

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan sebelumnya dalam tesis ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Kedudukan diutamakan/mendahulu (*preferen*) terhadap kreditur pemegang hak tanggungan yang diatur dalam UUHT dapat dinyatakan batal demi hukum oleh adanya gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan yang demikian kuat dan dijamin oleh UUHT, ternyata dapat dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan apabila debitur dapat membuktikan tentang adanya PMH dalam proses perjanjian kredit maupun proses pembebanan hak tanggungan.
2. Pemberian kredit sebrakan dengan jangka waktu pendek ternyata memunculkan resiko terhadap kreditur pemegang hak tanggungan, mengingat bahwa proses peralihan hak sampai dengan pembebanan hak tanggungan biasanya memakan waktu lama. UUHT mengatur bahwa sejak dari penandatanganan SKMHT sampai dengan pendaftaran APHT atas tanah yang telah terdaftar adalah 3 bulan sedangkan atas tanah yang belum terdaftar adalah 3 bulan. Pelanggaran atas ketentuan tersebut menyebabkan pembebanan hak tanggungan batal demi hukum.
3. Pembatalan terhadap proses jual beli, balik nama maupun pembebanan hak tanggungan tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi pihak kreditur. Jaminan kebendaan hak tanggungan yang semula memberikan kedudukan diutamakan/mendahulu (*preferen*) berubah menjadi kreditur dengan kedudukan *konkuren*.

Kreditur sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitur melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit. Terhadap hak atas tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan, apabila dinyatakan batal demi hukum atau tidak mengikat, maka kreditur pemegang hak tanggungan tidak memiliki kedudukan yang diutamakan lagi (*droit de preferen*). Kedudukannya sama dengan kreditur lainnya (*konkuren*) untuk memperoleh pelunasan piutangnya dan berlaku ketentuan tentang jaminan umum (Pasal 1131 KUHPerdara).

4. Penyelesaian atas pengembalian hak-hak kreditur dapat dilakukan dengan menempuh prosedur non litigasi (*out of court settlement*) atau prosedur litigasi (*in court settlement*). Prosedur non litigasi dilakukan dengan mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS). Prosedur ini dilakukan untuk mencari titik temu tentang penyelesaian kredit yang tidak memiliki jaminan lagi (*unsecured loan*). Debitur dapat diminta untuk mengganti objek hak tanggungan yang telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat tersebut dengan jaminan lain yang sifatnya setara. Prosedur litigasi dilakukan dengan bantuan peradilan umum, yaitu dengan mengajukan gugatan wanprestasi terhadap debitur.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya dalam tesis ini, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Proses penyelesaian kredit bermasalah tentu memakan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Pejabat bank yang merupakan pembuat kebijakan pemberian kredit sebaiknya menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principles*) dan selalu berpegang pada prinsip mengenali nasabah (*know your customer*) dalam setiap kebijakan pemberian kredit. Pengabaian terhadap prinsip kehati-hatian dan prinsip mengenali nasabah cenderung menimbulkan kredit bermasalah.
2. Pemberian kredit dengan jangka waktu singkat (kredit sebrakan) yang didahului dengan proses peralihan hak atas tanah cenderung beresiko dan menimbulkan masalah. Sehingga pejabat bank sebaiknya mengantisipasi setiap kebijakan pemberian kredit dengan mempertimbangkan proses peralihan hak sampai dengan pembebanan hak tanggungan yang memakan waktu yang lama.
3. Pejabat bank yang merupakan pembuat kebijakan pemberian kredit sebaiknya selalu berpegang pada peraturan perundang-undangan (hukum) dalam setiap kebijakannya, karena hukum dibuat dengan tujuan untuk melindungi masyarakat. Hukum selalu mengandung aspek kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum mengandung pengertian sebagai dapat ditentukan oleh hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah yang konkret dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Artidjo Alkostar mengemukakan bahwa hukum yang baik selalu bersukma keadilan, sedangkan aspek kemanfaatan mengandung pengertian bahwa hukum harus mampu memberikan manfaat bagi para pencari keadilan.

Daftar Pustaka

1. Buku/ Literatur

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2010
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya - Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 2008
- Djazuli Bachar, *Eksekusi Putusan Perkara Perdata*, CV. Akademika Pressindo, Jakarta, 1995
- Gatot Suparmono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana – PrenadaMedia Group, Jakarta, 2013
- _____, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1997
- Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Jaminan Fiducia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2000
- Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- Kansil., C.S.T., *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014
- Kelompok Studi Hukum Bisnis Fakultas Hukum UNPAD, *Kumpulan Makalah dalam Seminar : Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017

- Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003
- _____, *Hukum Jaminan Utang*, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2013
- Neng Yani Nurhayani, *Hukum Acara Perdata*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2015
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2016
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana – Prenada Media Group, Jakarta, 2013
- Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016
- _____, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008)
- _____, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2017
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata: Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011
- Satrio. J, *Hukum Perikatan – Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1998
- Setiawan. R, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, 1999
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Suhendro, *Tumpang Tindih : Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik dan Praktik Yudisial*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005

Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia : Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, P.T. Alumni, Bandung, 2004

Taufik Makarau, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Rineka Cipta, Jakarta, 2004

Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana – Prenada Media Grup, Jakarta, 2010

Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011

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

_____, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015

Zulkarnain Sitompul, *Perlindungan Dana Nasabah Bank, Suatu Gagasan tentang Pendirian Lembaga Penjaminan Simpanan di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2002

2. Jurnal, Makalah dan Karya Ilmiah Lainnya

Hamdi, *Pembatalan Terhadap Lelang Eksekusi dan Rencana Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan*, Makalah yang disampaikan pada Seminar Nasional & Temu Kangen Kanogama (Keluarga Alumni Notariat Gadjah Mada), Yogyakarta, 3 Desember 2016.

Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*, De Lega Lata, Volume I, Nomor 2, Juli – Desember 2016

Taufiq El Rahman, *Kepastian Hukum Hak Tanggungan Sebagai Jaminan*, Makalah yang disampaikan pada Seminar Nasional & Temu Kangen Kanogama (Keluarga Alumni Notariat Gadjah Mada) dengan tema “*Pembatalan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan dalam Pembiayaan Perbankan*”, Yogyakarta, 3 Desember 2016.

3. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgelijke Wetboek*.

Herzien Inlandsch Reglement (H.I.R.)

Rechtsreglement voor de Buitengewesten (R.Bg.)

Reglement op de Burgerlijke Rechtsvordering (Rv. atau B.Rv.)

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan

4. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Wonosari *Tuan Sugeng (penggugat 1), Nyonya Tugirah (penggugat 2) v Tuan Hary Gunawan (tergugat 1), Tuan Moch. Edy Prayitno(tergugat2), P.D. BPR. Bank Daerah Gunungkidul (tergugat 3), Tuan Aris Wicaksono, S.H., M.Kn. (turut tergugat 1), BPN RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut tergugat 2) Nomor 24/PDT.G/2016/PN.Wno*

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta *Tuan Sugeng(pemohon banding 1), Nyonya Tugirah (pemohon banding 2) v Tuan Hary Gunawan (termohon banding 1), Tuan Moch. Edy Prayitno(termohon banding 2), P.D. BPR. Bank Daerah Gunungkidul (termohon banding 3), Tuan Aris Wicaksono, S.H., M.Kn. (turut termohon banding 1), BPN RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut termohon banding 2) Nomor 22/PDT/2017/PT.Yyk*

Putusan Kasasi Mahkamah Agung *P.D. BPR. Bank Daerah Gunungkidul (pemohon kasasi) v Tuan Sugeng (termohon kasasi 1,) Nyonya Tugirah (termohon kasasi 2), Tuan Hary Gunawan, Tuan Moch. Edy Prayitno, Tuan Aris Wicaksono, S.H., M.Kn., BPN RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut termohon kasasi) Nomor 3295K/PDT/2017*

5. Data Internet

Abdul Khalim, *Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan Pelaksanaan Lelang di KPKNL*, Artikel Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 14 April 2014, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

Dictio Community, *Apa yang dimaksud dengan wanprestasi dalam hukum perdata ?*, 1 Oktober 2017, <https://www.dictio.id>

Hukumonline, *Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi sebagai Dasar Gugatan*, 06 September 2001, <http://m.hukumonline.com>

www.tesishukum.com, *Pengertian Perlindungan Hukum Menurut Para Ahli*, 13 April 2014