBAHAN

Akhirnya ku telah sampai di awal yang baru dari skenario hidupku...

Tuhan telah menghantarku sampai ke saat ini.....

Dan aku percaya, Dia akan tetap menyertaiku sampai akhir ceritaku...

Inilah awal baru dalam hidupku...

Kupersembahkan Tesis ini untuk:

- 1. Yesus Kristus Juru Selamatku.*
- 2. Ayah dan Ibu serta Adikku tercinta*
- 3. Dyah Ayu Nilla Khrisna,SS,MHum yang
terkasih..*
- 4. Tiap Langkah di Masa depanku*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan kasih-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis yang berjudul “ **Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang**” ini, disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi materi maupun cara penulisannya, ini dikarenakan keterbatasan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki oleh penulis. Selama penulisan Tesis ini, penulis mendapatkan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis hendak menyampaikan terima kasih dengan tulus ikhlas serta penghargaan yang setinggi-tingginya, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S, Med, Spd, And, selaku Rektor Universitas Diponegoro, Semarang
2. Bapak Mulyadi, S.H, M.S, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.
3. Bapak Yunanto, S.H, M.Hum, selaku Sekretaris I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang serta selaku dosen pembimbing

Tesis yang telah mengorbankan waktunya dan dengan kesabaran membimbing penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

4. Bapak Budi Ispriyarso, S.H, M.Hum, selaku Sekretaris II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang serta atas pengarahan dan masukannya dalam penulisan Tesis ini.
5. Almarhum Bapak Edy Sarwanto, S.H, M.Hum, selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dalam kegiatan akademik penulis.
6. Bapak A. Kubiyandono, S.H, M. Hum, atas pengarahan dan masukannya dalam penulisan Tesis ini.
7. Bapak Sonhaji, S.H, M.S, atas pengarahan dan masukannya dalam penulisan Tesis ini.
8. Bapak BIP Suhendro, S.H Notaris/PPAT selaku narasumber yang telah meluangkan waktu untuk wawancara dan memberikan masukan pengetahuannya yang berguna dalam penulisan Tesis ini.
9. Ibu Damar Susilowati, S.H Notaris/PPAT selaku narasumber yang telah meluangkan waktu untuk wawancara dan memberikan masukan pengetahuannya yang berguna dalam penulisan Tesis ini.
10. Bapak Ari Zindhi selaku Assistant Manager PT. Bank Niaga, Tbk Semarang yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian di perusahaannya dan memberikan informasi yang berguna dalam penulisan Tesis ini.

11. Bapak-bapak dan Ibu-ibu dosen yang telah membekali ilmu pengetahuan yang sangat berharga kepada penulis selama menempuh perkuliahan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
12. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Staff Bagian Pengajaran Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang, yang telah banyak membantu memperlancar jalannya administrasi
13. Kedua orangtuaku Bapak Supardi dan Ibu Waginem serta Adek Dia Wijayanti yang selalu mendukung penulis dengan doa, semangat, nasehat-nasehat bagi penulis untuk menghadapi hidup ini, Tuhan Memberkati keluarga kita selalu.
14. Saudari Dyah Ayu Nilla Khrisna, S.S, MHum, terima kasih untuk kasih sayang, perhatian dan dukungan serta doanya kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini. Tuhan Memberkati kita selalu.
15. Keluarga Besar Bp. Drs. Soejinto, SF, MM, yang telah menerima penulis menjadi bagian dari keluarga di Solo dan atas nasehat-nasehatnya bagi penulis.
16. Sahabat-sahabatku di Solo: Edy Dexter Andriyanto, Mart Sitohang, Heri dari Siak, Lek Anto, Panji, terima kasih atas persahabatan yang indah selama penulis berada di Solo
17. Sahabatku di kost Gayamsari Permai : Pieter Simbolon, Uumbu Laila, Via Media, dr. Kiki, Vina, I Putu Bagus, Cornelis, Diran, Uddyana yang telah mengisi hari-hari penulis dengan persahabatan yang indah selama menempuh perkuliahan.
18. Seluruh teman-teman Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro angkatan 2006 yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu

19. Semua pihak yang membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini masih banyak terdapat kekurangan, oleh karena itu penulis berterima kasih apabila ada kritik ataupun saran dari pembaca untuk menyempurnakan Tesis ini. Harapan penulis semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Semarang. Juni 2008

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv

BAB I PENDAHULUAN

1.1	Latar Belakang.....	1
1.2	Perumusan Masalah.....	10
1.3	Tujuan Penelitian.....	10
1.4	Manfaat Penelitian.....	11
1.5	Sistematika.....	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1	Tinjauan Umum Perjanjian.....	14
2.2	Perjanjian Kredit	23
2.3	Hak Tanggungan Menurut UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.....	31
2.4	Kredit Bermasalah.....	35
2.5	Eksekusi.....	38

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Metode Pendekatan	52
3.2	Spesifikasi Penelitian.....	53
3.3	Teknik pengumpulan Data.....	54
3.4	Populasi.....	56
3.5	Metode Penentuan Sampel	57
3.6	Analisis Data.....	58

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1	Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Secara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang.....	59
-----	--	----

4.2	Hambatan-hambatan yang muncul pada Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Secara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang.....	87
-----	---	----

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan.....	96
5.2	Saran.....	97

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Edy Purwanto, B4B 006 111, **Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang**, Tesis : Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penelitian ini bertujuan untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta pemahaman terhadap pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Secara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang, serta untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan penjualan di bawah tangan terhadap obyek jaminan Hak tanggungan.

Dalam penelitian ini digunakan metode pendekatan Yuridis Empiris, dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif.

Penelitian ini adalah penelitian sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah melalui parate eksekusi secara penjualan di bawah tangan di PT Bank Niaga, Tbk Semarang, dilakukan dengan melalui tiga tahapan, antara lain: 1) Tahapan Negoisasi antara Debitur dengan pihak Bank selaku kreditur; 2) Tahapan pelaksanaan Penjualan Obyek Hak Tanggungan secara tidak melalui lelang dengan penjualan di bawah tangan; 3) Tahapan Peralihan Hak atas Tanah dari pihak debitur kepada pihak Pembeli. Dalam pelaksanaannya hambatan-hambatan yang terjadi adalah : 1) Hambatan dari pihak debitur yang tidak kooperatif; 2) Hambatan Yuridis berupa keharusan pengumuman penjualan obyek hak tanggungan di 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat.

Setelah dianalisis diperoleh kesimpulan bahwa mekanisme pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah melalui parate eksekusi secara penjualan di bawah tangan di PT Bank Niaga, Tbk Semarang, tidak sepenuhnya sejalan dengan peraturan perundangan-undangan, dalam hal ini Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi dilakukan secara diam-diam oleh para pihak yang berkepentingan saja, yaitu pihak debitur, pihak bank selaku kreditur dan pembeli.

Kata Kunci : Parate Eksekusi Hak Tanggungan, Penjualan di bawah tangan.

ABSTRACT

Edy Purwanto, B4B 006 111, **The Non Performing Loans Settlement Trough Parate Execution in Underhand Sale on Guarantee Right Object at PT. Bank Niaga, Tbk Semarang**, Thesis : Study Program Of Notary Master's Degree, Diponegoro University Semarang.

This research aim is to increase perception, knowledge and an understanding of non performing loans settlement implementation trough parate execution in an underhand sales over Guarantee Right object at PT. Bank Niaga, Tbk, Semarang and to found the constraints in the implementation of underhand sales Guarantee Right object.

This is a sociological research. The research is using empirical juridical method of approach, by using both primary and secondary data, and then analyzed by qualitative analysis technique.

Research result show that the mechanism of Non Performing Loans Settlement Trough Parate Execution in Underhand Sale on Guarantee Right Object at PT. Bank Niaga, Tbk Semarang, is carried out by three stages, were: 1) The negotiation stage between the Debtors and the Bank party as the creditor; 2) The Selling implementation of Guarantee Right object trough non-auctions sale by underhand sales; 3) The transfer of the land right from the debtor to the buyer or the third party. In the implementation of the process, many problems were shown are; 1) The constraints from the debtor party who's not cooperative to the process; 2) Juridical constraints about the requirement announcement of the selling of the guarantee right object in 2 (two) newspapers that circulated in the connected area or local newspaper.

After the analyzed proceeds, the researchers conclude that the mechanism of non performing loans settlement trough parate execution in underhand sales in PT. Bank Niaga, Tbk Semarang are not completely inline with the regulation at Article 20, Law of Guarantee Right, but quietly carried out by connected party only, that is the debtor, the bank as the creditor and the buyer.

Keyword: Parate execution of Guarantee Right, Underhand sales

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil, makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.¹ Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan.

Bagi masyarakat, perorangan atau badan usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana, yang diantaranya dalam bentuk perkreditan, agar mampu mencukupi dalam mendukung kegiatan usahanya. Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima kredit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengatasi timbulnya resiko bagi kreditur di masa yang akan datang. Oleh karena itu, keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan

¹ Penjelasan Umum Undang-Undang Hak Tanggungan

karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi pemberi dana/kreditur dan penerima dana atau debitur.²

Pada lazimnya, jaminan yang digunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan, adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan, dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak, adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap, adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya. Atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 KUHPerdara.

Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada obyek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia, dan *cessie*. Kalau yang dijadikan jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu dan pesawat udara, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan

² Sony Harsono, *Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Seminar Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Fakultas Hukum UNPAD, Bandung, 1996, hal 33

hipotik, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah.

Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996, selanjutnya akan disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Lembaga Hak Tanggungan tersebut merupakan pengganti lembaga hipotik dan Credietverband, yang sebenarnya merupakan produk hukum yang telah diamanatkan oleh Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan sudah disediakan lembaga hak jaminan yang kuat yang dapat dibebankan pada hak atas tanah, yaitu Hak Tanggungan.

Menurut penjelasan umum UUHT dinyatakan bahwa ketentuan-ketentuan tentang lembaga jaminan yang ada selama ini dalam kenyataannya dinyatakan ketentuan-ketentuan tentang lembaga jaminan yang ada selama ini dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi. Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Dalam UUHT telah diatur suatu lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat dengan ciri-ciri antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Menurut UUHT Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan 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 kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Selanjutnya dalam penjelasan umum juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui

pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura*). Sehubungan dengan itu pada sertifikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertifikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal-Pasal kedua Reglement diatas (Penjelasan Umum angka 9 UUHT).

Hak yang diberikan pada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan diatur didalam UUHT Pasal 6 yang selengkapnya berbunyi :

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam penjelasan Pasal 6 tersebut dikatakan bahwa 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 cidera 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 kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ternyata dalam praktek, bank sebagai pemegang Hak Tanggungan baru dapat menjual obyek yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut setelah mendapat fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri setempat atau dengan lebih dahulu menyerahkan piutangnya melalui Kantor Pengurusan Piutang dan Lelang Negara atau KP2LN. Hal ini menjadi salah satu kendala bagi Bank dalam

menyelesaikan kredit bermasalah secara cepat, tepat, transparan dan dapat diterima dengan baik oleh para pihak yang berkepentingan.

Disatu sisi, penjualan terhadap obyek Hak Tanggungan dapat menjadi salah satu alternatif dalam penyelesaian kredit macet yang akan sangat membantu bank dalam memperbaiki kinerja dan kesehatan keuangannya serta secara tidak langsung akan memberikan kontribusi bagi keuangan negara, tetapi disisi lain, jika Bank menjual sendiri obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum dengan harga yang terlalu murah (walaupun sudah mendapat ijin dari Ketua Pengadilan Negeri setempat), dalam praktek sering terjadi debitur dapat menuntut pemegang Hak Tanggungan atau Bank, dengan mendasari tuntutan tersebut bahwa pemegang Hak Tanggungan melakukan perbuatan melanggar hukum.³

PT. Bank Niaga berdiri sejak 26 September 1955, saat ini adalah bank terbesar ke-7 di Indonesia berdasarkan nilai aset. Bank Niaga memiliki lebih dari 6.000 karyawan yang tersebar di 256 cabang. Bank Niaga merupakan bank kedua terbesar di Indonesia dalam penyaluran kredit pemilikan rumah (KPR) dengan pangsa pasar sekitar 10%. Sejak 25 November 2002 mayoritas saham Bank Niaga dimiliki oleh Bumiputra-Commerce Holdings Berhad (BCHB), dan pada 16 Agustus 2007 dialihkan kepada CIMB Group Sdn Bhd, perusahaan yang 100% dimiliki oleh BCHB. Sebagai bank nasional yang pertama kali meluncurkan layanan ATM pada tahun 1987 dan on-line banking system pada tahun 1991, Bank Niaga dikenal sebagai salah satu bank yang paling inovatif di Indonesia.

³ Ridhwan Indra, *Mengenal Undang-undang Hak Tanggungan*, CV Trisula Jakarta 1997 Hal 21

Total aset per 31 Desember 2007 mencapai Rp 54,89 triliun, meningkat Rp 8,34 triliun atau 18 persen dibandingkan posisi 31 Desember 2006 dan menempatkan Bank Niaga sebagai bank terbesar keenam di Indonesia dari sisi aset (bank only), dan mencerminkan peningkatan dari tahun 2006.

Sebagai bagian dari perbankan nasional, PT Bank Niaga Semarang juga mengalami permasalahan yang sama, yaitu bermasalahnya kredit yang dijamin dengan hak tanggungan. Menurut pengamatan awal berdasarkan data yang ada pada Bank, diketahui bahwa pelaksanaan penjualan barang jaminan, didominasi oleh penjualan barang jaminan tidak melalui lelang, yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan berdasarkan atas kesepakatan antara debitor dan kreditor atau Bank. Fenomena ini dalam periode tertentu telah menjadi kecenderungan yang berlaku di Bank tersebut, karena secara sistemik penjualan barang jaminan secara dibawah tangan tersebut pada akhirnya telah menjadi pola penanganan kredit bermasalah, karena dengan pola tersebut telah memberikan hasil yang cukup signifikan bagi Bank, sehingga pola tersebut tidak hanya dipertahankan bahkan semakin ditingkatkan.

Keberhasilan pola ini juga sangat dipengaruhi oleh kebiasaan atau budaya yang berlaku di masyarakat, dimana pada umumnya secara sosiologis masyarakat sangat menghindari terjadinya penyitaan terhadap barang-barang yang dijadikan jaminan kredit, apalagi jika sampai terjadi pelelangan yang dilakukan di muka umum secara terbuka. Jika bukan karena sangat terpaksa, dalam arti debitor dan atau penjamin masih mempunyai harta lain, mereka akan memilih menjual harta

non jaminan untuk menyelesaikan kreditnya, dari pada harus menghadapi penyitaan dan pelelangan terhadap harta benda yang dijaminan, karena penyitaan dan pelelangan merupakan peristiwa yang sangat memalukan bagi debitor dan atau penjamin.

Penjualan dengan cara dibawah tangan ini sering dikenal dengan parate eksekusi atau eksekusi langsung yaitu eksekusi yang dilakukan tanpa mempunyai titel eksekutorial⁴, dimana dalam hal jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan, maka pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan berdasarkan ketentuan-ketentuan UUHT. Cara ini sangat dimungkinkan, karena UUHT telah mengakomodir didalam beberapa Pasal, dan ketentuan ini sekaligus merupakan penyempurnaan dari ketentuan didalam Hipotik yang tidak secara tegas mengatur tentang penjualan dibawah tangan.

⁴ Rachmadi, *Hukum Jaminan*, UNS Press, Surakarta, 1998 Hal 133

B. PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka permasalahan yang diteliti adalah, sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang.?
2. Hambatan-hambatan apa yang muncul pada Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang.?

C. TUJUAN PENELITIAN

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus, yaitu untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang terdapat dalam perumusan masalah diatas.

1. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang.
2. Untuk mengetahui Hambatan-hambatan apa saja yang muncul pada pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan

Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di
PT. Bank Niaga, Tbk Semarang.

D. MANFAAT PENELITIAN

1. Secara teoritis hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai bahan untuk mengambil kebijakan dalam upaya penyelesaian kredit bermasalah bagi pihak-pihak yang berkepentingan seperti bank, pelaku usaha, pengadilan maupun kantor lelang negara.
2. Secara praktis hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan informasi awal guna mengetahui lebih lanjut tentang bentuk-bentuk atau cara penjualan barang jaminan sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Adapun sistematika penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

- BAB I** : Merupakan Bab Pendahuluan, yang menguraikan tentang latar belakang penelitian, pokok permasalahan, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.
- BAB II** : Merupakan Tinjauan Pustaka, di sini akan diuraikan mengenai tinjauan umum perjanjian, pengertian kredit, tinjauan hak tanggungan serta tinjauan tentang parate eksekusi terhadap jaminan hak tanggungan
- BAB III** : Metode Penelitian, yaitu menguraikan bagaimana penelitian dilakukan dalam penulisan ini, yang mengemukakan tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, teknik pengumpulan data, pengambilan sampel, analisis data, sistematika penulisan, serta jangka waktu penulisan.
- BAB IV** : Pada bab ini akan dijelaskan tentang penelitian dan pembahasan permasalahan, yang menghubungkan fakta dan data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, kemudian dianalisis. Dalam bab ini, penulis mengemukakan tentang tentang posisi kredit bermasalah di PT. Bank Niaga Semarang, Penanganan Kredit Bermasalah, Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga Semarang serta hambatan-

hambatan dalam pelaksanaan Parate eksekusi Hak tanggungan untuk menjual barang jaminan.

Kemudian dalam pembahasan akan dijelaskan tentang faktor perundang-undangan dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan, faktor masyarakat serta kendala penggunaan parate eksekusi

BAB V : Penutup, terdiri dari kesimpulan dan saran yang dicantumkan dalam penelitian pada penyusunan tesis ini

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Umum Perjanjian

1.1 Pengertian Perjanjian

Kehidupan manusia tidak dapat lepas dari hubungan kausal dengan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan hidup. Hubungan ini tentunya tidak selamanya berlangsung baik, salah satu pihak kadangkala berusaha mengunguli pihak lain yang lain atau berbuat curang. Sedangkan di pihak lain selalu kalah atau bahkan dengan sengaja dikalahkan. Oleh karena itu dibutuhkan peranan hukum yang disepakati sebagai tata norma dan tata kehidupan sehingga dapat memberikan jalan tengah yang diharapkan adil, tidak berat sebelah dan konsisten.

Dalam mengadakan perjanjian tiap-tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal-balik. Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak yang lain, sedangkan pihak lain mempunyai kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut begitu pula sebaliknya.

Perjanjian adalah suatu hal yang sangat penting karena menyangkut kepentingan para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu hendaknya setiap perjanjian dibuat secara tertulis agar diperoleh suatu kekuatan hukum, sehingga tujuan kepastian hukum dapat tercapai. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa :

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPerdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya kata perbuatan tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum, beliau memberikan definisi sebagai berikut :⁵

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata.

Sehingga menurut beliau perumusan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten dan Purwahid Patrik, rumusan perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, adapun tersebut dapat diperinci sebagai berikut:⁶

1. Hanya menyangkut perjanjian sepihak saja

Disini dapat diketahui dari rumusan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Kata “

⁵ R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta, 1994 Hal 49

⁶ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan(Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-undang)*, Bandung, Mandar Maju, 1994 Hal 46

mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tetapi tidak dari kedua belah pihak.

Sedangkan maksud perjanjian itu mengikatkan diri dari kedua belah pihak, sehingga nampak kekurangannya, setidaknya perlu ada rumusan “ saling mengikatkan diri”. Dengan penambahan rumusan tersebut akan nampak jelas adanya konsensus atau kesepakatan antara kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

2. Kata perbuatan mencakup juga perbuatan tanpa kesepakatan.

Dalam pengertian perbuatan termasuk juga:

- a. Mengurus kepentingan orang lain
- b. Perbuatan melawan hukum

Kedua hal tersebut merupakan perbuatan yang tidak mengandung kesepakatan atau tanpa kehendak untuk menimbulkan akibat hukum. Juga perbuatan itu sendiri pengertiannya sangat luas, karena sebetulnya maksud perbuatan yang ada dalam rumusan tersebut adalah perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan perbuatan hukum.

Perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dalam definisi ini telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum, kemudian menurut Van Dunne,

perjanjian diartikan sebagai salah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁷

Jadi perjanjian bukanlah semata-mata perjanjian, tetapi harus dilihat perbuatan sebelumnya atau perbuatan yang mendahuluinya, perbuatan tersebut antara lain :

1. Tahap sebelum perjanjian, yaitu adanya penawaran dan penerimaan
2. Tahap perjanjian, yaitu adanya penyesuaian pernyataan kehendak antara para pihak, atau tahap pelaksanaan perjanjian.

1.2 Asas- Asas Perjanjian

Menurut pendapat Miriam Darus Badruzaman dalam bukunya yang berjudul *Kompilasi Hukum Perikatan*, ada beberapa asas penting dalam hukum perjanjian pada umumnya yang harus dipahami, antara lain yaitu:⁸

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Setiap orang dapat membuat suatu kesepakatan perjanjian berbentuk apapun, baik isi maupun bentuknya, dan kepada siapa perjanjian itu ditujukan.

Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

⁷ Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hal 26

⁸ Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2001, Hal 87-89.

Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya

Tujuan dari pasal di atas bahwa umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syaratnya dan seterusnya.

Jadi berdasarkan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang.

Kebebasan dari para pihak itu meliputi :

- a.. Perjanjian yang telah diatur oleh undang-undang
- b. Perjanjian baru atau campuran yang belum diatur dalam undang-undang

2. Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam hukum perjanjian pada umumnya, diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1458 KUHPerdara. Asas konsensualisme dalam perjanjian akan mengikat para pihak seketika setelah mencapai kata sepakat. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian.

3. Asas Kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua belah pihak itu bahwa satu

sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memegang prestasinya di belakang hari. Tanpa adanya kepercayaan itu maka perjanjian tidak mungkin akan diadakan para pihak. Dengan kepercayaan ini, kedua belah pihak mengikatkan dirinya dan untuk keduanya, perjanjian itu mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagai undang-undang.

4. Asas kekuatan mengikat

Demikianlah seharusnya dapat ditarik kesimpulan dari asas kepercayaan diatas, bahwa di dalam perjanjian juga terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan secara moral.

5. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajib melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

6. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian ini. Asas keseimbangan ini merupakan

kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut perlunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini, bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik sehingga kedudukan debitur seimbang.

7. Asas Kepastian Hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum yang harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

8. Asas Moral

Asas ini terlihat dalam perikatan wajar, di mana suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari debitur. Juga hal ini terlihat dari *zaakwaarneming*, di mana suatu perbuatan dengan sukarela yang bersangkutan mempunyai kewajiban untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini juga terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan, sebagai panggilan dari hati nuraninya.

9. Asas Kepatutan

Asas ini tercantum dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.⁹

1.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu Perjanjian para pihak harus memenuhi persyaratan di bawah ini:

(1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Kedua subyek mengadakan perjanjian, harus bersepakat mengenai hal-hal pokok yang ada dalam perjanjian yang diadakan. Sepakat mengandung arti, bahwa apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

Menurut Sudikno Mertokusumo ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan:

- a. Bahasa yang sempurna dan tertulis
- b. Bahasa yang sempurna secara lisan
- c. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan
- d. Bahasa isyarat asal dapat diterima oleh pihak lawan

⁹ Miriam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2001, Hal 89.

e. Diam atau membisu, tetapi asal dapat dipahami atau diterima oleh pihak lawan.¹⁰

Pada dasarnya cara yang paling sering dilakukan oleh para pihak adalah dengan menggunakan bahasa yang sempurna baik secara lisan maupun tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa di kemudian hari.

(2) Kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Seorang telah dewasa, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum, sehingga dapat membuat suatu perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu:

1. orang yang belum dewasa
2. orang yang ditaruh dalam pengampuan

(3) Suatu hal tertentu

Suatu hal atau obyek/prestasi tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas, sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

¹⁰ ¹⁰ Salim HS, Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hal 33

(4) Suatu sebab yang halal

Dalam Pasal 1320 KUHPerdara tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal, tetapi hanya disebutkan sebab yang terlarang yaitu pada Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Suatu perjanjian adalah sah bila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.¹¹

2. Perjanjian Kredit

Dari segi bahasa, kredit berasal dari kata *credere* yang diambil dari bahasa Romawi yang berarti kepercayaan. . Kepercayaan ini merupakan dasar dari setiap perikatan, yaitu seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain. Elemen dari kredit adalah adanya dua pihak, kesepakatan pinjam-meminjam, kepercayaan, prestasi, imbalan dan jangka waktu tertentu.¹²

Sedangkan menurut Munir Fuady Elemen-elemen yuridis dari suatu kredit, adalah :

1. Adanya kesepakatan antara debitur dengan kreditur yang disebut dengan perjanjian kredit.
2. Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur.
3. Adanya kesanggupan atau janji untuk membayar hutang.

¹¹ Puwahid Patrik, *Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Semarang :Badan Penerbit UNDIP, 1986, Hal 3

¹² Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994 Hal 137

4. Adanya pinjaman berupa pemberian sejumlah uang.
5. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit dengan pembayaran kredit.¹³

Pengertian kredit menurut Undang-Undang Perbankan disebutkan dalam Pasal 1 angka 11, yang selengkapnya berbunyi :

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.

Bila seorang atau badan usaha mendapat fasilitas kredit dari bank, berarti dia mendapat kepercayaan pinjaman dana dari bank pemberi kredit. Sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan perkreditan di antara para pihak harus didasari oleh adanya rasa saling percaya, pemberi kredit (kreditur) percaya bahwa penerima kredit (debitur) akan sanggup memenuhi kewajibannya, baik pembayaran, bunga, ataupun jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.

2.1 Menurut KUH Perdata

Didalam KUHPerdata tidak diatur secara khusus tentang perjanjian kredit. KUHPerdata hanya mengatur tentang utang yang terjadi karena

¹³ Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002 Hal 111

peminjaman uang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1756 yang selengkapnya berbunyi :

*Utang yang terjadi karena peminjaman uang hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian.
Jika, sebelum saat pelunasan, terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya yang berlaku pada saat itu*

Dengan demikian maka untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian. Dalam hubungan menetapkan jumlah uang yang harus dibayar oleh si berutang. Dalam perjanjian-perjanjian sebelum Perang Dunia ke II, terdapat suatu yurisprudensi Mahkamah Agung yang terkenal, yang mengambil dasar untuk penilaian kembali jumlah yang terutang itu : harga emas sebelum perang dibandingkan dengan harga emas sekarang, namun resiko tentang kemerosotan nilai mata uang itu dipikul oleh masing-masing pihak separoh. Mula-mula putusan-putusan seperti itu diambil dalam menetapkan jumlah uang tebusan dalam soal gadai tanah, tetapi kemudian utang-piutang uang juga mendapat perlakuan yang sama.

Yuriprudensi tersebut mencerminkan suatu pengetrapan asas itikad baik yang harus diindahkan dalam hal pelaksanaan suatu perjanjian, seperti tersebut dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁴

¹⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan X*, Bandung, PT Citra Adiyta Bakti, 1995, Hal 126

Hal pinjaman dengan bunga, KUH Perdata mengatur di dalam Pasal 1765 yang menyatakan :

Adalah diperbolehkan memperjanjikan bunga atas peminjaman uang atau lain barang yang menghabiskan karena pemakaian

Pengenaan bunga atas peminjaman tersebut dapat terjadi menurut undang-undang atau karena ditetapkan dalam perjanjian. Bunga menurut undang-undang ditetapkan dalam undang-undang. Bunga yang diperjanjikan boleh melampaui bunga menurut undang-undang. Besarnya bunga yang diperjanjikan dalam perjanjian harus ditetapkan secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1767 KUHPerdata.¹⁵

2.2 Menurut UU Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana yang telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-undang Perbankan tidak mengkonstruksikan hubungan hukum pemberian kredit dan nasabah peminjaman. Salah satu dasar yang cukup jelas bagi bank mengenai keharusan adanya suatu perjanjian kredit adalah ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, di mana disebutkan bahwa kredit diberikan 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.

¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan X*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1995, Hal 129-130

Sutan Remy Sjahdeini dalam bukunya "Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia", menyatakan bahwa perjanjian kredit bank mempunyai tiga ciri yang membedakan dari perjanjian peminjaman uang yang bersifat riil.

- 1) Bersifatnya konsensual, dimana hak debitor untuk dapat menarik atau kewajiban bank untuk menyediakan kredit, masih tergantung kepada telah terpenuhinya seluruh syarat yang ditentukan didalam perjanjian kredit.
- 2) Kredit yang diberikan oleh bank kepada debitornya tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh debitor, tetapi kredit harus digunakan sesuai dengan tujuan yang ditetapkan di dalam perjanjian kreditnya.
- 3) Kredit bank tidak selalu dengan penyerahan secara riil, tetapi dapat menggunakan cek dan atau perintah pemindah bukuan. Dengan demikian, dapatlah dikatakan bahwa perjanjian kredit bank bukan suatu perjanjian pinjam-mengganti atau pinjam-meminjam uang sebagaimana yang dimaksud dalam KUHPerdara. Perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debitornya sesuai dengan kebebasan berkontrak.¹⁶

Di dalam praktek perbankan, dalam usaha mengamankan pemberian kredit, umumnya perjanjian kredit dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini : *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* 159-161

perjanjian baku (*standards contract*). Fungsi perjanjian kreditnya sendiri adalah sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Selain itu juga berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban kedua belah pihak serta berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian dan pengawasan pemberian kredit.

2.3 Jaminan Kredit

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan selalu merupakan suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditor) dengan seorang ketiga, dan menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitor). Ia bahkan dapat diadakan di luar atau tanpa pengetahuan si berutang. Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditor dengan debitornya, tetapi dapat juga diadakan antara kreditor dengan orang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitor).

Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari utang-utangnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang berbunyi:

Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.

Dari rumusan tersebut, maka dengan sendirinya atau demi hukum terjadilah pemberian jamnan oleh seorang debitor kepada setiap kreditornya atas segala kekayaan debitor itu.¹⁷

Selain itu ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1131 KUHPerdata mengandung prinsip yang bersifat umum dari hukum jaminan, yaitu :

1. Kekayaan seseorang merupakan jaminan dari utang-utangnya.
2. Kekayaan tersebut mencakup pula benda-benda yang akan diperoleh atau dimiliki kemudian.
3. Kekayaan tersebut meliputi benda-benda yang bergerak dan tidak bergerak.

Oleh karena itu debitor pemberi jaminan harus berkuasa penuh atas barang yang dijaminakan atau dengan perkataan lain debitor adalah pemilik barang yang berhak menjual atau menjaminkan barang tersebut. Pemilikan atas barang dapat dibuktikan dari dokumen-dokumen yang bersangkutan, dokumen impor, yaitu untuk barang-barang dagangan impor, sertifikat hak untuk harta kekayaan berupa sebidang tanah. Jadi pada prinsipnya hanya

¹⁷ Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1999, Hal 7

pemilik yang dapat menjaminkan hartanya kepada pihak lain (kreditor) untuk pinjaman yang diterimanya.

Dilihat dari sudut ketentuan perbankan, pemberian kredit oleh bank mengandung risiko sehingga diarahkan oleh undang-undang agar pelaksanaannya dilakukan dengan memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat (*prudential banking principle*). Karena kredit yang diberikan bank mengandung risiko, maka perlu diperoleh jaminan dalam pengertian keyakinan akan kemampuan debitor melunasi kredit sesuai dengan persyaratan yang telah diperjanjikan. Keyakinan bank diperoleh dari hasil penilaian yang dilakukan terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha debitor.¹⁸

Rachmadi Usman dalam bukunya "Aspek-aspek Hukum Perbankan Di Indonesia", menguraikan tentang kegunaan jaminan kredit, antara lain:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan pada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian;
- b. Menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membeayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya untuk berbuat demikian dapat diperkecil;

¹⁸ Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 2002 Hal 7-9

- c. Memberikan dorongan pada debitor untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitor dan atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

3. Hak Tanggungan Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Pengertian Hak Tanggungan terdapat di dalam Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi :

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 Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam penjelasan umum dinyatakan, bahwa Hak Tanggungan adalah Hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu ialah :¹⁹

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
2. Obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
4. Utang yang dijamin harus satu utang tertentu.
5. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

3.1 Subyek Hak Tanggungan

Yang dimaksud dengan Subyek Hak Tanggungan, meliputi pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Pemberi Hak Tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 8 UUHT yang menyatakan, bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.
2. Pemegang Hak Tanggungan sebagaimana diatur di dalam Pasal 9 UUHT yang menyatakan, bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang

¹⁹ Sutan Remy Syahdeni, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1999 Hal 11

perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

3.2 Obyek Hak Tanggungan

Mengenai obyek Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT. Adapun obyek Hak Tanggungan yang dapat membebani hak jaminan atas tanah adalah :

1. Menurut Pasal 4 ayat (1), meliputi :

Hak Milik

Hak Guna Usaha

Hak Guna Bangunan

2. Menurut Pasal 4 ayat (2) meliputi Hak Pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan.

3. Menurut Pasal 7, yang meliputi :

Rumah Susun yang berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai yang diberikan oleh negara.

Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri diatas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh negara.

3.3 Pendaftaran Hak Tanggungan

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Adapaun tata cara pelaksanaan pendaftarannya adalah sebagai berikut :

- a. Setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengiriman tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja, setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan itu.
- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- c. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan, adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

4. Kredit Bermasalah

Penggolongan kualitas kredit diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4471) yang dalam pelaksanaannya diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005, dengan pokok-pokok ketentuan sebagai berikut :

- a. Faktor-faktor yang harus diperhatikan dalam penetapan kualitas kredit, meliputi:

- 1) Prospek Usaha

Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a) Potensi pertumbuhan usaha;
- b) Kondisi pasar dan posisi debitor dalam persaingan;
- c) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
- d) Dukungan dari grup atau afiliasi; dan
- e) Upaya yang dilakukan debitor dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

- 2) Kinerja (*performance*) debitor

Penilaian terhadap kinerja (*performance*) debitor dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- a) Perolehan laba;
 - b) Struktur permodalan;
 - c) Arus kas; dan
 - d) Sensitivitas terhadap risiko pasar.
- 3) Kemampuan membayar

Penilaian terhadap kemampuan membayar dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut :

- a) ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
 - b) ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitor;
 - c) kelengkapan dokumentasi kredit;
 - d) kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
 - e) kesesuaian penggunaan dana; dan
 - f) kewajaran sumber pembayaran kewajiban.
- b. Kriteria dari masing-masing komponen sebagaimana dimaksud pada huruf a diuraikan dalam lampiran Surat Edaran Bank Indonesia ini.
- c. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan materialitas dan signifikansi dari faktor penilaian dan komponen, serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen tersebut terhadap karakteristik debitor yang bersangkutan.
- d. Selanjutnya berdasarkan penilaian pada huruf b dan huruf c, kualitas kredit ditetapkan menjadi Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, diragukan atau Macet.

Pasal 8 PBI Nomor 7/2/PBI/2005 tersebut menyatakan bahwa penetapan kualitas kredit tersebut diatas tidak diberlakukan untuk aktiva produktif yang diberikan oleh setiap bank sampai dengan jumlah Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada setiap debitor atau proyek yang sama. Lebih lanjut dalam penjelasan umum dinyatakan bahwa dalam rangka meningkatkan kredit perbankan, khusus di daerah-daerah tertentu yang menurut penilaian Bank Indonesia memerlukan penanganan khusus untuk mendorong pembangunan ekonomi di daerah yang bersangkutan, diberikan keringanan persyaratan penilaian kualitas penyediaan dana, yakni hanya berdasarkan ketepatan pembayaran. Keringanan yang sama juga diberikan untuk kredit usaha kecil dan penyediaan dana sampai dengan Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

Dalam lampiran SEBI Nomor 73/DPNP tanggal 31 Januari 2005, untuk penetapan perhitungan kualitas kredit berdasarkan ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ditentukan sebagai berikut :

- 1) Lancar (L), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- 2) Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari. Jarang mengalami cerukan.
- 3) Kurang Lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan

120 (seratus dua puluh) hari. Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.

- 4) Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah mencapai 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari. Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- 5) Macet (M), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Berdasarkan atas ketentuan tersebut diatas, kredit yang dikategorikan sebagai kredit bermasalah adalah kredit yang digolongkan dengan kualitas kurang lancar (KL), diragukan (D) dan Macet (M), sedangkan untuk kredit yang digolongkan lancar dan DPK tidak dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Dengan demikian maka kredit macet adalah bagian dari kredit bermasalah dengan kualitas yang paling rendah, artinya semakin tinggi jumlah kredit dengan kualitas macet, maka semakin buruklah kualitas kredit yang diberikan.

5. Eksekusi

5.1 Pengertian Umum Eksekusi

Pengertian eksekusi secara umum, adalah "menjalankan putusan" pengadilan, yaitu melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya

secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia disebutkan sebagai ”pelaksanaan putusan”. Eksekusi, diartikan sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara, yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara²⁰

Suatu putusan perkara perdata tidaklah mempunyai arti bagi pihak yang dimenangkan, oleh karena itu maka setiap putusan hakim haruslah dapat dilaksanakan atau dengan kata lain harus mempunyai kekuatan eksekutorial. Adapun yang memberi kekuatan eksekutorial terhadap suatu putusan hakim atau putusan pengadilan adalah adanya suatu kata-kata atau kalimat pada kepala putusan itu yang berbunyi ”DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pada dasarnya ada 2 (dua) bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu²¹ :

1. Eksekusi riil, yaitu eksekusi yang hanya mungkin terjadi berdasarkan putusan pengadilan untuk melakukan suatu tindakan nyata atau tindakan riil yang :

²⁰ Victor M. Situmorang & Cormentya Sitanggang, *Grosse akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Elsa dan Huma, Jakarta, 1993 Hal 119

²¹ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005 Hal 24

- a. Telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*res judicata*);
 - b. Bersifat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad, provisionally enforceable*);
 - c. Berbentuk provisi (*interlocutory injunction*); dan
 - d. Berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan.
2. Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga didasarkan atas bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang "disamakan" nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap untuk pembayaran sejumlah uang, antara lain berupa :
- a. Grosse akta pengakuan utang;
 - b. Grosse akta hipotik; dan
 - c. *Credit verband*;
 - d. Hak Tanggungan (HT);
 - e. Jaminan Fiducia (F)

Yahya Harahap mengidentifikasi ada 3 (tiga) perbedaan yang mendasar antara Eksekusi Riil dan Eksekusi Pembayaran Uang, yaitu :

- a. Eksekusi Riil Mudah dan Sederhana, sedang Eksekusi Pembayaran Uang Memerlukan Tahap Sita Eksekusi dan Penjualan Eksekusi.

Secara teoritis dalam eksekusi riil tidak diperlukan prosedur dan formalitas yang rumit, dalam arti cara eksekusinya sangat sederhana dan tinggal menjalankan keputusan pengadilan, sehingga eksekusinya tidak diatur secara terinci dalam undang-undang.

Berbeda dengan eksekusi pembayaran uang yang harus melalui berbagai tahap untuk melaksanakannya dan diperlukan syarat serta tata cara yang tertib dan terinci, agar jangan sampai terjadi penyalahgunaan yang merugikan para pihak. Secara garis besar pelaksanaan eksekusi pembayaran uang melalui tahap proses *axecutoriale beslag* dan dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan kantor lelang.

- b. Eksekusi Riil Terbatas Putusan Pengadilan, sedang Eksekusi Pembayaran Uang meliputi Akta Yang Disamakan Dengan Putusan Pengadilan.

Jika dilihat dari bentuk timbulnya eksekusi, maka eksekusi riil hanya mungkin terjadi dan diterapkan berdasarkan putusan pengadilan, sedangkan dalam eksekusi pembayaran uang tidak hanya terbatas pada putusan pengadilan saja, tetapi dapat juga didasarkan pada bentuk akta tertentu yang oleh undang-undang "disamakan" nilainya dengan putusan pengadilan.

- c. Sumber Hubungan Hukum Yang Dipersengketakan

Dilihat dari sumber hubungan hukum yang disengketakan, pada umumnya eksekusi riil adalah upaya hukum yang mengikuti persengketaan "hak milik" atau persengketaan hubungan hukum yang didasarkan atas perjanjian jual beli, sewa menyewa atau perjanjian melaksanakan suatu perbuatan. Adapun eksekusi pembayaran sejumlah uang, dasar hubungan hukumnya sangat terbatas sekali, semata-mata hanya didasarkan atas persengketaan "perjanjian utang-piutang" dan ganti rugi berdasarkan wanprestasi, dan hanya dapat diperluas berdasarkan ketentuan Pasal 225 HIR dengan nilai sejumlah uang apabila tergugat enggan menjalankan perbuatan yang dihukumkan dalam waktu tertentu".²²

²² Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005 Hal 25-27

Untuk selanjutnya penulis dalam tesis ini hanya mengkaji tentang Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang

5.2 Parate Eksekusi

Pengaturan tentang parate eksekusi khususnya yang diberikan kepada pemegang hipotik diatur didalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, yang selengkapnya berbunyi :

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 dimuka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu

Dari pasal tersebut diketahui bahwa undang-undang memberikan kepada pemegang hipotik pertama untuk menjual langsung atas kekuasaan sendiri barang obyek hipotik tanpa melalui pengadilan. Agar hak tersebut melekat pada diri pemegang hipotik serta pelaksanaannya sah menurut hukum, harus dicantumkan klausul *Eigenmachtige Verkoop (the Right to Sale)*, yaitu klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotik menjual obyek hipotik. Jadi berdasarkan kesepakatan, debitor memberi hak kepada kreditor untuk menjual sendiri obyek hipotik tanpa melalui pengadilan, apabila debitor wanprestasi dalam bentuk :

- a. Debitor tidak melunasi utang pokok sebagaimana mestinya.
- b. Tidak membayar bunga yang terutang.

Cara pelaksanaan eksekusi berdasarkan *eigenmachatige verkoop* menurut Pasal 1178 jo. Pasal 1211 KUHPerdara, tersebut antara lain :

1. Penjualan lelang di muka umum :
 - a. dilakukan pejabat lelang atas permintaan pemegang hipotik/kreditor;
 - b. dilakukan tanpa campur tangan pengadilan, oleh karena itu tidak diperlukan fiat dan penetapan eksekusi dari Ketua Pengadilan.
 - c. Dengan demikian parate eksekusi berdasarkan Pasal 1178 KUHPerdara, menyingkirkan ketentuan Pasal 224 HR tentang campur tangan Pengadilan.
2. Apabila penjualan lelang dilakukan tidak di muka umum oleh pejabat lelang, eksekusi batal demi hukum.
 - a. setiap penjualan lelang (*executoriale verkoop*) berdasarkan Pasal 224 HIR, mesti melalui campur tangan pengadilan;
 - b. penjualan lelang tidak sah, jika langsung dilakukan jawatan lelang;
 - c. sebab yang dimaksud jawatan umum pada Pasal 1211 KUHPerdara adalah pengadilan, bukan jawatan lelang”.²³

5.3 Parate Eksekusi menurut UUHT

Dasar hukum eksekusi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah diatur di dalam Pasal 6 yang berbunyi :

²³ Yahya Harahap: *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005 Hal 196

Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Pasal 6 tersebut memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Karena kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang-undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.²⁴

Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksudkan dalam penjelasan Pasal 6, yang berbunyi :

²⁴ Sutan Remy Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1999 Hal :46

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 cidera 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 kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Ketentuan ini memberikan kepastian bagi Perbankan apabila debitur cidera janji dengan memberikan kemungkinan dan kemudahan untuk pelaksanaan parate eksekusi sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 258 RBG.²⁵ Berdasarkan ketentuan ini juga sekaligus terkandung karakter parate eksekusi dan menjual atas kekuasaan sendiri, namun penerapannya mengacu pada ketentuan Pasal 224 HIR dan Pasal 256 RBG, dimana apabila tidak diperjanjikan kuasa menjual sendiri, penjualan lelang harus diminta kepada Ketua Pengadilan Negeri dan permintaan tersebut berdasarkan alasan cidera janji atau wanprestasi. Tetapi karena Pasal 6 UUHT tidak mengatur tentang cidera janji, maka dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerduta atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian atau bisa juga merujuk secara analog pada ketentuan Pasal 1178 KUHPerduta, dimana yang dikategorikan cidera janji

²⁵ Bambang Setijoprodjo, Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan. ,Medan, Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan, 1996, Hal 63

yaitu apabila debitor tidak melunasi utang pokok, atau tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya.²⁶

Sertifikat Hak Tanggungan, yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitor cidera janji. Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) yang berbunyi²⁷:

- (1) "Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku".
- (2) "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA".
- (3) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku

²⁶ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, :2005Hal :197

²⁷ Sutan Remi Syahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*, Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1999 Hal 47

sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah”.

Pada prinsipnya penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal tersebut dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek Hak Tanggungan, hal ini sesuai dengan bunyi Pasal 20 ayat (1):

”Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya”.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditor pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila debitur cidera janji, kreditor berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan guna pelunasan piutangnya yang bersumber dari hasil penjualan tersebut. Karena

dengan cara pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.

Kemudian dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya, dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari pada piutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Mengenai eksekusi riil atas obyek Hak Tanggungan yang dijual, baik dalam hal melalui PN berdasarkan Pasal 224 HIR ataupun melalui kekuasaan sendiri berdasarkan Pasal 6, karena tidak diatur didalam UUHT, maka pelaksanaan eksekusi riilnya tunduk kepada ketentuan umum yang digariskan Pasal 200 ayat (11) HIR yaitu jika pemberi Hak Tanggungan tidak mau atau enggan mengosongkan/meninggalkan Obyek Hak Tanggungan yang telah dijual lelang kepada pembeli lelang, pemegang Hak Tanggungan semula atau pembeli lelang, dapat meminta kepada Ketua PN mengeluarkan atau menerbitkan surat penetapan yang berisi perintah kepada juru sita supaya melakukan eksekusi riil berupa pengosongan obyek tersebut, jika perlu dengan bantuan polisi.

Dengan demikian maka berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat (1) HIR, eksekusi riil untuk mengosongkan obyek Hak Tanggungan yang dijual lelang cukup dalam bentuk permintaan kepada Ketua PN dan tidak perlu dalam bentuk gugatan perdata.

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, dimungkinkan penjualan obyek Hak Tanggungan

dilakukan dengan cara dibawah tangan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) UU No. 4 Tahun 1996. Pelaksanaan penjualan sendiri obyek hak tanggungan secara dibawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :²⁸

1. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan;
2. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
3. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan;
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya.

Kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan merupakan unsur kunci dalam penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan, yaitu jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dengan kata lain, maksud UU memberikan kewenangan penjualan dibawah tangan tersebut yaitu agar tidak ada pihak yang dirugikan.

Oleh karena penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang

²⁸ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta 1999: 131

Hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan dibawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Kesepakatan tersebut merupakan bentuk dari kebebasan yang diberikan kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dengan tujuan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dan juga untuk mengurangi beban biaya eksekusi yang harus dipikul oleh debitor. Namun demikian kesepakatan tersebut hanya boleh dibuat setelah terjadi cidera janji, sehingga dengan demikian kesepakatan tersebut tidak boleh dibuat dan dituangkan dalam APHT terlebih dahulu.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara berhati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam penelitian.²⁹

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau *research*, adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan mengkaji kebenaran suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.³⁰

Dengan demikian, penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran tersebut ada dua buah pola berpikir secara empiris atau melalui pengalaman. Oleh karena itu, untuk menemukan metode ilmiah, maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran logis, sedang empirisme

²⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hal 6

³⁰ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid 1*, ANDI, Yogyakarta, 2000, Hal 4

memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.³¹

A. METODE PENDEKATAN

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris. Pendekatan Yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif, dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif, tentang penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan hak tanggungan.³²

Dalam melakukan pendekatan yuridis empiris ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan, karena beberapa pertimbangan yaitu : Pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah, apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung, hakekat hubungan peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama, terhadap pola-pola nilai yang dihadapi³³

³¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal 36.

³² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hal 52

³³ Lexy J Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung, 2000, Hal 5

B. SPESIFIKASI PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian empiris atau non doctrinal dengan menggunakan metode kualitatif yang bersifat eksploratif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui gejala yang ada, dalam hal ini tentang pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dengan cara penjualan dibawah tangan. Dilihat dari bentuk penelitian adalah evaluatif, dimana penelitian ini dilakukan untuk menilai suatu ketentuan perundang-undangan tentang penjualan barang jaminan.

Konsep hukum yang sejalan dengan penelitian ini adalah konsep hukum kelima yaitu konsep hukum yang mempunyai makna bahwa hukum adalah makna-makna simbolik para perilaku sosial sebagai tampak dalam interaksi antar mereka. Berdasarkan konsep hukum tersebut, maka pendekatan yang dilakukan adalah dengan Pendekatan Simbolik-Interaksional dan Mikro, dimana didalam pendekatan tersebut, realita kehidupan itu sesungguhnya hanya eksis dalam alam makna yang simbolik yang karena itu akan sulit diketahui lewat pengamatan dan pengukuran begitu saja dari luar. Realitas-realitas itu hanya mungkin diketahui lewat pengalaman, dan penghayatan-penghayatan internal yang membuahkan gambaran kemahfuman yang lengkap.

Oleh karena realitas adalah bagian dari alam makna atau simbolik yang hanya dapat dipahami lewat pengalaman internal para subyek pelaku, maka masalah yang akan terlihat oleh subyek-subyek pengamat yang non partisipan, betapapun tinggi keahliannya dan betapapun pula besar kewenangannya didalam pengendalian sistem, tidaklah hasil yang mereka peroleh lewat pengamatan itu

akan selalu sama dengan apa yang terpersepsi, dan teridentifikasi oleh subyek-subyek pelaku yang berpartisipasi dalam aksi-aksi dan interaksi setempat³⁴

C. TEKNIK PENGUMPULAN DATA

Pengumpulan data, merupakan hal yang berhubungan dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Berkaitan dengan hal tersebut, penulis memperoleh data primer melalui wawancara secara langsung dengan pihak yang berwenang dan mengetahui secara terkait dengan pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah yang diikat dengan hak tanggungan.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer, adalah data yang diperoleh secara langsung di lapangan, yang dalam hal ini diperoleh dengan:

a. Wawancara

Wawancara, dilakukan dengan cara wawancara tidak berstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan dengan informan secara bebas, di mana dalam wawancara ini penulis mengajukan pertanyaan yang telah disiapkan terlebih dahulu tetapi tidak terlalu terikat pada aturan-aturan

³⁴ Burhan Ashshofa, Metode Penelitian Hukum, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hal 2001:51

yang ketat. Alat yang digunakan adalah pedoman wawancara yang memuat pokok-pokok pertanyaan sesuai dengan data yang diperlukan.

b. Daftar pertanyaan

Daftar pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada orang-orang yang terkait dengan pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah yang diikat dengan hak tanggungan.

2. Data sekunder

Adalah, data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari:

2.1 Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang

mempunyai kekuatan mengikat, yaitu:

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- d. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara;
- e. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
- f. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Produktif Bank Umum

2.2 Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu analisa serta memahami bahan-bahan hukum primer, yang terdiri dari :

- a. Buku-buku hasil karya para ahli
- b. Makalah
- c. Majalah
- d. Artikel di Internet

2.3 Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, seperti

- a. Kamus hukum
- b. Kamus lainnya yang menyangkut penelitian

D. POPULASI

Populasi, adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti. Populasi dapat dibedakan menjadi dua, yaitu populasi *finit* dan *infini*. Populasi *finit* adalah suatu populasi yang jumlah anggota populasi secara pasti dapat diketahui. Sedangkan populasi *infini* adalah suatu populasi yang jumlah anggota populasi tersebut tidak diketahui secara pasti.

Penelitian ini menggunakan populasi *finit*, yang menjadi populasi atau obyek penelitian adalah PT. Bank Niaga, Tbk Semarang yang terkait dengan

penyelesaian kredit bermaslah melalui parate eksekusi obyek jaminan hak tanggungan.

E. METODE PENENTUAN SAMPEL

Penarikan sampel, merupakan proses memilih suatu bagian dari suatu populasi, yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk memilih sampel yang *representative* diperlukan teknik sampling. Dalam penelitian ini, teknik penarikan sampel yang digunakan adalah Teknik Purposive (*Non Random Sampling*), maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian.³⁵

Berdasarkan hal tersebut, maka sampel penelitian adalah PT. Bank Niaga, Tbk Semarang selaku pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu berdasarkan sampel, maka yang menjadi Responden dalam penelitian ini adalah:

- Ari Zindhi selaku *Assistant Manager* Usaha Kecil Menengah di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang
- Endang Suhartati, S.H selaku *Legal Officer* di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang
- Notaris BIP Suhendro, S.H yang beralamat di Jalan Branjangan No. 8 Semarang
- Notaris Damar Susilowati, S.H, MKn yang beralamat di Jalan Kartini 77 Semarang.

³⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, Hal 192

F. ANALISIS DATA

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari yang yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus. Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang.

Sebagaimana kondisi perbankan nasional pada umumnya, persoalan kredit bermasalah merupakan problem yang selalu mendapat perhatian serius bagi pemilik dan atau pengurus Bank, karena kredit merupakan sumber pendapatan bagi bank untuk menunjang kelangsungan usahanya. Selain sebagai sumber pendapatan kredit juga merupakan salah satu indikator bagi kesehatan sebuah bank, semakin sehat kualitas kredit dari suatu bank, maka semakin sehat jugalah kondisi bank tersebut secara keseluruhan.

Mengingat begitu pentingnya peranan kredit bagi kelangsungan usaha dari suatu bank, maka Bank Indonesia telah mewajibkan bank-bank untuk mempunyai kebijakan pedoman pemberian perkreditan dengan tujuan agar bank-bank di Indonesia didalam menyalurkan kredit dapat terarah sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari pemberian kredit yang tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian, serta sebagai salah satu upaya menekan pertumbuhan kualitas kredit bermasalah. Pada awal masa krisis hampir semua bank besar mengalami permasalahan kredit bermasalah yang demikian tinggi, sehingga

harus masuk dalam pengawasan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) karena kerugian yang sangat besar yang mengakibatkan modalnya menjadi negatif, maka bank-bank tersebut harus ikut program rekapitalisasi yang membutuhkan dana sangat besar. Dengan kata lain masalah kualitas kredit tidak hanya menjadi masalah bank-bank semata, tetapi dapat menjadi masalah nasional yang pada akhirnya akan menjadi beban negara. Menyadari hal tersebut, maka Bank Indonesia selaku pemegang otoritas pengawasan perbankan nasional, mewajibkan bank-bank Indonesia agar senantiasa menjaga kualitas kredit sekuat mungkin dengan menetapkan ketentuan maksimal kredit bermasalah sebesar 5%, dan apabila melebihi dari ketentuan tersebut, maka bank yang bersangkutan akan masuk dalam status “Bank dalam Perhatian Khusus” Bank Indonesia.

1. Posisi Kredit Bermasalah di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang,

Didirikan pada tahun 1955, Bank Niaga saat ini secara mayoritas dimiliki oleh CIMB Group dengan total kepemilikan sebesar 62,91% per 31 Desember 2007. Sebagai Bank yang memiliki produk dan layanan perbankan yang lengkap mulai dari perbankan konvensional hingga perbankan syariah, Bank Niaga memiliki lebih dari 6.000 karyawan yang tersebar di 256 cabang.

Di tahun 1999, Bank Niaga ditempatkan sebagai Bank Take Over di bawah pengawasan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Berbeda dengan bank-bank lain yang diambil alih, Bank Niaga tidak memiliki masalah penyelewengan dana BLBI ataupun pelanggaran batas maksimum pemberian

kredit (BMPK) kepada kelompok terafiliasi. Apa yang terjadi pada bulan April 1999 saat mana Bank Niaga diambil alih oleh BPPN, semata-mata disebabkan karena ketidakmampuan pemegang saham Bank Niaga menyediakan 20% kebutuhan dana rekapitalisasi.”³⁶

Ssejak tahun 2002 sampai dengan tahun 2005, pertumbuhan kredit bermasalah (*Non Performing Loan*) menunjukkan kinerja perbaikan yang cukup baik, dimana dalam periode tersebut pertumbuhan kredit bermasalah yang ada di PT Bank Niaga,Tbk menunjukkan penurunan yang signifikan.

2. Penanganan Kredit Bermasalah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Endang Suhartati, SH, selaku Legal Officer PT Bank Niaga,Tbk Semarang,³⁷ bahwa Penanganan Kredit bermasalah pada umumnya dilakukan melalui 2 (dua) tahap pendekatan, yaitu tahap pendekatan non yuridis dan pendekatan yuridis. Pendekatan non yuridis meliputi tindakan yang cenderung berupa pendekatan secara persuasif kepada debitor yang mempunyai tunggakan baik pokok dan atau bunga, tetapi masih mempunyai iktikad yang baik untuk mengangsur. Tindakan yang dilakukan berupa pembinaan dan penagihan secara intensif dan rutin untuk memberikan saran dan solusi atas kesulitan yang dialami debitor, sampai debitor yang bersangkutan dapat memenuhi kewajiban atau membayar tunggakan

³⁶ Sumber: Laporan Tahunan Bank Indonesia. www.bi.go.id 1999

³⁷ Hasil Wawancara dengan Endang Suhartati, SH, *Legal Officer* PT. Bank Niaga,Tbk Semarang, tanggal 10 Mei 2008

kreditnya. Apabila debitor tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka baru dilakukan tindakan berikutnya yang berupa pemberian surat peringatan.

Untuk debitor-debitor yang sebetulnya mempunyai kemampuan untuk membayar tunggakan angsuran, tetapi tidak mempunyai kemauan untuk membayarnya, tindakan yang dilakukan biasanya berupa pemberian surat peringatan sekaligus dilakukan dengan upaya penagihan. Pemberian surat peringatan tersebut dilakukan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali, dimana dalam pemberian surat peringatan yang I (pertama) hanya disampaikan kepada debitornya saja, dan apabila tidak mendapatkan respon atau tanggapan dari debitor dilanjutkan dengan pemberian surat peringatan II (kedua) yang selain disampaikan juga kepada penjamin dan atau ahli warisnya, kalau surat peringatan tersebut juga masih diabaikan, maka bank akan memberikan surat peringatan III (ketiga) yang disampaikan kepada debitor dan penjamin atau ahliwarisnya, sekaligus bank akan mengirim surat pemberitahuan kepada perangkat desa dimana lokasi jaminan berada, yang menyebutkan bahwa atas tanah hak milik debitor telah dijadikan jaminan kredit di bank dan masih dalam proses penyelesaian kredit, sehingga apabila akan dilakukan peralihan hak atas obyek jaminan tersebut, untuk dapat menghubungi pihak bank lebih dahulu. Jika sampai dengan surat peringatan III tersebut debitor masih tetap tidak membayar, maka akan disampaikan somasi.

Kredit bermasalah adalah hal yang paling diwaspadai dalam kegiatan pemberian kredit, terutama telah masuk dalam golongan kredit macet.

Terjadinya kredit bermasalah merupakan wujud kurangnya kesadaran debitur terhadap arti kepercayaan atas jaminan utama karenanya pemberian fasilitas kredit harus disertai dengan unsur saling percaya antara bank sebagai pemberi kredit dengan nasabah sebagai penerima kredit.

Namun demikian dalam dunia bisnis, kepercayaan itu seringkali semu, maka sektor hukum kemudian turun tangan memberikan sinyal-sinyalnya bahwa lembaga keuangan bank manapun harus mengutamakan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit.

Berdasarkan wawancara dengan Ari Zindhi *Assistant Manager UKM*, PT. Bank Niaga,Tbk Semarang, diketahui beberapa penyebab terjadinya tunggakan kredit yang mengakibatkan kredit bermasalah, yaitu:³⁸

1. *Faktor internal bank*

Kurang validnya analisis yang dilakukan pihak bank terhadap keadaan debitur dan kurang dipegangnya prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit dapat menjadi penyebab timbulnya kredit bermasalah, seperti kredit dapat menjadi penyebab timbulnya kredit bermasalah, seperti adanya kebijakan prekreditasi ekspansif yang menyimpang dari sistem dan prosedur, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan terhadap kredit yang dilakukan.

2. *Terhambatnya kegiatan usaha debitur*

³⁸ Hasil Wawancara dengan Ari Zindhi *Assistant Manager UKM* , PT. Bank Niaga,Tbk Semarang, tanggal 15 Mei 2008

Terjadinya suatu kondisi di mana kegiatan usaha debitur sedang dalam keadaan sulit, produksi usaha debitur sedang menurun akibat sulitnya mendapatkan bahan baku produksi, atau sedang sepi permintaannya pasar yang mengakibatkan minimnya penjualan hasil produksi yang berdampak pada kondisi keuangan debitur.

3. *Penyimpangan penggunaan kredit*

Kredit yang diberikan, tidak digunakan oleh debitur sesuai dengan tujuan pemberian kredit. Penggunaan kredit dialihkan baik sebagian ataupun seluruhnya untuk tujuan lain di luar tujuan pemberian kredit.

4. *Adanya itikad buruk dari debitur*

Debitur mempunyai itikad buruk terhadap kredit yang telah diberikan oleh pihak bank.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui, bahwa penanganan terhadap kredit bermasalah dilakukan PT Bank Niaga, Tbk Semarang dengan cara dan bentuk yang bervariasi, tergantung dari itikad dan keadaan usaha debitur. Ada dua cara penyelesaian yang ditempuh yaitu :³⁹

1. *Melalui negosiasi*

Negosiasi, dilakukan terhadap debitur yang mempunyai itikad baik kooperatif dan kegiatan usahanya masih bisa diselamatkan. Negosiasi ini dalam prakteknya diwujudkan dalam bentuk restrukturisasi kredit

³⁹ Hasil wawancara dengan Ari Zindhi, *Assistant Manager UKM* , PT. Bank Niaga, Tbk Semarang, tanggal 15 Mei 2008

bermasalah. Negosiasi dipergunakan sebagai langkah awal penyelesaian kredit bermasalah.

2. *Melalui eksekusi*

Esekusi, dilakukan setelah usaha penyelesaian melalui negosiasi dengan cara restrukturisasi tidak berhasil dilakukan. Esekusi merupakan suatu tindakan dengan tujuan menjual objek jaminan untuk pelunasan utang debitur.

Berdasarkan keterangan dari Ari Zindhi selaku *Assistant Manager UKM* langkah yang ditempuh oleh PT Bank Niaga,Tbk Semarang dalam upaya menangani tunggakan kredit sebagai penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah :⁴⁰

1. *Pemberitahuan keterlambatan pembayaran*

Pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran kredit ini dilakukan 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran kredit. Suatu hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran kredit, apabila debitur belum melakukan pembayaran angsuran, akan keluar laporan keterlambatan pembayaran dari komputer credit admin atas nama debitur. Laporan keterlambatan pembayaran ini akan diserahkan oleh credit admin ke bagian marketing, yang kemudian akan ditindak lanjuti dengan pemberitahuan keterlambatan ini kepada debitur melalui telepon

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Ari Zindhi, *Assistant Manager UKM* , PT. Bank Niaga,Tbk Semarang, tanggal 15 Mei 2008

dan surat pemberitahuan keterlambatan. Pemberitahuan melalui surat dilakukan satu kali dalam satu bulan pertama. Sedangkan pemberitahuan melalui telepon dilakukan satu kali dalam satu minggu selama satu bulan terhitung semenjak hari keterlambatan pembayaran.

Setelah melampaui tenggang waktu satu bulan pertama debitur belum menunjukkan itikad baiknya atau tidak kooperatif, maka bank akan mengeluarkan surat teguran yang sifatnya lebih keras dari surat pemberitahuan. Surat teguran ini biasanya disertai dengan kehadiran pihak bank kepada debitur untuk meminta pernyataan kesanggupan membayar angsuran kredit.

Hal ini dilakukan selama satu bulan kedua, dengan tempo kedatangan satu kali dalam satu minggu. Pada tahapan ini bank masih membuka penyelesaian berdasarkan prinsip musyawarah dan kekeluargaan, namun bank akan memberikan catatan pada register kredit nasabah berupa penurunan status kreditur menjadi kredit dalam pengawasan khusus.

2. *Memberikan surat peringatan*

Namun apabila telah lewat waktu satu bulan dari semenjak diberikannya surat teguran tersebut debitur belum menunjukkan itikad baik dan tidak kooperatif menyelesaikan kewajibannya membayar kredit, maka PT Bank Niaga, Tbk Semarang akan mengirimkan Surat Peringatan atau (SP) kepada debitur. Surat peringatan ini termasuk dalam kategori

teguran keras, dengan dikeluarkannya surat peringatan ini maka bank akan menurunkan status kredit debitur. Surat peringatan ini diberikan sebanyak tiga kali selama tiga minggu dengan cara :

- a. Bank akan memberikan surat peringatan pertama (SP-1) kepada debitur, dengan dikeluarkannya SP-1 ini maka status kredit debitur akan diturunkan dari kredit dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar.
- b. Satu minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya tanda-tanda niat baik dari debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan SP-2. Pemberian SP-2 menyebabkan bank menurunkan lagi status debitur dari kredit kurang lancar menjadi kredit yang diragukan.
- c. Tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirimkan dan debitur belum juga menanggapi dengan sikap yang kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan SP-3. Dengan dikeluarkannya SP-3 ini maka bank akan menurunkan status kredit debitur dari kredit yang diragukan menjadi kredit macet.

Dengan pemberian status kredit macet pada register nasabah, maka bank akan melakukan tindakan pengamanan terhadap aset yang menjadi jaminan kredit.

Permintaan bank ini lebih kepada himabauan sifatnya, karena tidak ada jaminan bahwa debitur akan mematuhi.

3. *Somasi melalui Pengadilan Negeri*

Somasi melalui Pengadilan Negeri, dilakukan PT Bank Niaga Semarang sebagai upaya untuk mendapatkan dukungan yang lebih kuat dari lembaga hukum, dalam upaya pengembalian kredit yang telah dikucurkannya. Somasi ini sama sifatnya dengan surat peringatan, tetapi dilakukan dengan menggunakan kekuasaan hakim. Somasi melalui pengadilan ini sebenarnya dilakukan sebagai salah satu cara untuk ”menakut-nakuti” debitur agar mau memenuhi kewajibannya membayar kredit.

Dalam hal ini permohonan somasi diajukan PT Bank Niaga Semarang secara tertulis kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili hukum debitur atau domisili yang telah dipilih sesuai perjanjian kredit. Permohonan itu disertai dengan salinan berkas perjanjian kredit, dan bukti pemberian SP-1 sampai dengan SP-3 oleh bank kepada debitur.

Dalam hal ini hakim akan memberikan somasi kepada debitur maksimal sebanyak 3 (tiga) kali. Dalam setiap tenggang waktu pemberian somasi tersebut hakim akan memberikan kesempatan kepada debitur untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dan berusaha mempertemukan bank dengan debitur tersebut.

Namun demikian apabila debitur telah 3 (tiga) kali diberi somasi oleh hakim tetap tidak kooperatif atau tidak didapatnya kesekapatan

penyelesaian antara bank dan kreditur, maka pengadilan selanjutnya akan menetapkan sita jaminan atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dan selanjutnya akan diserahkan oleh Pengadilan Negeri kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk dilakukan pelelangan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, yang teknis pelaksanaan dan administrasinya diatur dalam SK. MENKEU. No. 304/KMK.10/2002 dan SK.DJPLN No. 35/PL/2002 juncto No.38/PL/2002. Hasil pelelangan tersebut setelah dikurangi biaya lelang dan potongan yang lain, akan dipergunakan untuk pelunasan kredit. Bila terdapat sisa dari hasil lelang setelah dikurangi pelunasan kredit, maka kelebihan itu akan dikembalikan kepada debitur.

Kredit bermasalah merupakan suatu risiko yang sangat mungkin terjadi dalam pemberian kredit dan merupakan gejala yang harus diwaspadai oleh setiap bank sebagai pemberi kredit. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147 DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, yang termasuk kedalam golongan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) adalah kredit dalam kategori kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet.

Kredit bermasalah pada umumnya disebabkan adanya tunggakan kredit, karena debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar

angsuran kredit, tepat pada waktunya sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

Dalam mekanisme pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan bahwa kredit yang diberikan dapat kembali sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Untuk itu bank harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit.

Bank harus melakukan analisis yang mendalam mengenai debitur calon penerima kredit. Analisis tersebut menyangkut kegiatan usaha debitur, prospek usaha debitur, serta jaminan kredit yang diberikan debitur. Prinsip kehati-hatian ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menegaskan bahwa :

Dalam pemberian kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini diwujudkan dalam bentuk analisis kelayakan terhadap calon debitur penerima kredit. Analisis ini dilakukan secara mendalam, berkaitan dengan prinsip 5 C, yaitu analisis terhadap kepribadian (*character*), analisis terhadap kemampuan (*capacity*), analisis terhadap modal (*capital*), analisis tentang kondisi ekonomi (*condition of economic*), analisis terhadap jaminan kredit (*collateral*) dari calon debitur.

Analisis kelayakan calon debitur tersebut dilakukan untuk memberikan keyakinan kepada bank atas keamanan kredit yang akan diberikan. Analisis terhadap collateral atau jaminan kredit yang akan diberikan oleh calon debitur merupakan salah satu bagian dari tindakan pengamanan kredit, karena sebagaimana fungsi dari benda jaminan adalah untuk menjamin kepastian pengembalian kredit.

Prinsip-prinsip kehati-hatian yang ditunjukkan bank dalam pemberian kredit tersebut juga mengacu pada ketentuan Pasal 29 ayat (4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang mengatakan bahwa :

Dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah, tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitur atas kredit bank yang telah menjadi macet.

Dalam pemberian kredit bank akan senantiasa berhadapan dengan faktor risiko kredit bermasalah atau kredit macet. Dalam proses sebelum suatu permohonan kredit disetujui, bank telah menetapkan standar dan prosedur (SOP = *Standar Operating and Procedure*) yang ketat untuk mengevaluasi kelayakan permohonan kredit. Prinsip dasar yang dianut oleh hampir semua bank dalam menilai kelayakan kredit adalah dengan berlandaskan pada prinsip *5C (The Five's of C)* atau dalam dunia perbankan dikenal juga sebagai *The Five's Credit Principle*

Prinsip itu meliputi evaluasi terhadap karakter (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi (*condition of economy*), dan jaminan (*collateral*). Prinsip ini kemudian dikaitkan dengan ketentuan yang mewajibkan setiap pengelola bank (pemilik, direksi, dan karyawan) senantiasa berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential principles*).

Meskipun telah melewati proses evaluasi yang cukup ketat, dalam kenyataannya kredit bermasalah (*non performing loan*), masih saja terjadi. Faktor-faktor yang menjadi penyebab munculnya kredit macet dapat disebabkan oleh faktor intern bank atau faktor ekstern. Faktor intern dapat berupa analisis kredit yang kurang mendalam, campur tangan pemilik bank, perikatan atau dokumentasi kredit yang kurang sempurna. Sedangkan faktor ekstern dapat berupa karakter debitur yang tidak baik, kondisi ekonomi yang berubah, atau karena bencana alam.

3. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga Semarang

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, dimana didalam surat keputusan tersebut pelaksanaan pencairan barang jaminan atau eksekusi dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Penjualan barang jaminan melalui lelang;
- b. Penjualan barang jaminan tidak melalui lelang; dan
- c. Penebusan barang jaminan.

Dari hasil penelitian terhadap jumlah kredit yang telah terselesaikan melalui eksekusi barang jaminan sebagaimana diketahui data sebagai berikut :

1. Periode data adalah Tahun 2006 sampai dengan 2007.
2. Obyek jaminan berupa tanah dan atau tanah dan bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan.
3. Penjualan barang tidak melalui lelang berupa penjualan barang jaminan yang dilakukan dengan cara di bawah tangan berdasarkan persetujuan para pihak baik yang dilakukan secara tertulis maupun tidak.

Adapun hasil eksekusi atau penjualan barang jaminan yang dipergunakan sebagai pelunasan kredit adalah sebagai berikut :

Tabel

Parate Eksekusi atau Penjualan Barang Jaminan

Keterangan	Nsb	Nominal
Penjualan jaminan melalui pelelangan	3	106
Penjualan jaminan dibawah tangan	15	439
Penebusan oleh debitor sendiri	6	241
Jumlah	24	786

Sumber : Hasil Penelitian di Bank Niaga Semarang

Tahun : 2007

Berdasarkan data tersebut diketahui selama 2 (tahun) terakhir yaitu dari tahun 2006 sampai dengan akhir tahun 2007, dari 24 debitor yang melunasi kreditnya terdapat 3 debitor senilai Rp 106,- juta yang dananya bersumber dari penjualan jaminan secara lelang umum, 15 debitor senilai Rp. 439,- juta yang dananya bersumber dari penjualan jaminan di bawah tangan dan 6 debitor senilai Rp 241,- juta yang dananya bersumber dari penebusan oleh debitor sendiri, artinya tidak diketahui dengan pasti apakah berasal dari penjualan jaminan atau bukan. Selain itu dari data tersebut juga diketahui bahwa lebih dari 60% atau tepatnya 15 debitor yang memilih penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan, hal ini menunjukkan bahwa proses penjualan tersebut paling banyak dipilih untuk menyelesaikan kredit mereka pada Bank.

Pada periode yang sama, diketahui bahwa proses penyelesaian kredit tersebut telah selesai dengan tuntas, artinya tidak terdapat satupun dari debitor

yang dieksekusi melakukan gugatan, baik yang menyangkut proses penjualan obyek jaminan maupun yang berkaitan dengan harga jualnya. Hal ini menunjukkan bahwa proses penjualan yang dilakukan Bank baik secara lelang maupun dengan penjualan tidak melalui lelang atau penjualan dibawah tangan dapat diterima dengan baik oleh Debitor.

Sebagaimana yang telah diketahui ketika debitor wanprestasi, maka berdasarkan Perjanjian Hak Tanggungan, kreditor dapat melakukan tindakan eksekusi obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya dengan cara:

1. Penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum atas kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan yang pertama dan telah diperjanjikan terlebih dahulu;
2. Parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan memenuhi syarat-syarat:
 - a. Ada kesepakatan tertulis diantara para pihak;
 - b. Diumumkan sedikitnya pada 2 (dua) buah surat kabar; dan
 - c. Tidak ada pihak yang berkeberatan

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia Nomor 300/KMK.1/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, dimana menurut ketentuan tersebut, pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Lelang, yaitu penjualan barang di muka umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara;
2. Penjualan tidak melalui lelang, yaitu pencairan barang yang dilakukan oleh penanggung hutang selaku pemilik barang jaminan dan atau harta kekayaan lain dalam rangka penyelesaian hutang yang diajukan melalui surat permohonan secara tertulis dengan menguraikan sekurang-kurangnya mengenai uraian barang yang akan dijual, nilai penjualan, identitas calon pembeli, dan cara pembayarannya. Dalam hal penanggung hutang meninggal dunia, permohonan dapat diajukan oleh ahli warisnya. Cara ini dalam praktek perbankan lebih dikenal dengan penjualan barang jaminan dibawah tangan;
3. Penebusan, yaitu pencairan barang jaminan yang dilakukan oleh penjamin hutang dalam rangka penyelesaian hutang, dengan syarat barang jaminan yang ditebus, nilainya paling sedikit sama dengan nilai pengikatan serta mengajukan permohonan secara tertulis yang memuat sekurang-kurangnya tentang uraian barang yang akan ditebus, nilai penebusan, dan cara pembayarannya.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan

Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Undang-undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual obyek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan debitor untuk melanjutkan kegiatan usahanya, karena penyelesaian utang-piutang dilakukan dengan cara diam-diam yang hanya melibatkan pihak-pihak tertentu saja, selain itu penjualan obyek jaminan dengan cara ini dapat memberikan penyelesaian yang tuntas bagi para pihak, mengingat dalam prosesnya sudah diawali dengan adanya kesepakatan dan persetujuan yang tentu mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Demikian juga dengan kepentingan pembeli untuk proses peralihan lebih terjamin karena penyerahan dari pemilik hak atas tanah yang dieksekusi lebih mudah mengingat prosesnya dilakukan melalui kesepakatan suka rela.

Berdasarkan hasil wawancara dengan BIP Suhendro,SH, Notaris dan PPAT, diketahui bahwa didalam penjualan obyek Hak Tanggungan dengan cara di bawah tangan atau tidak melalui lelang ada beberapa tahapan :⁴¹

1. Tahapan Negoisasi antara pihak debitur dengan pihak kreditur.

Dalam tahapan ini terjadi negoisasi antara pihak kreditur/bank dengan pihak debitur yang ingin menyelesaikan hutangnya secara tidak melalui lelang, pada tahapan ini tercapai suatu kesepakatan antara para pihak. Kesepakatan yang dimaksud dalam hal ini adalah:

a. Kesepakatan tentang harga obyek yang akan dijual secara dibawah tangan yaitu dengan menjual dengan tidak melalui lelang.

Kelebihan proses penjualan tidak melalui lelang adalah, bahwa pihak debitur dapat ikut menentukan harga obyek hak tanggungan yang akan dijual, hal ini tentu tidak didapati pada penjualan secara lelang.

Kesepakatan tentang harga ini adalah hal yang penting untuk menghindarkan gugatan debitur di kemudian hari dikarenakan merasa obyek hak tanggungannya dijual dengan harga tidak sewajarnya. Karena pada dasarnya penjualan tyidak melalui lelang ini adalah kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan hutang piutang.

b. Kesepakatan tentang tata cara penjualan.

Dalam hal ini penjualan obyek hak tanggungan, ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh.

⁴¹ Hasil wawancara dengan BIP Suhendro, SH, Notaris/PPAT, tanggal 26 Mei 2008

a) debitur menjual sendiri

Dalam hal ini adalah dengan seijin pihak bank debitur mencari pembeli sendiri, dan pada saat jual beli harus dengan sepengetahuan pihak bank.

b) Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank

Surat kuasa khusus untuk menjual diperlukan sebagai alas hak pihak bank untuk melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan

2. Tahap pelaksanaan Penjualan

Setelah terjadi suatu kesepakatan antara debitur dengan kreditur tentang harga obyek hak tanggungan serta cara penjualan maka tahapan selanjutnya dilaksanakan proses penjualan obyek hak tanggungan dengan tidak melalui lelang, antara lain :

a. Pihak debitur mencari pembeli sendiri

Dalam hal ini, pihak debitur ialah pihak yang aktif mencari pembeli yang akan membeli obyek hak tanggungan. Bank sebagai kreditur bersifat pasif. Pada tahap ini perbuatan hukum yang terjadi adalah jual beli pada umumnya, yaitu jual beli sesuai Pasal 1457 KUHPerdara, dan pelaksanaannya menggunakan akta PPAT, tetapi berlaku ketentuan bahwa pada saat pembayaran, pembeli obyek hak tanggungan menyerahkan uang pembayaran kepada bank. Dan untuk seterusnya pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya

profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisianya akan dikembalikan kepada debitur.

- b. Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank untuk mencari pembeli

Dalam hal ini pihak debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual obyek hak tanggungan kepada bank, dengan dasar surat kuasa khusus ini, maka pihak bank dapat melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan.

Setelah pihak bank melakukan jual beli dengan pihak pembeli maka tahapan selanjutnya adalah pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisianya akan dikembalikan kepada debitur.

3. Tahapan Peralihan Hak atas Tanah

Tahapan peralihan hak ini prosesnya terjadi di Badan Pertanahan Nasional, yaitu berdasarkan pada perbuatan hukum jual beli yang telah dilakukan sebelumnya oleh para pihak.

Syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh pihak bank selaku kreditur adalah:

- 1) Bank mengeluarkan Surat Permohonan Roya Partial kepada BPN
- 2) Dilengkapi dengan;
 - Salinan akta jual beli

- Sertifikat hak tanggungan
- Sertifikat tanah
- Surat permohonan dari PPAT, yaitu :
 - a. Surat Permohonan Roya Partial atas obyek Hak tanggungan
 - b. Permohonan balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli.

Menurut Notaris BIP Suhendro, SH, bahwa cara penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan tidak melalui lelang ini, mempunyai beberapa kelebihan antara lain ;⁴²

- a. Prosenya lebih cepat, dikarenakan tidak melaluyi tahapan-tahapan layaknya lelang
- b. Mengurangi biaya-biaya yang timbul, antara lain ;
 - biaya untuk Fiat Ketua Pengadilan Negeri
 - biaya lelang
 - biaya pengumuman di surat kabar.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh penjualan tidak melalui lelang ini adalah perlindungan hukum seperti halnya peralihan hak melalui jual beli sesuai 1457 KUHPerdara, yang berimplikasi :

1. Hapusnya hutang debitur terhadap bank

dengan dilaksanakannya penjualan obyek hak tanggungan ini maka hutang yang dijamin hapus sesuai ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.

⁴² Hasil wawancara dengan BIP Suhendro, SH, Notaris/PPAT, tanggal 26 Mei 2008

2. Selesainya proses balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ari Zindhi, *Asisstant Manager* Usaha Kecil Menengah PT Bank Niaga Semarang diketahui bahwa, dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan, dikarenakan beberapa faktor, antara lain :⁴³

- a. Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan dengan melakukan negosiasi antara debitor, bank dan calon pembeli, untuk mendapatkan kesepakatan baik tentang harga maupun cara penyerahan atau pengalihan hak atas tanahnya.
- b. Berkaitan dengan kegiatan usahanya, bank sangat berkepentingan selalu menjaga hubungan baik dengan nasabah untuk jangka waktu panjang, untuk itu pilihan eksekusi barang jaminan dengan cara penjualan dibawah tangan dapat menjadi pola penyelesaian yang cukup efektif serta dapat memberikan solusi yang lebih baik bagi semua pihak terkait.
- c. Melalui penjualan dibawah tangan, disatu pihak debitor mendapatkan hasil penjualan yang bisa dipergunakan untuk melunasi hutangnya, sekalipun harus kehilangan sebagian kekayaannya, dipihak lain bank juga dapat terhindar dari kesan arogan dan kemungkinan timbulnya gugatan dikemudian hari, karena debitor secara aktif dilibatkan dalam proses penjualan barang jaminannya.

⁴³ Hasil wawancara dengan Ari Zindhi, *Assistant Manager UKM* , PT. Bank Niaga, Tbk Semarang, tanggal 15 Mei 2008

Berdasarkan hasil wawancara dengan Endang Suhartati,SH *Legal Officer* PT Bank Niaga,Tbk Semarang diketahui bahwa:⁴⁴

- a. Jika eksekusi melalui lelang, pihak bank memang mendapatkan jaminan kepastian hukum yang kuat dengan adanya dokumen risalah lelang, tetapi secara tidak langsung memberikan kesan yang tidak baik (arogan) dari debitor, bahkan seringkali pemenang lelang tidak dapat segera menggunakan hak atas jaminan yang telah dimenangkannya, karena ada upaya-upaya dari debitor untuk menghalangi proses penyerahannya.
- b. Cara penjualan barang jaminan dibawah tangan tersebut ternyata banyak memberikan hasil yang memuaskan bagi bank dan dengan proses penjualan yang relatif lebih cepat akan sangat membantu debitor untuk segera menyelesaikan kewajibannya, karena semakin lamban penyelesaian yang dilakukan akan semakin menambah beban biaya yang pada akhirnya justru akan lebih memberatkan debitor.
- c. Penjualan dibawah tangan memberikan penyelesaian berupa *win-win solution* baik bagi debitor maupun kreditor karena tidak ada pihak yang merasa dikalahkan atau dipermalukan.

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Endang Suhartati,SH *Legal Officer* PT Bank Niaga,Tbk Semarang tanggal 10 Mei 2008

Berdasarkan hasil wawancara dengan Damar Susilowati,SH, Notaris dan PPAT diperoleh keterangan sebagai berikut :⁴⁵

- a. Hasil penjualan atas barang jaminan telah disepakati oleh para pihak karena penjualan dilakukan bersama dan sudah melalui proses tawar menawar yang diketahui oleh semua pihak, sehingga meminimalisir adanya gugatan dari salah satu pihak.
- b. Proses penjualan dibawah tangan relatif lebih cepat dilakukan jika dibandingkan dengan lelang, karena antar pembeli dan debitor atau penanggung hutang dapat langsung bertemu serta melakukan proses tawar menawar, sekalipun bank tidak mengetahuinya, karena bagi bank yang paling penting hasil penjualan itu sendiri. Sedangkan dalam proses lelang seringkali terjadi gagal dilakukan oleh karena tidak adanya peserta lelang ataupun karena sebab-sebab yang lain seperti penetapan harga limit yang terlalu tinggi.
- c. Penjualan dibawah tangan dapat dilakukan secara diam-diam untuk menjaga nama baik dan martabat, serta memberikan perlindungan yuridis maupun sosiologis bagi penanggung hutang atau debitor untuk tetap menjalankan kegiatan usahanya, tanpa merasa kuatir disingkirkan dari lingkungan bisnisnya hanya karena tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada bank, sehingga jaminannya disita dan dilelang.

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Damar Susilowati,SH, Notaris dan PPAT tanggal 26 Mei 2008

- d. Bank juga mempunyai kepentingan untuk menjaga hubungan baik dengan debitornya maupun keluarganya karena bagi bank hubungan dengan debitor seringkali tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek semata, bisa saja saat ini debitor memang sedang mengalami kondisi yang menurun tetapi dikemudian hari bisa memberikan keuntungan bagi bank.
- e. Proses penyelesaian penjualan dibawah tangan dapat dilakukan secara tuntas dengan potensi timbulnya gugatan dikemudian hari sangat kecil, karena penjualan dibawah tangan tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan diantara para pihak. Peralihan hak atas obyek jaminan dapat dilakukan dengan cepat dihadapan pejabat umum / PPAT tanpa harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lain, seperti risalah lelang, dan sebagainya, artinya begitu para pihak sepakat dan dilakukan pembayaran lunas hutang beserta dengan biaya-beaya lainnya, maka seketika itu dapat diambil berkasnya untuk langsung dilakukan proses peralihan haknya.

Dengan demikian secara umum dipilihnya cara penjualan obyek jaminan dengan cara dibawah tangan jika dibandingkan dengan lelang, karena adanya kelebihan-kelebihan, diantaranya :

1. Biaya lebih murah karena tidak dikenakan biaya lelang dan hanya membayar biaya administrasi saja.
2. Proses penyelesaiannya bisa lebih cepat, karena pihak-pihak yang berkepentingan langsung dapat melakukan tawar menawar

3. Potensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar karena pihak debitor dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.
4. Potensi timbulnya gugatan relatif lebih kecil karena hasil penjualan obyek jaminan merupakan proses yang didahului dengan kesepakatan atau persetujuan dari para pihak.
5. Dampak sosiologis yang ditanggung oleh debitor, kreditor maupun pembeli relatif lebih baik dan dapat diterima oleh semua pihak.
6. Proses peralihan hak dapat dilakukan dengan lebih cepat karena hanya melalui proses peralihan hak biasa yang dapat diselesaikan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4.2 Hambatan-hambatan yang muncul pada Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Dengan Cara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan di PT. Bank Niaga, Tbk Semarang.

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara menyatakan apabila debitor wanprestasi, maka pemegang hipotik pertama diberi kuasa menjual persil dimuka umum untuk mengambil pelunasan hutang dibitor dari pendapatan penjualan persil tersebut. Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka para pihak mempunyai kesempatan untuk menyelesaikan hubungan hutang piutang tanpa melalui Pengadilan selama memenuhi persyaratan yaitu harus diperjanjikan sebelumnya secara tegas tentang kuasa yang diberikan kepada kreditor untuk menjual obyek jaminan dan penjualan tersebut harus dilakukan dimuka umum melalui pejabat lelang yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara tersebut merupakan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak ketika terjadi wanprestasi, dimana disatu sisi kreditor selaku pemegang hipotik diberikan hak untuk menjual sendiri obyek jaminan dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut, disisi lain kepentingan debitor juga dilindungi dengan keharusan menjual obyek jaminan di muka umum dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum dan didepan pejabat lelang yang ditunjuk, sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi,

dengan demikian kreditor tidak dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditor tidak dapat dengan sewenang-wenang menjual obyek jaminan dengan harga yang ditentukan secara sepihak. Bentuk perlindungan hukum yang lain adalah harus ada klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotik menjual obyek jaminan dengan kata lain apabila klausul tersebut tidak diperjanjikan lebih dahulu, maka penjualan jaminan harus dilakukan melalui Pengadilan.

Ketentuan tentang parate eksekusi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1178 KUHPerdara tersebut telah *diadopsi* dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan, apabila debitor cidera janji, kreditor berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Karena dengan cara melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya, dimana dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT telah ditetapkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi dapat dilakukan dengan cara :

- a. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yang memberi hak kepada kreditor selalu pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Dalam praktek ternyata pelaksanaan hak tersebut tidak sepenuhnya dapat dilakukan kreditor dengan mudah, karena meskipun hak tersebut dimiliki oleh kreditor tetapi penjualan obyek hak tanggungan tersebut tetap harus melalui pelelangan umum atau dengan kata lain proses penjualan harus tetap melalui Kantor Lelang dan dilakukan oleh Pejabat Lelang, yang tentu saja menimbulkan implikasi biaya yang lebih besar dan waktu penyelesaian lebih lama. Maksud dari undang-undang dengan menentukan bahwa penjualan obyek hak tanggungan harus melalui pelelangan umum tentu bertujuan untuk memberi perlindungan bagi debitor, agar dengan demikian diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi, sehingga memberikan keleluasan bagi debitor untuk melunasi kreditnya sekaligus masih dapat diharapkan sisa hasil penjualan obyek hak tanggungan.

Ketentuan Pasal 6 UUHT tersebut sebenarnya juga memberikan kemudahan bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk melaksanakan parate eksekusi tersebut tanpa harus mendapatkan persetujuan dari debitor, karena hak tersebut diamanatkan oleh undang-undang, tetapi dalam pelaksanaannya apabila hak tersebut dilaksanakan dan debitor merasa keberatan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan

Negeri dan hakim dapat memberikan keputusan yang berbeda dengan memenangkan gugatan debitor, sehingga dengan demikian hasil lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang dapat digugurkan atau dibatalkan oleh keputusan Hakim, hal ini tentu menimbulkan implikasi hukum yang tidak menguntungkan serta tidak memberikan kepastian hukum khususnya bagi kreditor.

- b. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan

Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri. Undang-undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual obyek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

- c. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan dengan menggunakan titel eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitor wanprestasi, maka obyek hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Adapun menurut penjelasan umum 9 dan penjelasan Pasal 26 UUHT adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR, dimana untuk pelaksanaan parate eksekusi melalui penetapan dari Ketua Pengadilan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan BIP Suhendro, SH, Notaris dan PPAT, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaannya adalah :⁴⁶

1. Hambatan dari pihak debitur yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang.

⁴⁶ hasil wawancara dengan BIP Suhendro, SH, Notaris dan PPAT, tanggal 26 Mei 2008

Hambatan ini muncul yaitu apabila pada tahap negoisasi, disepakati bahwa pihak debitur yang aktif mencari pembeli, tetapi pada kenyataannya ternyata debitur mempunyai itikad yang tidak baik, yaitu tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa obyek hak tanggungan tidak sesegera dijual. Hal tersebut merupakan itikad buruk dari debitur yang menyalahi kesepakatan awal pada saat negoisasi.

Dan apabila hal tersebut terbukti oleh pihak bank maka mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu memberi hak kepada kreditor selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan.

2. Hambatan Yuridis

Pasal 20 ayat (2) merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri.

Undang-undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual obyek jaminan

secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan debitur untuk melanjutkan kegiatan usahanya, karena penyelesaian utang-piutang dilakukan dengan cara diam-diam yang hanya melibatkan pihak-pihak tertentu saja, selain itu penjualan obyek jaminan dengan cara ini dapat memberikan penyelesaian yang tuntas bagi para pihak, mengingat dalam prosesnya sudah diawali dengan adanya kesepakatan dan persetujuan yang tentu mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Demikian juga dengan kepentingan pembeli untuk proses peralihan lebih terjamin karena penyerahan dari pemilik hak atas tanah yang dieksekusi lebih mudah mengingat prosesnya dilakukan melalui kesepakatan suka rela.

Hambatan yuridis yang akan timbul dan mempunyai implikasi sosiologis yang dapat menjadi kendala pelaksanaan penjualan obyek jaminan dengan cara dibawah tangan adalah keharusan mengumumkan pelaksanaan penjualan obyek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat agar apabila ada kreditor lain yang juga dijamin dengan obyek jaminan tersebut terlindungi hak-haknya serta untuk menjamin tidak ada pihak yang berkeberatan. Hal ini apabila dilaksanakan tentu akan menimbulkan beban moril bagi debitur dan atau penjamin karena kondisinya akan

diketahui kolega atau rekan bisnis serta lingkungannya yang bisa berakibat pada kelangsungan usahanya.

Dalam pelaksanaannya, bank tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau persyaratan yang ditentukan undang-undang, dimana sepanjang ada kesepakatan antara bank dengan debitor dan atau penjamin untuk menjual obyek jaminan serta didapat kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak, yaitu cukup untuk memenuhi kewajiban debitor kepada bank atau kreditor, maka bank akan menyerahkan hak-hak debitor untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli obyek jaminan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama.

Untuk mengantisipasi agar proses penjualan obyek jaminan dapat dilakukan dengan baik serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka sebagai antisipasi dalam proses pemberian kredit bank dapat melakukan beberapa langkah, antara lain sebagai berikut :

- a. Melakukan cek terhadap sertifikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit di Badan Pertanahan Kabupaten/Kota untuk memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan tidak sedang dibebani hak tanggungan atau hak-hak lain, sehingga bank memperoleh kepastian atas status tanah yang akan dijadikan obyek jaminan;

- b. Bank mensyaratkan dalam kebijakan perkreditannya yang mewajibkan debitor menyerahkan asli sertifikat hak atas tanah maupun sertifikat hak tanggungan disimpan oleh bank; dan
- c. Mewajibkan debitor membuat surat pernyataan yang menyebutkan bahwa atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit bebas dari sengketa dengan pihak lain, tidak sedang dijaminkan atau dibebani dengan hak tanggungan bank lain serta ketersediaan untuk dilakukan penjualan baik secara lelang maupun dibawah tangan, jika debitor wanprestasi.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, maka berdasarkan rumusan masalah dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan, bank tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau persyaratan yang ditentukan undang-undang, dimana sepanjang ada kesepakatan antara bank dengan debitor dan atau penjamin untuk menjual obyek jaminan, serta didapat kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak, yaitu cukup untuk memenuhi kewajiban debitor kepada bank atau kreditor, maka bank akan menyerahkan hak-hak debitor untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli obyek jaminan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama. Hasil penjualan merupakan hasil kesepakatan dan keputusan bersama diantara para pihak sehingga memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi kreditor atau bank, debitor maupun pembeli. Proses pengalihan obyek jaminan dilakukan lebih cepat, dengan prosedur yang lebih sederhana, dan diselesaikan dalam satu proses dengan penyelesaian kreditnya.

2. Hambatan dalam pelaksanaan parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan adalah hambatan dari debitur yang tidak kooperatif terhadap proses, yang tidak ingin obyek hak tanggungan sesegera dijual dan hambatan yuridis yang mempunyai implikasi sosiologis yaitu keharusan mengumumkan pelaksanaan penjualan obyek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar dan atau media massa setempat. Hal ini menimbulkan beban moril bagi debitor dan atau penjamin karena kondisinya akan diketahui kolega atau rekan bisnis serta lingkungannya yang bisa berakibat pada kelangsungan usahanya.

B. SARAN

1. Untuk mengantisipasi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk kelancaran proses eksekusi, bank perlu melengkapi berkas kreditnya dengan pernyataan dari debitur tentang (1) status hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kreditnya; dan (2) persetujuan untuk menjual obyek jaminan baik dengan cara lelang maupun dibawah tangan apabila wanprestasi.
2. Meningkatkan pembinaan nasabah sebagai upaya edukasi kepada debitur untuk meningkatkan kesadaran dan kemauan agar segera menyelesaikan kreditnya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Ashshofa, Burhan. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Badruzaman, Mariam Darius. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni. Bandung
- Fuady, Munir. 2002. *Pengantar Hukum Bisnis*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung,
- Hadi, Sutrisno. 2000. *Metodologi Research Jilid 1*. ANDI. Yogyakarta
- Harahap, Yahya. 2005. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*.
Sinar Grafika. Jakarta.
- Moelong, Lexy J.2000. *Metodologi Penelitian Kualitati.*, PT. Remaja Rosda Karya.
Bandung.
- Muhammad, Abdulkadir. 1992. *Hukum Perikatan*. PT.Citra Aditya Bakti.Bandung.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari Undang-undang)*. Mandar Maju. Bandung.
- . 1986. *Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian.*:Badan
Penerbit UNDIP. Semarang
- Rachmadi. 1998. *Hukum Jaminan*, UNS Press, Surakarta.
- Remy Syahdeni, ST. 1999. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan*. Institut Bankir Indonesia. Jakarta.
- Setiawan, R. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bina Cipta, Bandung
- Subekti, R.1987. *Aneka Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung

- Situmorang, Victor M. & Sitanggang, Cormentya. 1993. *Grosse akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*. Elsa dan Huma. Jakarta.
- Setijoprodjo, Bambang. 1996. *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*. Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU. Medan.
- Soewarso, Indrawati. 2002. *Aspek Hukum Jaminan Kredit*. Institut Bankir Indonesia. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Usman, Rachmadi. 1999. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, BP. Pustaka Chandra, 1997.
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Sinar Grafika, Jakarta. 1998
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tanggal 20 Januari 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Produktif Bank Umum.

