

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Pembangunan di bidang ekonomi membutuhkan modal yang cukup besar, karena merupakan salah satu faktor penting dalam pelaksanaan pembangunan.¹ Lembaga perbankan sebagai salah satu sumber dana yang mempunyai peranan strategis untuk mendorong perekonomian melalui kegiatan perbankan. Untuk menciptakan peran tersebut, bank harus mampu menjalankan fungsi intermediasinya dengan baik.

Dalam kaitannya dengan hal itu, bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.² Pasal 1 ayat 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam

¹ Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke VI, 2012), hlm 102.

² Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992.

meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.³

Perkreditan dalam kegiatan perbankan merupakan kegiatan usaha yang paling utama karena pendapatan terbesar dari usaha bank berasal dari kegiatan usaha kredit, yaitu berupa provisi dan bunga. Untuk itu maka bank harus benar-benar dapat memanage risiko dengan baik dan memegang prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dengan baik. Pada dasarnya, perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir*. Perjanjian pokok merupakan perjanjian untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank. Rutten berpendapat bahwa perjanjian pokok adalah perjanjian yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welkezeftandingeen redder van bestaan recht*). Contoh perjanjian pokok adalah perjanjian kredit bank. Sementara perjanjian *accessoir* ini adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokoknya. Contoh perjanjian *accessoir* adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai, tanggungan, dan fidusia. Jadi sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokoknya.⁴

³Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

⁴Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, Cetakan ke-2, 2016, hlm 90).

Risiko kredit sering terjadi dalam usaha perbankan pada umumnya adalah risiko kredit macet atau *Non Performing Loan* (NPL). Apabila risiko ini tidak diantisipasi dengan baik, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkat, selanjutnya akan meningkatkan prosentase *Non Performance Loan* (NPL). Hal ini akan menghambat pertumbuhan bank dan menurunkan tingkat kesehatan bank.⁵

Dalam rangka memitigasi risiko kredit, bank melakukan berbagai upaya diantaranya dengan membuat SOP perkreditan, dan melaksanakan evaluasi secara ketat terhadap pelaksanaan perkreditan. Dalam praktek perbankan, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan gadai berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) dan lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia (kalau jaminan benda bergerak).

Apabila menggunakan jaminan tanah, maka mengacu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-undang Hak Tanggungan). Bank lebih memilih jaminan berupa tanah dan bangunan, karena mempunyai *colletaral average* stabil dari pada jaminan lainnya. Nilai tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual tiap tahun terutama di kota besar.⁶

⁵ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum Legal Action dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, Cetakan 1, 2010), hlm 11.

⁶ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep dalam*

Apabila bank menerapkan kebijakan menggunakan jaminan benda bergerak, ada resiko akan mengalami penurunan nilai jaminan. Bank mempunyai keyakinan kalau jaminan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya.

Kredit bisa dikategorikan sebagai kredit yang bermasalah, apabila kredit tersebut masuk dalam kategori Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet berdasarkan prospek usaha, kinerja (*performance*), dan kemampuan membayar debitur. Penggolongan kualitas kredit ini didasarkan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 perubahan atas PBI Nomor 8/19/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.⁷

Pada kenyataannya bank memiliki beberapa solusi penyelesaian kredit bermasalah yang bisa dilakukan berdasarkan kondisi, iktikad baik, dan kemampuan debitur. Penyelesaian kredit tersebut dapat dikelompokkan menjadi penyelesaian secara non kompromi (*non compromised settlement*) dan penyelesaian secara kompromi (*compromised settlement*). Contoh dari *alternative non compromised settlment* adalah melakukan proses hukum berupa eksekusi terhadap jaminan debitur. Sedangkan contoh *compromised settlement* adalah restrukturisasi kredit, atau penjadwalan kembali bagi debitur yang memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar angsuran. Bank juga dapat melakukan pengalihan utang debitur kepada pihak ketiga (*subrogasi*)

⁷*Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan 1, 1996), hlm.310 dan 311.

untuk debitur yang masih kooperatif untuk menyelesaikan kreditnya, atau pembaruan kredit (*novasi*). Jika debitur sudah tidak memiliki itikad baik, kemampuan membayar, dan tidak kooperatif kepada bank untuk menyelesaikan permasalahan kreditnya, maka bank akan menempuh upaya *non compromised settlement* dengan melakukan proses hukum berupa eksekusi terhadap agunan. Upaya ini adalah upaya terakhir yang ditempuh oleh bank, karena memerlukan waktu yang lama dan biaya yang besar.

Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, menyatakan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.⁸ Ketentuan ini dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya dalam tulisan ini disebut KUHPerdata) dikenal sebagai *Parate Eksekusi* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata. *Parate Eksekusi* adalah proses penjualan barang jaminan tanpa melalui campur tangan pengadilan dan karenanya ada yang menyebutnya eksekusi “langsung” dalam arti tanpa melalui campur tangan pengadilan.

Melalui *Parate Eksekusi*, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur apabila debitur cidera janji.

⁸Pasal 6 huruf c Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung meminta kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan. Parate eksekusi merupakan terobosan proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi atas gross akta hipotik hanya bisa dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memerlukan biaya eksekusi yang lebih besar dan waktu yang lama dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan.⁹

Dasar hukum lelang dengan cara Parate Eksekusi adalah:

1. Undang-undang Lelang (Vendu Reglement, Ordonantie 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941;3).
2. Peraturan Pemerintah (Vendu Instructie, Staatsblad 1908:190 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1930:85).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2013 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementerian Keuangan.
4. Peraturan Pelaksanaannya :
 - a. PMK Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 - b. PMK Nomor 174/ PMK.06/2010 tentang Pejabat Lelang Kelas I, sebagaimana telah diubah dengan PMK Nomor 158/PMK.06/2013.

⁹Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung, alumni, 1999), hlm. 46.

5. Peraturan Perundang-undangan lain terkait:
 - a. Undang-undang Perbendaharaan Negara.
 - b. KUH Acara Perdata dan KUH Acara Pidana.
 - c. Undang –undang Hak Tanggungan.
 - d. Undang-undang Perbankan.
 - e. Peraturan Pelaksanaan teknis lainnya.¹⁰

Parate Eksekusi adalah bagian dari Hukum Jaminan dan sebagai yang nanti akan nampak merupakan lembaga hukum yang digunakan kreditur sebagai upaya untuk menguangkan tagihannya dan karenanya mirip dengan suatu “eksekusi”.

Karena hukum jaminan sendiri juga mempunyai kaitan yang erat dengan masalah eksekusi tidak akan lepas dari Hukum Acara, dalam mana masalah eksekusi diatur. Karena yang dimaksudkan sebagai hukum formil untuk melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang diatur dalam hukum materiil dari KUHPerdata (BW), semula adalah *Reglement op de Rechtsvordering* disingkat Hv, maka untuk mengetahui apa dan sejauh mana suatu hak diberikan oleh KUHPerdata, di samping kita melihat dalam HIR sebagai peraturan pelaksanaannya.¹¹

Beberapa faktor yang menyebabkan proses Parate Eksekusi Hak Tanggungan tidak bisa berjalan sebagaimana mestinya. Faktor yang mempengaruhi antara lain : budaya hukum masyarakat termasuk paradigma

¹⁰<http://www.lelang.kpknyogyakarta@gmail.com>,”Optimalisasi Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan,” Akses 26 Mei 2018.

¹¹J Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet* (Bandung Citra Aditya Bakti), hlm 2.

debitur sebagai pihak tereksekusi, ketidaksesuaian substansi hukum Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, serta paradigma dan tindakan dari aparat penegak hukum, serta adanya gugatan balik dari debitur kepada KPKNL dan pihak bank sebelum pelaksanaan yang menyebabkan proses parate eksekusi tidak bisa dilaksanakan, dan gugatan debitur ke pengadilan atas keputusan hasil Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

Dihat dari substansi hukum, konsistensi terhadap peraturan tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan perlu dipertanyakan kembali, karena dalam Penjelasan Umum angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa konsep Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dimaksud dalam undang-undang tersebut tetap mengacu pada Pasal 224 *Herziene Indonsisch Reglement* (selanjutnya disingkat HIR).

Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (mengenai eksekusi dan hal lain dalam pasal dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan), peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang ada mulai berlakunya Undang-undang Hak Tanggungan, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan.

Ketentuan ini akan mengakibatkan permasalahan tersendiri di dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, karena apabila eksekusi Hak Tanggungan tetap mengacu pada Pasal 224 HIR tersebut, maka eksekusi tersebut tetap harus berdasar penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri

setempat(fiat pengadilan).¹² Seharusnya pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 *Rechtstreglement Buiten Gewesten* (selanjutnya disingkat RBG) seperti dalam penjelasan angka umum angka 9 tersebut.¹³

Keadaan ini diperparah adanya sikap pengadilan, yang dalam hal ini Mahkamah Agung yang tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Hal ini tertuang dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3021/K/Pdt/1984 tertanggal 30 Januari 1986. Putusan Mahkamah Agung ini menjadikan rancu pelaksanaan seksekusi berdasarkan Parate Eksekusi Hak Tanggungan. Di dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut dinyatakan bahwa berdasarkan Pasal 214 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akta hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri.

Putusan Mahkamah Agung juga menyatakan bahwa Parate Eksekusi yang dilakukan dengan tanpa meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara adalah perbuatan melawan hukum dan mempunyai konsekuensi hukum batalnya hasil lelang yang telah dilakukan.

¹²A. Wahab Daud, *H.I.R. Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Pusbakum, Cetakan ke-3, 2002), hlm.64.

¹³Herowati Poesoko, *Parate ExecutiveObjek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, Cetakan II, 2008), hlm.270.

Permasalahan tersebut pada akhirnya membuat pemohon eksekusi tidak dapat menjalankan Eksekusi Hak Tanggungan dengan mudah sesuai dengan tujuan pembentukan Undang-undang Hak Tanggungan. Hal itu juga pernah dialami oleh PT BPR Profidana Paramitra pada tahun 2014, yang batal mengajukan Parate Eksekusi dikarenakan adanya gugatan dari debitur dan KPKNL menghentikan proses lelangnya. Padahal kecepatan dan kemudahan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan sangat membantu pihak bank dalam menyelesaikan kredit bermasalah atau kredit macetnya. Hal ini disebabkan karena selain harus menanggung kerugian atas kredit macet tersebut, bank juga harus mencadangkan sejumlah dana tertentu selama kredit macet tersebut belum terselesaikan. Berdasarkan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Perkreditan Rakyat, Bank diwajibkan membentuk PPAP (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif) terhadap aktiva non produktif dan aktiva produktif. Apabila kredit masuk dalam status kolektibilitas macet, bank wajib membentuk cadangan PPAP sebesar 100% (seratus persen) dari total nilai kredit tersebut dikurangi nilai agunan.¹⁴

Atas dasar permasalahan tersebut di atas, penulis tertarik untuk meneliti mengenai pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah. Dalam penelitian ini, penulis akan membatasi ruang lingkup penelitian dalam pelaksanaan Parate

¹⁴Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagaimana yang telah dirubah terakhir kalinya melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009.

Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra Yogyakarta. Pembatasan dilakukan dengan tujuan agar penulis dapat lebih fokus dalam melakukan analisis yang dilakukan. Selanjutnya penulis menuliskannya dalam bentuk tesis yang berjudul “**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH (STUDY KASUS PT. BPR. PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)**”.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah yang akan dibahas dalam tesis ini adalah :

1. Apakah pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku?
2. Bagaimana peranan parate eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT. BPR Profidana Paramitra?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis konsistensi Undang-Undang Hak Tanggungan dalam mengatur Parate Eksekusi Hak Tanggungan dan pelaksanaanya.

2. Untuk menganalisis akibat hukum apabila PT BPR Profidana Paramitra Yogyakarta tetap melaksanakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah.

D. Tinjauan Pustaka

Istilah dalam, hukum jaminan merupakan terjemahan dari istilah *security of law*, *zekerheidsstelling*, atau *zekerheidsrechten*.¹⁵ Dalam keputusan seminar hukum jaminan yang diadakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman tanggal 9 sampai 11 Oktober 1978 di Yogyakarta menyatakan, bahwa istilah “Hukum Jaminan” itu meliputi pengertian baik jaminan kebendaan maupun perorangan. Berdasarkan kesimpulan tersebut, pengertian hukum jaminan yang diberikan didasarkan pada pembagian jenis lembaga hak jaminan, artinya tidak memberikan perumusan pengertian hukum jaminan, melainkan memberikan bentang lingkung dari istilah hukum jaminan itu yaitu meliputi jaminan kebendaan dan jaminan perorangan.

Undng-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Pasal 1 angka 1 memberikan pengertian mengenai Hak Tanggungan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

¹⁵Rahmadi Usman, *Hukum JaminanKeperdataan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hlm.1

Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain. Dilihat dari pengertian tersebut dapat diuraikan elemen atau unsur-unsur pokok Hak Tanggungan yaitu :

1. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan hutang.
2. Utang yang dijamin jumlahnya tertentu.
3. Objek Hak Tanggungan adalah hak-hak atas tanah sesuai Undang-undang Pokok Agraria yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai.
4. Hak Tanggungan dapat dibebankan terhadap tanah berikut benda yang berkaitan dengan tanah atau tanahnya saja.
5. Hak Tanggungan memberikan hak preferen atau hak diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lainnya.¹⁶

Hak jaminan yang bersifat khusus, yang mempunyai kedudukan yang baik, dapat ada karena :

- a. Diberikan oleh Undang-undang (Pasal 1134) atau,
- b. Diperjanjikan (Pasal 1151,1162,1840).

Dilihat dari pengertian tersebut, maka dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa :

¹⁶Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*,(Bandung, CV Alfabeta, Cetakan 1,2003), hlm.153.

- 1) Hak jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut adalah baik hak kebendaan maupun hak perorangan. Hak kebendaan berupa benda berwujud dan benda tidak berwujud, benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Sedangkan hak perorangan tidak lain adalah penanggungan utang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerdota.
- 2) Hak jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut dapat diberikan oleh debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang disebut juga penjamin atau penanggung. Jaminan perorangan atau penanggungan utang selalu diberikan oleh pihak ketiga kepada kreditur. Penanggungan mana diberikan baik dengan sepengetahuan atau tanpa sepengetahuan debitur.

Hak jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut untuk keamanan dan kepentingan kreditur haruslah diadakan dengan suatu perikatan, yang mana perikatan tersebut bersifat *acesoir* dari perjanjian kredit atau pengakuan utang yang diadakan antara debitur dengan kreditur.

Mengenai pentingnya suatu jaminan oleh kreditur (bank) atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah karena jaminan merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi risiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit.

Pada Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk

pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan adalah :

- a) Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan.
- b) Hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- c) Hak atas tanah berupa Hak Milik.
- d) Hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha.

Beberapa asas dari Hak Tanggungan yang harus dipahami dalam membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang lainnya.

Asas-asas tersebut diatur dalam berbagai pasal dari Undang-undang Hak Tanggungan.¹⁷ Salah satu asas dari asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah Asas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti. Menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal ini juga memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan Parate Eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja

¹⁷Remy Sjahdeini, op.cit, hlm.15

memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari Pengadilan Negeri setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji.

E. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan Masalah

Metode yang dipergunakan dalam penelitian hukum ini adalah metode pendekatan hukum yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.

2. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian yang dilakukan ini lebih mengutamakan pada penelaahan kepustakaan yaitu mencari sumber-sumber bahan penulisan yang berasal dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tertier. Selain itu, dalam penelitian ini penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data berupa studi dokumen dan kepustakaan yang berasal dari buku-buku yang berhubungan permasalahan, jurnal-jurnal, surat kabar, makalah, korespondensi, dan dari internet untuk menggali bahan hukum yang berkaitan dengan Hak Tanggungan dan permasalahan hukumnya. Pengumpulan bahan hukum juga dilakukan dengan mengumpulkan dokumen yang diperoleh dari lembaga terkait, antara lain PT. BPR Profidana Paramitra, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Lelang Wilayah Yogyakarta, dan Pengadilan Negeri di wilayah Yogyakarta.

3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan data sekunder, yang meliputi :

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, antara lain:

- 1) KUHPerdata
- 2) Undang-undang tentang Hak Tanggungan

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan-bahan hukum primer, seperti buku, artikel, penelitian terdahulu, dan bahan hukum online.

4. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif yaitu mendiskripsikan fakta-fakta yang berhubungan dengan hukum jaminan khususnya jaminan dalam perbankan. Analisis bahan hukum secara yuridis kualitatif digunakan untuk menganalisis masalah dan memberikan solusi atas masalah di bidang hukum jaminan dan praktek pembebanannya.

F. Sistematika Penulisan

Penyusunan tesis ini dilakukan dengan sistematika yang terdiri dari 5 (lima) bab, sebagai berikut :

BAB I, Pendahuluan. Pada bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II, mengkaji tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada bank. Dalam bab kedua ini akan dijelaskan mengenai pengertian jaminan, prinsip hukum jaminan, asas-asas hukum jaminan, subyek hukum jaminan, Hak Tanggungan, pengertian Hak Tanggungan, asas-asas Hak Tanggungan, Obyek Hak Tanggungan, Isi akta pembebanan Hak Tanggungan, hapusnya Hak Tanggungan, Eksekusi Hak Tanggungan. Pada BAB II ini juga dijelaskan mengenai; kredit bermasalah, tinjauan tentang eksekusi, dan tinjauan umum lelang.

BAB III, mengkaji tentang penyebab kredit bermasalah pada bank dan penggolongannya. Dalam bab ketiga ini akan dijelaskan mengenai beberapa alternative penyelesaian kredit bermasalah melalui : Pengadilan Negeri, dan melalui Parate Eksekusi Hak Tanggungan.

BAB IV, membahas pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan pada PT.BPR Profidana Paramitra. Bab ini merupakan bab analisis yang berisikan pemaparan terhadap pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT.BPR Profidana Paramitra.

BAB V, merupakan penutup. Pada bab ini akan disampaikan kesimpulan dan saran terhadap masalah yang diteliti berdasarkan analisa dan pembahasan. Kesimpulan dalam penelitian ini diambil dari rumusan masalah penelitian yang diharapkan dalam kesimpulan ini dapat menjawab rumusan masalah penelitian yang diharapkan dalam kesimpulan ini dapat menjawab rumusan masalah yang ada. Saran yang ada merupakan rekomendasi yang didasarkan pada kesimpulan yang didapatkan dalam penelitian ini.

