

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil pembahasan ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Perlindungan hukum kreditur pemegang sertipikahak tanggungan di PD. BPR BKK Kabupaten Pekalongan berdasarkan perjanjian dan Perundang-Undangan yang berlaku

Bentuk perlindungan hukum kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan terdapat di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, Perjanjian Kredit, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Bentuk perlindungan hukum kreditur yang memegang sertipikat hak tanggungan terhadap debitur yang melakukan wanprestasi adalah dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang memiliki Title Eksekutorial sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT, dengan sertipikat Hak Tanggungan, kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditur memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitur apabila debitur tetap beritikad buruk. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat Droit De Suite dan pemegangnya memiliki hak preferen, apabila debitur memiliki lebih dari satu kreditur dan kemudian suatu saat salah satu atau semua kredit

debitur macet maka kreditur pemegang sertipikat Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan dari pada kreditur lain sehingga dapat melakukan eksekusi jaminan untuk mendapatkan pelunasan utang debitur secara utuh. Hal ini merupakan keistimewaan dari Hak Tanggungan yang bersifat *droit de preference* sebagaimana diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum menurut perjanjian dan undang-undang yang berlaku, sudah memberikan suatu perlindungan bagi kreditur atau bank PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan, dengan adanya ketentuan bahwa kreditur mempunyai hak penuh atas sertipikat hak tanggungan tersebut yang dinyatakan mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sertipikat hak tanggungan berlaku sebagai pengganti *grosse akta hipotek*, sepanjang mengenai hak-hak atas tanah, perlindungan ini memberikan kepastian kepada bank terhadap pelaksanaan proses eksekusi obyek hak tanggungan apabila debitur wanprestasi.

2. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitur Cidera Janji Di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan

PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan sebagai kreditor akan menjalankan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan langkah awal untuk menempuh penyelesaian yang bersifat persuasif (pendekatan) terhadap

debitor wanprestasi, dengan melakukan berbagai upaya seperti melakukan peneguran secara lisan dan memberikan peringatan kepada debitur, apabila teguran telah dilakukan namun tidak mendapatkan hasil maka langkah selanjutnya akan dilakukan pendekatan dengan debitur untuk merundingkan kembali dengan Penjadwalan kembali (rechedulling) kredit sesuai Surat Edaran Bank Indonesia No.26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993. Proses penyelamatan kredit telah dilakukan berbagai cara oleh pihak bank namun tidak mendapatkan hasil maka upaya selanjutnya adalah dengan menggunakan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 ayat (1) huruf a UUHT.

Eksekusi hak tanggungan dilaksanakan berdasarkan ketentuan tentang jenis eksekusi obyek hak tanggungan yaitu:

1. Parate eksekusi yaitu Eksekusi parat obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (1) a UUHT jis. Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT.

Dengan prosedur apabila debitur wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan diberi hak oleh UUHT untuk langsung mohon lelang kepada kantor lelang negara (sekarang permohonan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

2. Eksekusi dengan pertolongan hakim

Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 ayat (1) b UUHT jo. Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT. Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (in kracht van gewijsde). Eksekusi dilakukan terhadap sertipikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertipikat hak tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

Pelaksanaan eksekusi di PD BPR BKK Kabupaten Pekalongan dilaksanakan dengan berdasarkan beberapa hal pertimbangan:

1. Bila obyek hak tanggungan secara fisik dalam keadaan kosong dan dikuasai oleh kreditor akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20 UUHT yaitu dengan pelelangan umum yang dilakukan melalui KPKNL.

2. Bila obyek hak tanggungan secara fisik dihuni dan dikuasai langsung oleh debitor/pemberi hak tanggungan, maka kreditor akan menempuh cara eksekusi berdasarkan Pasal 224 HIR jo Pasal 14 ayat (2) UUHT, melalui Pengadilan Negeri setempat dan di eksekusi melalui KPKNL.

B. Saran

Setelah menelaah dan mengkaji beberapa permasalahan beserta aspek-aspek hukumnya, ditemukan beberapa kekurangan dan kelemahan yang ada. Kekurangan tersebut dapat ditarik dari hasil kesimpulan dan dituangkan dalam bentuk saran yang diantaranya sebagai berikut :

1. Pihak bank terutama pejabat bank bagian kredit dalam melaksanakan analisa harus lebih cermat dan teliti dengan menggunakan prinsip-prinsip dalam pemberian kredit yaitu dengan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, and condition*) untuk mencegah terjadinya kredit bermasalah atau macet pada masa yang akan datang.

Dalam pengelolaan kredit yang baik pihak bank harus dengan tertib melakukan tindakan dengan cara memonitor jalannya perjanjian kredit dengan baik. Hal ini dilakukan untuk memberikan peringatan dini apabila debitor menunjukkan gejala-gejala mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajibannya dan untuk melakukan

tindakan pencegahan terhadap timbulnya kredit bermasalah pada waktu yang cepat dan tepat.

2. Bank dalam melakukan eksekusi dengan berlandaskan kepada Undang-Undang Hak Tanggungan, perjanjian kredit dan berdasarkan kepada akta pemberian hak tanggungan. Berdasarkan perjanjian dan undang-undang yang berlaku tersebut dalam pelaksanaan eksekusi digunakan untuk membuat pelaksanaan eksekusi lebih efektif dan efisien, serta untuk menghindari adanya penundaan dalam mengeksekusi Hak Tanggungan kecuali ada alasan hukum yang kuat, agar setiap pemberian utang atau pengikatan Kredit yang selalu dijamin dengan pemasangan Grosse Akta Pengakuan Utang atau Sertipikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sama dengan Putusan Pengadilan tidak menimbulkan persoalan hukum baru.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adi, Rianto, Metodelogi Penelitian Sosial dan Hukum, (Jakarta: GRANIT, 2004).
- Amiruddin dan Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004).
- Busro, Achmad, Hukum Perikatan Berdasar Buku III KUH Perdata, (Yogyakarta: Percetakan Pohon Cahaya, 2011).
- Dewi, Iga Gangga Santi, Teori dan Praktek Hak Tanggungan, (Semarang: UPT UNDIP Press Semarang, 2012).
- Fuady, Munir, Hukum Jaminan Utang, (Jakarta: Erlangga, 2013).
- Haryani, Iswi, Restrukturisasi Dan Penghapusan Kredit Macet, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2010).
- Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005).
- Hernoko, Agus Yudha, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kotrak Komersial Edisi Pertama, (Jakarta: PT Kharisma Putra Utama, 2010).
- HS, Salim, Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004).
- Kansil, C.S.T, Hukum Perdata I (termasuk asas-asas hukum perdata), (Jakarta: Pradnya Paramita, 1991).
- Meliala, Djaja S, Hukum Perdata Dalam Perspektif BW, (Bandung: Nuansa Aulia, 2014).

- Muhammad, Abdulkadir, Hukum Perdata Indonesia, (Jakarta: PT Citra Aditya Bakti, 2010).
- Miru, Ahmad, Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011).
- Nazir, Moh, Metode Penelitian, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2008).
- Neuman, W. Lawrence, Metodologi Penelitian Sosial Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif, (Jakarta: Indeks, 2015).
- Patrik, Purwahid, Dasar-Dasar Hukum Perikatan, (Bandung: Mandar Maju, 1994).
- Purwahid Patrik dan Kashadi, Hukum Jaminan, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2009).
- Satrio, J, Hukum Jaminan, Hak Jaminan kebendaan, Hak Tanggungan, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1997).
- Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, (Bandung: Ekonomi, 1979).
- Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta : Intermasa, 2005).
- Supriadi, Hukum Agraria, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).
- Sutedi, Adrian, Hukum Hak Tanggungan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).
- Sunggono, Bambang, Metode Penelitian Hukum, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003).
- Syaifuddin, Muhammad, Hukum Kontrak, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2012),
- Usman, Rachmadi, Hukum Jaminan Keperdataan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Zed, Mestika, Metode Penelitian Kepustakaan, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2008).

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

C. Internet

Bagian-Bagian Perjanjian, <https://www.jurnalhukum.com/bagian-bagian-perjanjian/>.

Syarat Sahnya Perjanjian, <https://www.jurnalhukum.com/syarat-syarat-sahnya-perjanjian/>.

Deny Cristian, “Jurnal: Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Konsinyasi di Dapur Roti Bu Haryati”, (e-journal.uajy.ac.id/7375/1/JURNAL.pdf).

Nurul Fitria dan Raina Linda Sari, Analisis Kebijakan Pemberian Kredit dan Pengaruh Non Performing Loan Terhadap Loan To Deposit Ratio Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO), TBK Cabang Rantau, Aceh Tambang, (Periode 2007-2011), Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Vol. 1, No.1, Desember 2012.

Rapat Piter Sony Hutauruk, “*Analisis Prosedur Pemberian Kredit Pada PT. Bank CIMB Niaga Laju Tebing Tinggi*”, jurnal Ilmiah Accounting Changes, , Volume 2 No. 1, April 2004.

Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif, <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>