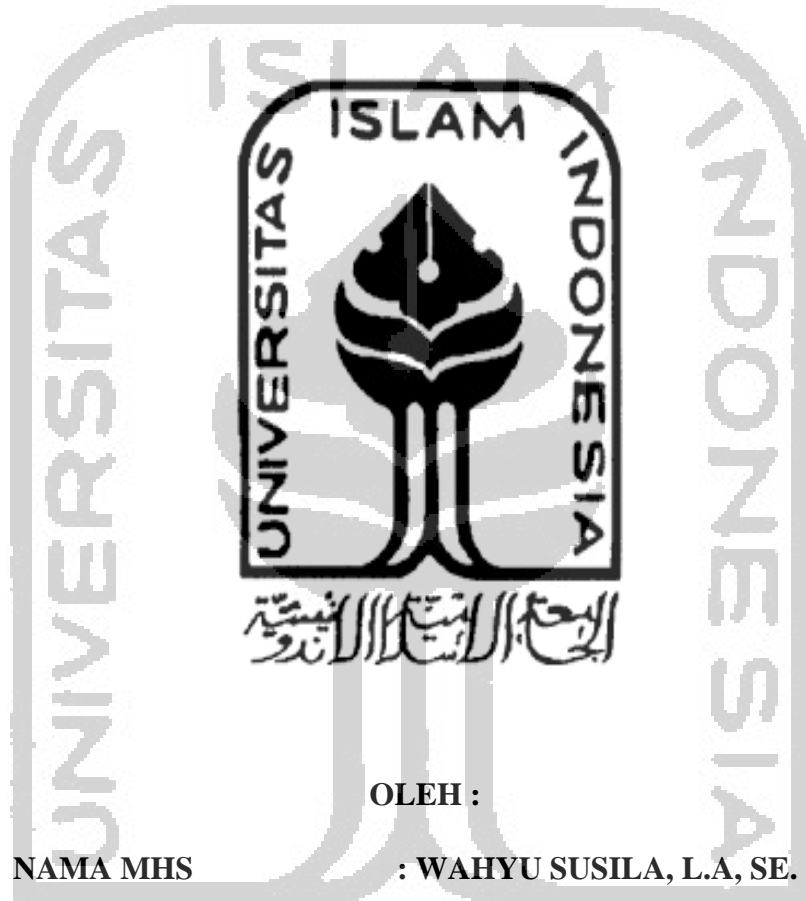


**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
ALTERNATIF PENYELESAIAN
KREDIT BERMASALAH**

(STUDI KASUS PT. BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)

TESIS



OLEH :

NAMA MHS : WAHYU SUSILA, L.A, SE.

NO. POKOK MHS : 14912115

BKU : HUKUM BISNIS

**PRODI HUKUM
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2019



**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN
KREDIT BERMASALAH**

(STUDI KASUS PT. BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)

OLEH :

NAMA MHS : WAHYU SUSILA, L.A, SE.

NO. POKOK MHS : 14912115

BKU : HUKUM BISNIS

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Ilmu Hukum**

Pembimbing 1

Dr. Siti Anisa, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 03 Desember 2019

Pembimbing 2

Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 03 Desember 2019

Mengetahui

Ketua Program Magister (S-2) Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

Drs. Agus Triyanta, M.A.,M.H., Ph.D.

**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI
ALTERNATIF PENYELESAIAN
KREDIT BERMASALAH
(STUDI KASUS PT. BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS : WAHYU SUSILA, L.A, SE.
NO. POKOK MHS : 14912115
BKU : HUKUM BISNIS**

**Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
dan dinyatakan LULUS pada 03 Desember 2019**



**PRODI HUKUM
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2019



**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN
SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN
KREDIT BERMASALAH
(STUDI KASUS PT. BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)**

OLEH :

NAMA MHS : WAHYU SUSILA, L.A, SE.

NO. POKOK MHS : 14912115

BKU : HUKUM BISNIS

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis
dan dinyatakan LULUS pada hari Selasa, Tanggal 03 Desember 2019

Pembimbing 1

Dr. Siti Anisa, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 03 Desember 2019

Pembimbing 2

Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, 03 Desember 2019

Anggota Penguji

Nandang Sutrisno, S.H, L.LM., M.Hum, Ph.D.

Yogyakarta, 03 Desember 2019

Mengetahui

Ketua Program Magister (S-2) Fakultas Hukum



Universitas Islam Indonesia

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat untuk orang lain “

(**Sabda Nabi Muhammad SAW : H.R. Bukhori**)

“ Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antara kamu dan orang-orang
berilmu pengetahuan beberapa derajat “

(**Firman Allah SWT : Q.S. Al-Mujadillah Ayat 6**)

“ Jadilah pembelajar sepenuhnya dan pejuang seutuhnya,
untuk menjadi seorang pemenang sesungguhnya “

“ **Man Jadda Wajada, Man Shabaro Dzafiro, Man Yazro’ Yahshud** “

Dream, Faith & Fight!!

(**Wahyu Susila — Ijtihad Penulis**)

Melalui untaian kalimat sederhana ini, ku persembahkan Tesis ini :

- 1. Sebagai tanda bukti dan terima kasih tiada tara dari lubuk hati terdalam teruntuk kedua orang tuaku, Ayahhanda dan Ibunda tercinta, istri dan anak-anakku yang luar biasa,*
- 2. Sebagai motivasi bagi diriku sendiri menggapai masa depan gemilang,*
- 3. Untuk semua pihak yang memiliki perhatian di bidang Ilmu Hukum, para akademisi, dan kaum intelektual nan budiman.*

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH / TUGAS AKHIR MAHASISWA

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Bismillahirrohmanirrohim

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : WAHYU SUSILA, L.A, SE

No Mahasiswa : 14912115

Adalah benar- benar mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah/Tugas Akhir berupa Tesis dengan judul :

“PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH”. (STUDI KASUS PT. BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)

Karya Tulis Ilmiah / Tugas Akhir ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya ini adalah benar-benar karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli dan orisinal, serta bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melakukan penjiplakan karya ilmiah (plagiarisme);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik serta pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut sebagaimana peruntukannya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi baik bersifat administratif maupun akademik. Apabila terbukti secara kuat, sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pertanyaan-pertanyaan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk menjawab dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak berdasarkan mekanisme dan tata cara yang berlaku.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Dibuat di : Yogyakarta
Pada Tanggal : 03 Desember 2019
Yang membuat pernyataan,



WAHYU SUSILA.L.A, SE

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Pertama dan utama bagi penulis mengawali kata pengantar Tesis ini tentunya memanjatkan segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT. Alhamdulillah atas curahan karunia, rahmat serta ridho-Nya yang tak terhingga, sampai dengan terselesaikannya Tesis dengan judul **“PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH (STUDI KASUS PT. BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA)**. Shalawat serta salam senantiasa penulis curahkan kepada Nabi Muhammad SAW Sang *Uswah Hasanah*, beserta keluarga dan para sahabat, karena atas perjuangan gigih beliau cahaya siar islam dapat kita nikmati hingga saat ini, dan insya Allah sampai hari akhir nanti. *Allahumma Amin.*

Sehubungan dengan telah diselesaikannya Tesis dan studi Strata-2 (Magister), maka pada kesempatan yang berbahagia ini dengan kerendahan hati, penulis menghaturkan terima kasih kepada :

1. Ayahanda H.Subardi,Spd dan Ibunda Hj.Sri Umiyati,Spd kedua orang tua penulis, tak lupa pula Istri tercinta Eni Sugiyarti,SIP, dan kedua buah hati Alif dan Fadhli beserta segenap keluarga besar, yang begitu hebat dan luar biasa dengan kecintaan dan kasih sayang yang tak terhingga, do'a dan dukungan hingga penulis dapat menyelesaikan studi ini;
2. Bapak Fathul Wahid,ST,M.Sc,Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia beserta jajarannya;
3. Bapak Dr. Aunurrohim Faqih, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia beserta jajarannya dan khususnya Bapak. Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H.,Ph.D.selaku Ketua Program Study Magister Hukum Universitas Islam Indonesia.

4. Ibu.DR. Siti Anisah, S.H., MHum selaku dosen pembimbing I penulisan Tesis serta Bapak DR. Budi Agus Riswandi, S.H.,MHum selaku dosen Pembimbing II penulisan Tesis dan penelitian kolaboratif, yang sungguh dengan penuh kesabaran, kecermatan serta ketelitian telah memberikan bimbingan, arahan, kritik dan saran yang berharga. Dukungan penuh yang telah beliau-beliau berikan sangat membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini dengan tepat waktunya;

Penulis menyadari masih banyak pihak-pihak yang telah turut serta membantu mewarnai perjuangan dan perjalanan hidup penulis hingga saat ini, yang namanya belum disebutkan dalam kesempatan ini. Namun demikian, penulis mendoakan setulus hati semoga bantuan serta kebaikan Bapak, Ibu, Saudara maupun Saudari sekalian dibalas dengan kebaikan oleh-Nya. Tidak hanya di dunia namun juga di akherat kelak. *Allahumma Amin.*

Sepenuhnya penulis tentu menyadari bahwa karya Tesis ini masih jauh dari sempurna, sehingga saran, masukan dan kritik konstruktif demi kebaikan karya tulis ini dari para pembaca budiman, sangat penulis harapkan. Menjadi harapan penulis juga, semoga karya tulis yang belum seberapa ini dapat bermanfaat dan berkontribusi positif bagi perkembangan dan kemajuan keilmuan, khususnya di bidang Ilmu Hukum yang senantiasa dinamis seiring perkembangan zaman. *Amin Yaa Rabbal'Alamin.* ---Salam Perjuangan !

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 03 Desember 2019



Penulis,
WAHYU SUSILA LISTYA ARI, SE

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN ORISINALITAS.....	v
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Tinjauan Pustaka.....	12
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK.....	20
A. Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan.....	20
1. Pengertian Hukum Jaminan.....	21
2. Asas-asas hukum Jaminan.....	23
3. Subyek Hukum Jaminan.....	24
B. Hak Tanggungan.....	25
1. Pengertian hak Tanggungan.....	26
2. Asas-asas Hak Tanggungan	26

3. Subyek Hak Tanggungan.....	27
4. Obyek Hak Tanggungan.....	29
5. Isi Akte Pembebanan Hak Tanggungan.....	32
6. Hapusnya Hak Tanggungan.....	36
7. Eksekusi Hak Tanggungan.....	37
C. Kredit Bermasalah.....	42
1. Pengertian Kredit.....	42
2. Upaya Penanganan Kredit Bermasalah.....	44
D. Tinjauan Tentang Eksekusi.....	45
1. Pengertian Eksekusi.....	45
2. Dasar Hukum Eksekusi.....	49
3. Asas-asas Eksekusi.....	56
E. Tinjauan Umum Lelang.....	59
1. Sejarah Lelang.....	59
2. Pengertian Lelang.....	62
3. Dasar Hukum Lelang.....	64

BAB III PERANAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH.....	67
A. Kredit Bermasalah Bank dan Penyebabnya.....	67
1. Penggolongan Kredit Bermasalah.....	67
2. Penyebab Kredit Bermasalah.....	71
B. Alternative Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank.....	72
C. Parate Eksekusi Hak Tanggungan sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	79

BAB IV	PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT.BPRPROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA.....	87
	A. Parate Eksekusi hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah PT. BPR Profidana Paramitra Yogyakarta.....	87
	B. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di PT. BPR. Profidana Paramitra Yogyakarta.....	92
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	99
	A. Kesimpulan.....	99
	B. Saran.....	101
	DAFTAR PUSTAKA.....	103
	LAMPIRAN 1.....	xiv



ABSTRAK

Tesis ini membahas tentang pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra Yogyakarta sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah. Tujuan dilakukannya penulisan Tesis ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa konsistensi pengaturan parate eksekusi dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Peneliti ini menggunakan metode pendekatan yuridis normative dengan spesifikasi penelitian deskriptif analisis yang melukiskan fakta-fakta berupa data sekunder yang berhubungan dengan hukum jaminan khususnya jaminan kebendaan dalam perbankan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, Penulis dapat mengetahui bahwa meskipun terdapat kendala dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra, namun parate eksekusi Hak Tanggungan dapat berperan besar dalam menurunkan jumlah kredit bermasalah di PT. BPR Profidana Paramitra Yogyakarta. Penulis juga menyimpulkan bahwa terdapat inkonsistensi pengaturan parate eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penulis menyarankan PT. BPR Profidana Paramitra Yogyakarta hendaknya mengoptimalkan lagi pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan untuk menyelesaikan kredit bermasalah, mengingat pelaksanaannya lebih efektif dibandingkan dengan eksekusi melalui pengadilan Negeri (*fiat pengadilan*). Pemerintah bersama DPR RI hendaknya memberikan prioritas dan percepatan dalam merevisi Undang-undang Hak Tanggungan khususnya terhadap pasal-pasal yang bertentangan atau tidak konsisten dalam mengatur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, terutama mengenai parate eksekusi Hak Tanggungan.

Kata Kunci : Parate Eksekusi Hak Tanggungan

ABSTRACT

Parate executie is simplification execution without involving the courts, while grosse deed is among one copy of the deed of acknowledgment of debt by the head of the deed “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” who has the power executorial. This study discusses the implementation of the self enforcement of Hak Tanggungan carried out by PT, BPR Profidana Paramitra Yogyakarta as an alternative to the settlement of problem loan . This study aims to investigated and analisys the role of the self enforcement of Hak Tanggungan in resolwing problem loans in PT. BPR Profidana Paramitra Yogyakarta, and its obstacles econuntered, also to know and analism consistency of self enforcement arrangement in Indonesian Law of Hak Tanggungan. This study is using normative juridisial approach to the specifications of analytical descriptive study that describes the facts in the form of secondary data relating to the security law, especially for material security in banking. Based on the result of research conducted, the author is able to know that although there are obstacles in the implementation of the self enforcement of Hak Tanggungan by PT. BPR. Profidana Yogyakarta, howefer the self enforcement of Hak Tanggungan may play a role in lowering the number of problem loans in PT. BPR. Profidana Paramitra Yogyakarta. The autor also concluded that there is inconsistency of self enforcement arrangements in Indonesian Law of Hak Tanggungan. Based on the results of this research, the Author suggests PT. BPR. Profidana Paramitra Yogyakarta, to optimize the implementation of self enforcement to increase loans settlement, considering such implementation will create more Government with the Parliament should give priority and acceleration in the revised Indonesia Law of Hak Tanggungan especially against provisions that contradict or inconsistent in regulating the enforcement of Hak Tanggungan especially regarding of the self enforcement of Hak Tanggungan.

Key word : *The role Self Enforcement (Parate Executie) of Security Right of land (Hak Tanggungan)*

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 settlement* 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 KUHPerduta.
- 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.



BAB II

PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK

A. Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan

1. Pengertian Jaminan

Pada dasarnya istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan.¹⁸ Pengertian jaminan dapat ditemukan dalam KUHPerdara dan dalam berbagai literature hukum jaminan yang telah ditulis oleh para pakar hukum jaminan, Pasal 1131 KUHPerdara menyebutkan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.¹⁹

Pengertian-pengertian jaminan yang telah dijelaskan sebelumnya memberikan gambaran bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, berupa benda tertentu yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari perjanjian lain yang dibuatnya. Benda tertentu itu diserahkan debitur kepada kreditur sebagai akibat dari perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang dibuatnya. Benda tertentu itu diserahkan debitur kepada kreditur sebagai tanggungan atas

¹⁸Abdul R Saliman, *et al*, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, (Jakarta, Prenada media Group, 2008)

¹⁹R Subekti dan R tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta, Pradnya Pratama, 2008)

pinjaman atau fasilitas kredit yang telah diberikan kreditur kepada debitur sampai debitur melunasi pinjamannya tersebut.

Pengertian jaminan tersebut menunjukkan bahwa jaminan diberikan untuk melindungi kepentingan kreditur, yaitu untuk menjamin dana yang telah dikeluarkan oleh kreditur dalam suatu perikatan yang dilakukannya dengan debitur akan diterimanya kembali. Jaminan memberikan kepastian hukum kepada kreditur bahwa debitur akan mengembalikan dana yang telah dipinjamnya itu sesuai dengan perjanjian pengikatan jaminan.²⁰

2. Pengertian Hukum Jaminan

Tidak banyak literature yang merumuskan pengertian hukum jaminan. Menurut Salim HS, hukum jaminan adalah keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit²¹ Sri Soedewi Masjhoen Sofwan sebagaimana dikutip oleh Salim HS, mengemukakan bahwa hukum jaminan adalah :

“Mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan. Peraturan demikian harus cukup meyakinkan dan memberikan kepastian hukum bagi lembaga-lembaga kredit, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Adanya lembaga jaminan kiranya harus dibarengi adanya lembaga kredit dengan jumlah besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relative rendah.”²²

²⁰ Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, (Yogyakarta, UII Press, 2017)

²¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007)

²² *ibid*, hlm.5-6.

Pengertian lain dari hukum jaminan diberikan oleh Rahmadi Usman yang menyatakan bahwa hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi pinjaman (debitur) dengan penerima pinjaman (kreditur) sebagai akibat pembebanan suatu hutang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu). Dalam hukum jaminan tidak hanya mengatur perlindungan hukum terhadap kreditur sebagai pihak pemberi hutang saja, melainkan juga mengatur perlindungan hukum terhadap debitur sebagai pihak yang menerima hutang.²³ Dari pengertian hukum jaminan di atas dapat disimpulkan bahwa hukum jaminan adalah ketentuan hukum yang mengatur hubungan antara pemberi jaminan dan penerima jaminan guna menjamin suatu hutang atau fasilitas kredit tertentu dengan jaminan benda atau perorangan.

Berdasar pengertian dari hukum jaminan tersebut di atas, terdapat beberapa unsure perumusan hukum jaminan, yaitu :

- a. Adanya ketentuan hukum
- b. Adanya pemberi dan penerima pinjaman
- c. Adanya benda atau orang yang dijadikan jaminan
- d. Adanya hutang atau fasilitas kredit yang dijamin

²³ Rahmadi Usman, Op.cit., hlm.1-2

3. Asas-asas Hukum Jaminan

Dalam hukum jaminan terdapat beberapa asas, asas-asas hukum yang umumnya berlaku di dalam hukum jaminan maupun kebendaan dijabarkan sebagai berikut :²⁴

- a. Asas *publicient* yaitu asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan. Hal ini dimaksud agar pihak ketiga mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.
- b. Asas *specialitet* yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas orang tertentu.
- c. Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya utang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- d. Asas *inbezittstelling* yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai.
- e. Asas *horizontal* yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, baik tanah negara maupun tanah hak milik.

²⁴ Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perkreditan*, Edisi Keempat, (Jakarta Granedia Pustaka Utama, 1995), hlm.9.

4. Subyek Hukum Jaminan

Subyek hukum yang dikenal dalam hukum jaminan terbagi menjadi dua yaitu :

- a. Debitur, adalah pihak yang memiliki kewajiban untuk membayar utang kepada kreditur. Dalam istilah lain sebagai pihak yang memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi.²⁵
- b. Kreditur, yaitu pihak yang memiliki hak untuk menerima pembayaran (berhak menerimapemenuhan prestasi) dari debitur. Kreditur terbagi menjadi dua, yaitu :

- 1) Kreditur Biasa (*konkuren*),

Pasal 1132 KUHPerdara mengatur mengenai kreditur konkuren, yaitu kreditur yang secara bersama-sama memperoleh pelunasan(tanpa ada yang didahulukan) yang dihitung berdasarkan besarnya piutang masing-masing dibandingkan terhadap piutang mereka secara keseluruhan, terhadap seluruh harta kekayaan debitur. Dengan demikian, kreditur konkuren tersebut

mempunyai kedudukan yang sama atas pelunasan utang dari harta debitur tanpa ada yang didahulukan. Kreditur konkuren ini adalah semua kreditur yang tidak dan/atau yang sudah tidak memiliki jaminan kebendaan, hak istimewa maupun jaminan perorangan.

²⁵ Ridwan Khairandy, *Hukum KontrakIndonesia dalam Perspektif Perbandingan*(Bagian Pertama), (Yogyakarta:FH UII Press, 2013),hlm.8.

2) Kreditur Istimewa (*Preferent*),

Pasal 1133 KUHPerdata mengatur mengenai kreditur-kreditur yang memiliki hak untuk didahulukan, yaitu kreditur-kreditur yang memiliki jaminan kebendaan dan hak istimewa (termasuk di dalamnya bagi kreditur pemilik jaminan perorangan). Kreditur yang memiliki hak untuk didahulukan ini disebut sebagai kreditur *preferent*, yaitu kreditur yang oleh undang-undang dan karena sifat piutangnya mendapatkan pelunasan terlebih dahulu dibandingkan kreditur *konkuren*.

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.²⁶

Hak Tanggungan akan lahir dan mengikat para pihak sejak dilakukannya pendaftaran dan hak tanggungan dimasukkan dalam buku tanah hak tanggungan. Oleh karena itu, tanggal lahirnya hak tanggungan adalah tanggal dicatatnya hak tanggungan dalam buku tanah hak

²⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan).

tanggungan. Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah hari ketuju setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran.²⁷ Dengan demikian, tanpa dilakukannya pendaftaran maka jaminan kebendaan hak tanggungan tidak akan pernah lahir dan tidak akan pernah mengikat para pihak sehingga kedudukan kreditur tetaplah sebagai kreditur konkuren dan bukan sebagai kreditur preferen.

2. Asas-asas Hak Tanggungan

Hak Tanggungan sebagai hak jaminan di dalam pelaksanaannya mempunyai beberapa asas. Menurut Purwahid Patrik dan Kashadi, asas-asas dalam Hak Tanggungan, yaitu :²⁸

a. Asas Publisitas, dapat diketahui dari Pasal 13 ayat(1) UUHT yang menyatakan bahwa; “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor partanahan.” Pendaftaran Hak Tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan serta mengikatnya Hak Tanggungan terhadap pihak ketiga.

b. Asas spesialis, dapat diketahui dari penjelasan Pasal 11 ayat(1) UUHT yang menjelaskan bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan secara lengkap mengenai subyek, obyek, dan hutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan, jika tidak dicantumkan maka APHT batal demi hukum.

²⁷ Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan.

²⁸ Purwahid Patrik dan Kashadi, 1999, *Hukum Jaminan* , Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.

c. Asas tidak dapat dibagi-bagi, ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan. Dilunasinya sebagian hutang tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa hutang yang belum dilunasi. Asas ini dapat disimpangi apabila diperjanjikan secara tegas dalam APHT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUHT.

Undang-undang Hak Tanggungan juga menentukan suatu asas bahwa obyek Hak Tanggungan tidak boleh diperjanjikan untuk dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan bila pemberi Hak Tanggungan cidera janji. Apabila hal tersebut dicantumkan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada karena bertentangan dengan substansi Undang-Undang Hak Tanggungan.

3. Subyek Hak Tanggungan

Subyek Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT. Kedua Pasal ini menentukan bahwa yang dimaksud dengan subyek dalam hal ini adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

a. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT menyebutkan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perubahan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Karena lahirnya Hak Tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan diharuskan ada pada saat pembuatan Buku Tanah Hak Tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.²⁹ Pemberi Hak Tanggungan bisa debitur sendiri, bisa pihak lain, dan bisa debitur pihak lain. Pihak lain tersebut bisa memegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan namun bisa juga pemilik bangunan, tanaman dan atau hasil karya yang ikut dibebani Hak Tanggungan.³⁰

Apabila Hak Tanggungan dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda lain milik orang perseorangan atau badan hukum lain dari pada pemegang hak atas tanah, maka pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, dimana hal ini wajib disebut dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

²⁹ Purwadi Patrik dan Kashadi, *OP Cit*, hlm.132

³⁰ *Ibid*, hlm.125.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Kreditur berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan setelah dibuat APHT, namun setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan, maka penerima Hak Tanggungan berubah menjadi pemegang Hak Tanggungan. Pasal 9 UUHT menyatakan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, sehingga tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat(2) huruf c UUHT. Pemegang Hak Tanggungan dapat diberikan WNI atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga Negara asing atau badan hukum asing.³¹

4. Obyek Hak Tanggungan

Pada prinsipnya, obyek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang memenuhi dua persyaratan yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindahtangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya). Adapun

³¹ *Ibid*, hlm.126

syarat untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi syarat :³²

- a. Dapat dinilai dengan uang;
- b. Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum;
- c. Mempunyai sifat yang dapat dipindahtangankan;
- d. Memerlukan penunjukan langsung oleh Undang-undang;

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan yaitu :

- 1) Hak Guna Usaha
- 2) Hak Guna Bangunan
- 3) Hak Milik
- 4) Hak Pakai Atas Tanah Negara
- 5) Yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan
- 6) Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- 7) Diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, sebagaimana dikemukakan di atas adalah hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria(UUPA). Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat sebagai berikut :

³² *Ibid*, hlm.115

- a) Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang.
- b) Termasuk hak yang didaftarkan umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.
- c) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual ke muka umum.
- d) Memerlukan penunjukan dengan Undang-undang.

Selain hak-hak atas tanah tersebut di atas, yang dapat dijadikan objek hak Tanggungan adalah hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada diatas maupun yang berada di bawah tanah), tanaman, dan hasil karya (misalnya candi, patung, gapura, dan relief) yang telah ada ataupun yang akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Pembebanan Hak Tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya harus dinyatakan dengan tegas di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan dua unsur dari hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu :

- a). Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada Kantor Pertanahan.
- b). Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan.

Dengan demikian, yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan adalah : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan hak Pakai atas Tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Sedangkan bagi Hak Pakai atas Tanah hak Milik dibuka kemungkinannya untuk kemudian hari dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan jika dipenuhi persyaratannya.

5. Isi Akta Pembebanan Hak Tanggungan

Isi dari Akta Pembebanan Hak Tanggungan terdiri dari yang wajib dicantumkan (dimuat) dan yang tidak wajib dicantumkan (fakultatif).

a. Isi yang wajib dicantumkan

Isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan, jika tidak dicantumkan secara lengkap mengakibatkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari Hak Tanggungan, baik mengenai subjek maupun obyek utang yang dijamin. Berdasarkan Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan, isi yang wajib

dicantumkan didalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah :

- 1) Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- 2) Domisili para pihak, apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, maka harus dicantumkan salah satu domisili yang ada di Indonesia, dan dalam domisili pilihan itu tidak dicantumkan maka kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tempat

pembuatan Akte Pembebanan Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih.

3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin. Penunjukan utang dan utang-utang yang dijamin meliputi nama dan identitas debitur yang bersangkutan.

4) Nilai tanggungan adalah suatu pernyataan sampai sejumlah batas utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan yang bersangkutan.

5) Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan. Uraian ini meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian kepemilikan, letak, batas-batas dan luas tanahnya.

6) Isi yang tidak wajib dicantumkan (isi yang fakultatif)

Isi yang wajib tidak dicantumkan ini berupa janji-janji dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas untuk menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan

janji-janji ini dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada kantor pertanahan., maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.³³ Adapun janji-janji yang disebutkan dalam Akta

Pembebanan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 11 ayat (2)

Undang-undang Hak Tanggungan adalah :

³³ *Ibid*, hlm.139

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji.
- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan obyek Hak Tanggungan, diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang.

- e) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa obyek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
- g) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- h) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
- i) Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika obyek Hak Tanggungan diasuransikan.
- j) Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.
- k) Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) Undang-undang Hak Tanggungan.

6. Hapusnya Hak Tanggungan

Dalam Pasal 18 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan beberapa hal yang menyebabkan hapusnya Hak Tanggungan yaitu :

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya Hak Tanggungan, karena dilepaskan oleh pemegang Hak Tanggungan dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis oleh pemegang Hak Tanggungan tersebut kepada pemberi Hak Tanggungan. Sedangkan hapusnya Hak Tanggungan, karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat Ketua Pengadilan Negeri, terjadi karena adanya permohonan dari pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Selanjutnya hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan, tidak menyebabkan hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan itu dihapus, yaitu :

- 1) Jangka waktunya berakhir, kecuali hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan diperpanjang sebelum berakhirnya jangka waktunya.
- 2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir, karena suatu syarat batal.

- 3) Dicabut untuk kepentingan umum.
- 4) Dilepaskan dengan suka rela oleh pemilik hak atas tanah.
- 5) Tanahnya musnah.

7. Eksekusi Hak Tanggungan

Salah satu ciri Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat, yaitu mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu:

a. Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 jo Pasal 20

Dalam Undang-undang Hak Tanggungan, ketentuan parate eksekusi mengacu pada ketentuan Pasal 20 bahwa apabila debitur wanprestasi pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan hak kepada kreditur pertama untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji.

Untuk dapat menggunakan wewenang menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa persetujuan dari debitur diperlukan janji dari debitur sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11

ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan (UUHT). Janji ini sifatnya Fakultatif artinya tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya akta, dengan dimuatnya janji tersebut dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT), yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, maka janji-janji tersebut mempunyai kekuatan mengikat pada pihak ketiga. Mengenai pencantuman janji untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum terdapat perbedaan pendapat dari kalangan praktisi hukum.

Menurut Boedi Harsono, walaupun umumnya janji tersebut bersifat Fakultatif, tetapi ada janji yang wajib dicantumkan yaitu yang disebut di dalam Pasal 11 ayat(2) huruf e Undang-undang Hak Tanggungan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut tidak berdiri sendiri, tetapi saling melengkapi, dan oleh karena itu harus dihubungkan dan merupakan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Janji tersebut diperlukan sebagai persyaratan yuridis dalam melaksanakan hak pemegang Hak Tanggungan yang ditetapkan dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.³⁴ Sedangkan Sutan Remy Sjahdeini menyatakan bahwa, adanya pencantuman janji untuk pemegang Hak Tanggungan dapat menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan adalah

³⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan pelaksanaannya*, jilid

berlebih. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan telah menentukan sebagaimana ketentuan yang mengikat apabila debitur cidera janji pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Dengan kata lain, baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/kewenangan untuk dapat melakukan tindakan yang tersebut.

Pencantuman janji yang demikian di dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang bersangkutan, hanya akan memberikan rasa mantab (sekedar bersifat psikologis, bukan Yurudis) kepada pemegang hak Tanggungan daripada bila tidak dicantumkan.³⁵

Pelaksanaan parate eksekusi adalah cara termudah, karena tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan dan pelaksanaannya dapat dilakukan kreditur atau pemegang hak tanggungan dengan cara langsung mengajukan lelang terhadap obyek jaminan yang dijaminakan melalui pelelangan umum dalam hal ini adalah Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

- b. Eksekusi Title Eksekutorial Hak Tanggungan yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2).

³⁵ Sutan Remy Sjahdani, *Persiapann Pelaksanaan Hak Tanggungan di Lingkungan Perbankan*(Hasil Seminar) Lembaga Kajian Hukum Bisnis FH-USU Medan, (Bandung;PT. Citra Aditya, 1996), hlm.227

Pelaksanaan eksekusi dengan menggunakan title eksekutorial berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan pelaksanaannya harus tunduk dan patuh pada Hukum Acara Perdata sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 224 HIR atau 258 RBg (Pasal 14 jo pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan), yang prosedur pelaksanaannya memerlukan waktu yang lama dikarenakan harus mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat terlebih dahulu. Permohonan eksekusi dilakukan baik secara lisan maupun melalui surat kepada Ketua Pengadilan Negeri sesuai ketentuan yang ada pada Pasal 195 ayat(1) HIR. Setelah itu Ketua pengadilan Negeri akan melakukan pemanggilan kepada debitur dan memberikan teguran agar ia memenuhi kewajibannya (*aanmaning*) dalam 8 (delapan) hari kerja sesuai Pasal 196 HIR.

Apabila waktu yang ditentukan telah lewat dan debitur belum memenuhi kewajibannya atau setelah dipanggil debitur tidak mau datang menghadap dan diberikan teguran tetap tidak mau membayar kewajibannya, maka Ketua Pengadilan Negeri akan memberi perintah kepada panitera untuk melakukan penyitaan terhadap barang jaminan. Apabila yang disita adalah barang tetap, maka harus diumumkan kepada masyarakat umum. Jika jaminan tanah yang disita sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional. Sejak penyitaan tersebut, maka obyek jaminan yang disita tidak boleh

dipindahtanggankan kepada orang lain, menyewakan kepada orang lain. Apabila setelah disita dan debitur tidak mau membayar kuajibannya, maka, Ketua Pengadilan Negeri akan menetapkan untuk melelang obyek jaminan tersebut.

c. Eksekusi Dibawah Tangan

Pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan yaitu dengan cara penjualan di bawah tangan. Eksekusi /penjualan ini bertujuan untuk mendapatkan harga tertinggi yang menguntungkan kedua belah pihak. Penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan hanya dapat dilaksanakan apabila ada kesepakatan antara debitur dengan kreditur. Penjualan di bawah tangan harus sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan bahwa penjualan tersebut hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi/atau pemegang hak tanggungan kepada semua pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah bersangkutan/setempat, serta tidak ada pihak lain yang merasa keberatan.

C. Kredit Bermasalah

1. Pengertian Kredit Bermasalah

Berdasarkan Pasal 5 PBI No. 7/2/PBI/2005, bank wajib menetapkan kualitas yang sama terhadap beberapa rekening aktiva produktif yang digunakan untuk membiayai satu debitur. Hal ini juga berlaku untuk aktiva produktif yang diberikan oleh lebih dari satu bank (termasuk penyediaan dana yang diberikan secara sindikasi).

Penerapan kualitas kredit dilakukan dengan melakukan analisis terhadap faktor penilaian (prospek usaha, kinerja debitur, dan kemampuan membayar) dengan mempertimbangkan komponen-komponen lainnya. Penetapan kualitas kredit dilakukan dengan mempertimbangkan signifikansi dan materialitas dari setiap faktor penilaian dan komponen serta relevansi dari faktor penilaian dan komponen terhadap debitur yang bersangkutan. Berdasarkan penilaian tersebut, kualitas kredit ditetapkan menjadi : lancar, dalam perhatian khusus, diragukan, dan macet.

Berdasarkan SE BI No. 31/10/UPPB tanggal 12 November 1998, kualitas kredit digolongkan menjadi 4 golongan, yaitu :

a. Lancar

Adalah kredit yang tidak ada tunggakan bunga maupun angsuran pokoknya, pinjaman belum jatuh tempo dan tidak terdapat cerukan karena penarikan.

b. Kurang lancar

Adalah kredit yang menunjukkan adanya kelemahan pada kondisi keuangan ataupun kelayakan kredit debitur. Hal ini ditandai dengan tren penurunan profit margin dan omset penjualan atau program pengembalian kredit tidak realistis atau kurang memadainya agunan, informasi kredit ataupun dokumentasi.

c. Diragukan

Adalah kredit yang pembayaran bunga dan angsuran pokoknya sudah terganggu karena perubahan yang sangat tidak menguntungkan dalam segi keuangan dan management debitur atau ekonomi politik pada umumnya atau sangat tidak memadainya agunan. Pada tahap ini belum tampak adanya gejala kerugian bank, namun kondisi ini dapat berkepanjangan dan kemungkinan semakin memburuk. Tindakan koreksi yang cepat dan tepat harus diambil untuk memperkuat posisi bank sebagai kreditur, dengan cara mengurangi *eksposure* bank dan memastikan debitur juga mengambil tindakan perbaikan yang berarti.

d. Macet

Adalah kredit yang dinilai sudah tidak bisa ditagih kembali. Bank akan menanggung kerugian atas kredit yang sudah diberikan, dengan ketentuan :

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/ atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau
- 3) Dari segi hukum maupun pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.³⁶

2. Upaya Penanganan Kredit Bermasalah

Bank melakukan upaya penanganan kredit bermasalah agar kredit yang tergolong dalam status dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet tersebut dapat menjadi lancar, sehingga debitur mampu untuk membayar kembali kepada bank bank baik pokok, bunga, dan dendanya.

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 13/26/2011 tanggal 28 Desember 2011 Pasal 1 Ayat 9 menyatakan : Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan BPR dalam rangka kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban, yang dilakukan melalui:³⁷ Penjadwalan kembali, yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban debitur atau jangka waktu, meliputi :

- a. Persyaratan kembali, yaitu perubahan sebagian atau seluruhnya persyaratan kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum plafon kredit; dan/atau

³⁶Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta, Pustaka Yutisia, 2010), hlm 114-116.

³⁷Peraturan Bank Indonesia Nomor. 13/26/PBI/2011, tanggal 22 Desember 2011

b. Penataan kembali, yaitu perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

c. Penjadwalan kembali, yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk perubahan besarnya angsuran.

Apabila upaya-upaya tersebut sudah dilakukan, akan tetapi debitur tidak lancar dalam pembayaran angsurannya, maka bank akan melakukan upaya penanganan terakhir dengan melakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap barang jaminan..

Apabila dalam penagihan kredit bermasalah ada kesepakatan antara bank dengan debitur (*compromised settlement*), maka proses litigasi tidak akan ditempuh pihak bank. Proses litigasi akan ditempuh, jika debitur tidak lagi mempunyai itikad baik dalam menyelesaikan permasalahan pinjaman.

D. Tinjauan Tentang Eksekusi

1. Pengertian Eksekusi

Pengertian 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 ini 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 perkara.³⁸

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 ataupun pengadilan adalah adanya suatu kata-kata atau kalimat pada kepala putusan itu yang berbunyi “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pada dasarnya ada dua (2) bentuk eksekusi ditinjau dari segi sasaran yang hendak dicapai oleh hubungan hukum yang tercantum dalam putusan pengadilan, yaitu :³⁹

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

³⁸Victor M. Situmorang & Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*,(Elsa dan Huma, Jakarta, 1993) Hlm.119

³⁹ Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2005 hlm.

- 1) Telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*res judicata*);
- 2) Bersifat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad, provisionally enforceable*);
- 3) Berbentuk provisi (*interlocutory injunction*); dan Berbentuk akta perdamaian di sidang pengadilan.

b. Eksekusi pembayaran sejumlah uang tidak hanya didasarkan atas putusan pengadilan, tetapi dapat juga didasarkan atas bentuk akte tertentu yang oleh undang-undang disamakan nilainya dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap untuk pembayaran sejumlah uang, antara lain :

- 1) Gross akta pengakuan utang;
- 2) Gross akta hipotik;
- 3) *Credit verband*
- 4) Hak Tanggungan (HT)
- 5) Jaminan Fidusia (F)

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

- 1) Eksekusi Riil Mudah dan Sederhana, Sedang Eksekusi Pembayaran Uang Memerlukan Tahap Sita Eksekusi dan Penjualan Eksekusi. Secara teori 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 *executoriale beslag* dan dilanjutkan dengan penjualan lelang yang melibatkan kantor lelang.

2) 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 ditetapkan 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.

3) 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 dan 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 wan prestasi, dan hanya dapat diperluas berdasarkan ketentuan Pasal 225 HIR dengan nilai sejumlah uang apabila tergugat enggan menjalankan perbuatan yang dihukumkan dalam waktu tertentu.⁴⁰

2. Dasar Hukum Eksekusi

Dasar hukum eksekusi menurut Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah diatur dalam pasal 6 yang berbunyi :

.Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjadi 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 debitur dalam hal debitur cidera janji.

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek

⁴⁰ Yahya Harahap, *Ibid*, hlm. 22.

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.⁴¹ 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 dimaksud dalam penjelasan Pasal 6, UUHT, yang berbunyi :

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 kreditur-kreditur 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

41 Sutan remy Syahdaeni, *Op. cit. hlm. 46*

HIR dan Pasal 258 RBG.⁴² 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 wan prestasi. Tetapi karena Pasal 6 UUHT tidak mengatur tentang cidera janji, maka dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk pada ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian atau bisa juga merujuk secara analog pada ketentuan Pasal 1178 KUHPerdara, dimana yang dikategorikan cidera janji yaitu apabila debitur tidak melunasi utang pokoknya, atau tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya.⁴³

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.

⁴²Bambang Setioprodo, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, (Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan, 1996, Hlm. 63

⁴³Yahya Harahap *Op. cit*, hlm 197

Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan atas tanah dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cidera janji. Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) yang berbunyi :⁴⁴

- a. Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.
- c. Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *gross akta Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pada prinsipnya penjualan obyek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal ini 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) :

44 Sutan Remy Syahdaeni, *Op. Cit.* hlm. 4

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- 1) Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- 2) 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 kreditur-kreditur lainnya.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal harus dilakukan eksekusi. Berdasarkan ketentuan tersebut maka apabila debitur cidera janji, kreditur 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 memperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan.

Kemudian dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut, kreditur 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 di dalam 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 Pengadilan Negeri untuk mengeluarkan atau menetbitkan 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 Pengadilan Negeri dan tidak perlu dalam bentuk gugatan perdata.

Dalam hal penjualan melalui pelelangan umum, apabila diperkirakan tidak menghasilkan harga tertinggi, dimungkinkan penjualan obyek Hak Tanggungan dilakukan dengan cara bawah tangan sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 20 ayat(2) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Pelaksanaan penjualan sendiri obyek hak tanggungan secara dibawah tangan hanya dapat dilakukan dengan syarat-syarat :⁴⁵

45 Rachmadi Usman, *op Cit*, hlm 13

- a) Apakah disepakati oleh pembeli dan pemegang Hak Tanggungan;
- b) Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c) 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;
- d) Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan merupakan unsur kunci dalam penjualan obyek hak tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan, yaitu jika dengan cara ini akan dapat diperoleh harga yang tertinggi yang menguntungkan semua pihak, dengan kata lain maksud UU memberikan kewenangan penjualan di bawah 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 Hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya. Kesepakatan tersebut merupakan bentuk 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 debitur. 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.

3. Asas-Asas Eksekusi

a. **Putusan Hakim yang akan dieksekusi haruslah putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap**

Tidak semua putusan pengadilan mempunyai kekuatan hukum eksekutorial dan bisa di eksekusi. Walaupun pada kasus-kasus tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan, menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Beberapa bentuk pengecualian eksekusi yang dibenarkan undang-undang tersebut meliputi : pelaksanaan putusan provisi, pelaksanaan putusan terlebih dahulu, akta perdamaian, eksekusi terhadap grose akta, dan pelaksanaan putusan terlebih dahulu.

b. **Putusan Hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*)**

Eksekusi bisa dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yaitu putusan yang amar atau diktumnya mengandung

unsur penghukuman. Adapun cirri-ciri putusan bersifat *condemnatoir* adalah dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yaitu dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut :⁴⁶

- 1) Menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang;
- 2) Menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;
- 3) Menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;
- 4) Menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
- 5) Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;

c. Putusan tidak dijalankan secara sukarela

Dalam melaksanakan isi putusan bisa ditempuh dengan dua cara yaitu dengan jalan eksekusi dan jalan sukarela. Pada prinsipnya eksekusi adalah tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Apabila tergugat dengan sukarela memenuhi dan melaksanakan putusan pengadilan, tindakan eksekusi tidak perlu dilaksanakan oleh pengadilan.

⁴⁶ Ibid, hlm.16

d. Eksekusi atas perintah dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan yang dilaksanakan oleh Panitera dan Jurusita pengadilan yang bersangkutan

Dalam menjalankan eksekusi terhadap putusan pengadilan mutlak hanya diberikan kepada instansi peradilan tingkat pertama. Ketentuan ini diatur di dalam Pasal 195 ayat (1) HIR atau Pasal 206 Ayat (1) RBg. Menurut ketentuan Pasal 195 Ayat (1) HIR disebutkan : “hal menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperikasa oleh Pengadilan Negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa perkara itu.”

Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri dalam memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Kewenangan Ketua secara *ex officio meliputi* : sejak melakukan sita eksekusi dan pelaksanaan lelang, yaitu sejak dari proses pertama sampai dengan tindakan pengosongan dan penjualan barang yang dilelang kepada pembeli atau sampai penyerahan dan penguasaan barang kepada para penggugat/pemohon eksekusi pada eksekusi riil. Kewenangan secara *ex officio* dapat terdapat dalam Pasal 197 HIR atau Pasal 209 RBg. Konstruksi hukum kewenangan menjalankan eksekusi dengan singkat adalah sebagai berikut :⁴⁷

- 1) Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri bernetuk surat penetapan.

⁴⁷ Ibid, hlm.21

- 2) Perintah eksekusi dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan.
- 3) Ketua pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi.
- 4) Yang diperintahkan menjalankan eksekusi adalah panitera atau juru sita Pengadilan.

e. Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan

Proses Eksekusi yang dilaksanakan oleh Panitera tidak boleh menyimpang dari amar putusan, apabila menyimpang dari amar putusan, maka pihak eksekusi dapat menolak pelaksanaannya. Kesuksesan pelaksanaan eksekusi ditentukan oleh saksi-saksi serta pihak berdasarkan gugatan yang baik, hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti terhadap bukti-bukti, kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan yang baik/semurna dapat dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang kuat.

E. Tinjauan Umum Lelang

1. Sejarah Lelang

Indonesia yang dahulu dikenal dengan Hindia Belanda merupakan bekas jajahan Belanda. Pada masa ini penduduk Hindia Belanda dibedakan menjadi tiga golongan dan masing-masing golongan berlaku Hukum Perdata yang berbeda-beda yaitu :

- a. Golongan Eropa berlaku Hukum Perdata dan Hukum dagang di Negara Belanda.
- b. Golongan Timur Asing berlaku bab-bab tertentu Hukum Perdata dan Hukum Dagang golongan eropa.
- c. Golongan Bumiputera berlaku hukum adat.

Jabatan pemerintahan dan perusahaan-perusahaan Belanda di Hindia Belanda dijabat oleh orang-orang Belanda. Bila terjadi perpindahan/mutasi pejabat Belanda tersebut timbul masalah mengenai penjualan barang-barang milik pejabat yang dimutasi. Oleh karena itu pada tahun 1908 Pemerintah Hindia Belanda mengeluarkan Staatsblad 1908 nomor 189 tentang Vendu Reglement. Pada masa itu, permintaan lelang eksekusi barang-barang pindahan lebih diutamakan.

Setelah keluar Staatsblad 1908 nomor 189, terbentuklah inspeksi lelang yang bertanggungjawab kepada Menteri Keuangan (Direktur Van Financier). Kemudian berdiri Direktur Jenderal Pajak yang bernama Inspeksi Keuangan, namun posisinya tidak sama dengan Inspeksi Lelang.

Di bawah Menteri Keuangan terdapat unit operasional yang disebut Kantor Lelang Negeri (Vendu Kantoren) yang antara lain berada di Batavia, Bandung, Cirebon, Semarang, Jogjakarta, Surabaya, Makassar, Banda Aceh, Medan, dan Palembang.

Selanjutnya pada tahun 1919, Gubernur Jenderal Nederlandsch Indie mengangkat pejabat lelang Kelas II untuk menjangkau daerah-daerah yang belum terdapat Kantor Lelang Negeri dan frekwensi pelaksanaan

lelang yang rendah. Pada saat itu jabatan Pejabat Lelang Kelas II adalah Pejabat Notaris setempat. Kemudian seiring dengan meningkatnya permintaan lelang, jabatan tersebut ditingkatkan menjadi Kantor lelang Negeri Kelas I.

Berdirinya Unit Lelang Negara diperkirakan setelah keluarnya *Vendu Instractie Stbl 1908 No. 190*. Jumlah unit operasional di Indonesia juga tidak diketahui secara pasti. Pada masa itu, struktur organisasi di tingkat pusat adalah Inspeksi Urusan Lelang, sedang di tingkat daerah / unit operasional Kantor Lelang Negeri. Pegawainya berasal dari Departemen Keuangan, Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang dulu jabatannya dirangkap oleh Notaris. Pejabat Pemda Tingkat II (Bupati dan Walikota). Namun sejak tahun 1983, jabatan pada Kantor Lelang Negeri (KLN) seluruhnya dirangkap oleh pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak.

Selain KLN dari Kantor Pejabat Lelang Kelas II yang memberikan jasa lelang, pada waktu itu terdapat Balai Lelang/Komisioner Lelang Negara yang juga memberikan pelayanan lelang. Balai lelang ini dikelola swasta dan berkedudukan di kota-kota besar tertentu di Indonesia seperti Surabaya, Makassar, Medan. Namun pada tahun 1972, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor D.15.4/D1/16-2 tanggal 2 Mei 1972, Lembaga Komisioner Lelang Negara dihapuskan.⁴⁸

48 www.djkn.go.id : *Sejarah djkn*, online internet 5 November 2019

2. Pengertian Lelang

Sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2000 Pasal 1, Lelang adalah penjualan barang atau jasa di muka umum yang penawarannya dilakukan secara lisan atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Penjualan barang atau jasa tersebut dilakukan melalui sistim penawaran harga, calon pembeli yang menawar harga tertinggi akan mendapatkan barang atau jasa yang sedang dilelang. Dalam teori ekonomi mekanisme dan peraturan lelang mengacu pada perdagangan di pasar modal. Unsur-unsur penting dalam pelelangan adalah batas waktu, batas harga penawaran, dan peraturan khusus untuk menentukan penawaran.

Berdasarkan pengertian di atas tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur sebagai berikut :⁴⁹

- a. Lelang adalah cara penjuaaalan barng dan jasa;
- b. Prosesnya didahului dengan mengumpulkan peminat/peserta lelang;
- c. Dilaksanakan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus dengan cara lisan atau tertulis dan bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akandinyatakan sebagai pemenang lelang.

Berdasarkan Pasal 5 peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dikenal adanya 3 (tiga) macam lelang yaitu :

⁴⁹ Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*, (Bandung, PT.Enreco, 1987), hlm 150

- 1) Lelang Non wajib Eksekusi;
- 2) Lelang Eksekusi;
- 3) Lelang Non Eksekusi Sukarela.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam perundang-undangan.

Lelang eksekusi terdiri dari :

- a) Lelang Eksekusi Pengadilan;
- b) Lelang Eksekusi Pajak;
- c) Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- d) Lelang Eksekusi Panitia Urusan piutang Negara;
- e) Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
- f) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
- g) Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHP;
- h) Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan;
- i) Lelang Eksekusi Barang Temuan;
- j) Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara;
- k) Lelang Eksekusi gadai;
- l) Lelang Eksekusi barang rampasan yang berasal dari benda sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2001; dan

m) Lelang Eksekusi lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari beberapa jenis lelang tersebut, penulis memilihn obyek penelitian pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan.

3. Dasar Hukum Lelang

Dasar hukum lelang dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu :

a. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang lelang secara khusus, terdiri dari ;

a) “*Vendu Instructie*” (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl 1908 No. 190.

b) “*Vendu Reglement*” (Undang-undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189.

b. Ketentuan Umum

Ketentuan umum karena peraturan perundang undangannya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang.

Adapun ketentuan umum terdiri dari :

- 1) “*Herzieni Inlandsch Reglement / HIR* atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui / RIB Stbl. 1941. No. 44 a. I PUPN, Pasal 10 dan 13;

- 2) *“Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering / RBG* (Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura) Stlb. 1927 No. 227 Pasal 206-228;
- 3) *“Burgelijk Wetboek”* (Kitab Undang-undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 pada Pasal 389, 395, 1139 (1), dan 1149 (1);
- 4) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 35 dan 273;
- 5) Undang-undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;
- 6) Undang-undang Nomor 10 tahun 1989 tentang Perbankan;
- 7) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 8) Undang-undang Nomor 19 tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- 9) Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 10) Undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang;
- 11) Undang-undang Nomor 1 tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia;
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Bukan Pajak;

- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.



BAB III

PERANAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH

A. Kredit Bermasalah Bank dan Penyebabnya

1. Penggolongan 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 berikut :

- a) Potensi pertumbuhan usaha.
- b) Kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan.
- c) Kualitas management dan permasalahan tenaga kerja.
- d) Dukungan dari grup atau afiliasi; dan

e) Upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

2) Kinerja (*performance*) debitur

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

- a) Perolehan laba;
- b) Struktur permodalan;
- c) Arus kas; dan
- d) Sensifitas terhadap risiko pasar.

3) Kemampuan membayar

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

- a) Ketetapan pembayaran pokok dan bunga;
- b) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- 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 debitur yang bersangkutan.

d. Selanjutnya berdasarkan penilaian pada huruf b dan huruf c, kualitas kredit ditetapkan menjadi Lancar, Dalam Perhatian Khusus, Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.

Pasal 8 PBI Nomor 7/2/PBI/2005 tersebut menyatakan bahwa penerapan kualitas kredit tersebut di atas tidak diberlakukan untuk aktiva produktif yang diberikan oleh setiap bank sampai dengan jumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada setiap debitur atau proyek yang sama. 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, yaitu hanya berdasarkan ketepatan pembayaran. Keringanan yang sama juga diberikan untuk kredit usaha kecil dan penyediaan dana sampai Rp. 500.000.000,- (limaratus 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 :

- a) Lancar (L), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- b) Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (Sembilan puluh) hari. Jarang mengalami cerukan.
- c) Kurang lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok atau bunga yang melebihi 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 12 (seratus dua puluh) hari, terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- d) Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah mencapai 120 (seratus duapuluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari. Terjadinya cerukan yang bersifat permanen khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- e) Macet (M), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Berdasarkan atas ketentuan di atas kredit yang dikategorikan sebagai kredit macet 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.

2. Penyebab Kredit Bermasalah

Sesuai ketentuan perbankan proses kredit diawali dari permohonan aplikasi kredit oleh calon debitur. Sebelum memutuskan apakah suatu permohonan kredit dapat diterima atau ditolak, bank melakukan langkah pertama dengan melakukan analisis terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh debitur. Pentingnya melakukan analisis ini adalah untuk menghindari risiko kemungkinan terjadinya kredit macet (kredit bermasalah).⁵⁰

Usaha-usaha yang dilakukan oleh pejabat-pejabat kredit, tugas dan pekerjaan bagian, biro ataupun divisi perkreditan, pengarahan dan supervisi direksi dalam perkreditan adalah ditujukan agar kredit-kredit yang diberikan dapat kembali dengan baik dan membawa keuntungan

⁵⁰ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung, CV Mandar Maju, Cetakan Pertama, 2000), hlm.68

yang diharapkan.⁵¹ Akan tetapi pada kenyataannya risiko kredit bermasalah tetap akan timbul meskipun bank telah melakukan analisis yang ketat untuk menyeleksi calon debiturnya.

Dalam prakteknya kredit bermasalah debitur disebabkan oleh banyak faktor yang secara garis besar terdiri dari 2 (dua) penyebab, pertama adalah ketidakmauan debitur dalam memenuhi kewajibannya, kedua ketidak mampuan debitur untuk membayar kewajibannya.

Untuk penyebab pertama sebagaimana disebutkan diatas, jelas menunjukkan bahwa debitur tidak mempunyai itikad baik (*good fith*) untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar pengembalian kredit yang telah diterimanya yang terdiri dari komponen pokok, bunga, biaya, dan dendanya apabila kewajiban tersebut telah menunggak.

B. Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank

Dalam menyelesaikan kredit bermasalah, bank menggunakan penyelesaian yang bersifat *compromise* dan penyelesaian secara *non – compromised*. Penyelesaian secara *compromised* terdiri dari alternative penyelesaian sebagai berikut :

a) Penjadwalan Kembali (*rescheduling*)

Adalah perubahan syarat yang menyangkut jadwal pembayaran debitur dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak.

⁵¹Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Tehnik Management Kredit*, (Jakarta, PT. Bina Aksara, 1984), hlm.173

b) Penataan Kembali (*restrukturisasi*)

Adalah perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan. Restrukturisasi kredit semula diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.13/26/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No.8/19/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat. Pasal 1 angka 9 menyatakan bahwa restrukturisasi kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan BPR dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan melalui :

- 1) Penjadwalan kembali, yaitu perubahan jadwal pembayaran kewajiban debitur atau jangka waktu;
- 2) Persyaratan kembali, yaitu perubahan sebagian atau seluruhnya persyaratan kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan/atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum plafon kredit; dan/atau
- 3) Penataan kembali, yaitu perubahan persyaratan kredit yang menyangkut penambahan fasilitas kredit dan konversi seluruh atau sebagian tunggakan angsuran bunga menjadi pokok

kredit baru yang dapat disertai dengan penjadwalan kembali dan/ atau persyaratan kembali.⁵²

c) Persyaratan Kembali (*reconditioning*)

Adalah perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit dan konvensi seluruh atau sebagian dari pinjaman menjadi penyertaan bank.

d) Penyerahan Jaminan Secara Sukarela

Penyerahan jaminan Secara Sukarela dalam dunia perbankan disebut sebagai AYDA. Bank dapat menempuh upaya ini apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk memenuhi kewajibannya dan secara sukarela menyerahkan objek jaminannya kepada bank untuk diperhitungkan sebagai pemenuhan (pelunasan) kewajiban debitur kepada bank.

Banyaknya kredit bermasalah atau sering disebut *non performing loan* (NPL) pada suatu bank akan berakibat terganggunya likuiditas bank. Dengan adanya kredit bermasalah, maka bank telah menghadapi risiko usaha bank jenis risiko kredit (*default risk*) yaitu resiko akibat ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai jangka waktu yang telah

⁵² Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 Tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/PBI/2006 Tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.

ditentukan.⁵³ Penyelesaian kredit bermasalah melalui Pengadilan Negeri dapat dibedakan menjadi Eksekusi Jaminan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap, dan Eksekusi Jaminan atas Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan.

Atas alternative pertama, upaya yang ditempuh oleh bank dalam hal ini adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Upaya penyelesaian seperti ini akan memakan waktu yang cukup lama mengingat terdapat tiga lembaga peradilan yang akan memeriksa dan memutus perkara yang diajukan yaitu, Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding apabila, salah satu atau para pihak mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri tersebut, dan Mahkamah Agung selaku peradilan tingkat kasasi apabila salah satu pihak atau para pihak tidak menerima Putusan Pengadilan Tinggi dan mengajukan Kasasi. Adapun tahapan untuk melakukan proses penyelesaian melalui Pengadilan Negeri dengan alternative pertama adalah sebagai berikut :⁵⁴

- 1) Bank terlebih dahulu membuat surat teguran atau somasi kepada debitur yang menyatakan bahwa debitur telah wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran yang terdiri dari kewajiban pokok dan bunga.

⁵³ Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda, 2000, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.97

⁵⁴ Adrian Sutendi *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, 2010), hlm 213

- 2) Setelah mengirimkan somasi tersebut, bank menyiapkan surat gugatan terhadap debitur yang disertai bukti-bukti berupa surat perjanjian kredit, surat jaminan, surat teguran/somasi, dan data pendukung lainnya. Dalam proses gugatan tersebut bank harus mengajukan permohonan sita jaminan (*conversatoir beslag*) atas harta kekayaan debitur agar dapat dilakukan eksekusi atas sita jaminan tersebut apabila gugatan bank dimenangkan oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap.
- 3) Debitur yang menjadi tergugat kadangkala tidak hanya diam menghadapi gugatan dari bank. Debitur tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap gugatan bank dengan mengajukan jawaban bahkan juga mengajukan gugatan balik (*gugat rekovensi*) dan banding serta kasasi, yang biasanya hanya bertujuan untuk mengulur-ngulur waktu saja (*buying time*).
- 4) Setelah debitur selaku tergugat mengajukan jawaban, bank selaku penggugat dapat mengajukan replik dan dijawab oleh debitur dengan duplik dan kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi dan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak. Para pihak kemudian membuat dan mengajukan kesimpulan untuk meyakinkan hakim atas hal-hal yang dialihkan dalam sidang tersebut.
- 5) Setelah hakim menjatuhkan putusan atas perkara gugatan tersebut, baik bank maupun debitur masing-masing mempunyai kesempatan untuk mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi, dan mengajukan

Kasasi ke Mahkamah Agung hingga putusan tersebut berkekuatan hukum tetap.

- 6) Setelah putusan dimenangkan oleh bank dan berkekuatan hukum tetap, bank melakukan eksekusi atas sita jaminan yang dimintakan kepada Pengadilan Negeri. Selanjutnya harta kekayaan debitur yang diletakkan sita jaminan dilelang untuk memenuhi kewajiban debitur pada bank.

Proses berperkara tersebut di atas akan memakan waktu yang lebih lama dan biaya penanganan yang tidak sedikit, terlebih apabila debitur memang tidak mempunyai itikad baik dan berusaha mengulur-ngulur waktu dengan melakukan upaya hukum banding dan kasasi.

Alternative kedua dari penyelesaian kredit bermasalah melalui Pengadilan Negeri adalah dengan melakukan Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan debitur melalui Pengadilan Negeri. Menurut Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan :

- i. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
- ii. Titel Eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

Dengan mengacu kepada Pasal 20 diatas, pada dasarnya Undang-undang Hak Tanggungan menyediakan 2 (dua) cara untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan. Namun dalam sub bab ini eksekusi yang dimaksud penulis adalah Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Untuk eksekusi Hak Tanggungan melalui berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan akan dibahas lebih lanjut pada sub bab tersendiri.

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dapat dilakukan oleh bank sebagai alternative penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam praktik pelaksanaan eksekusi ini, bank akan mengajukan Anmaning kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dimana objek jaminan tersebut berada. *Anmaning* adalah pemanggilan sekaligus teguran yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang telah ditetapkan, dan melaksanakan kewajibannya kepada bank. Ketentuan mengenai pelaksanaan Anmaning ini diatur dalam Pasal 196 HIR. Apabila Anmaning tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan Sita Eksekusi atas objek jaminan debitur. Pelaksanaan Sita Eksekusi ini diatur dalam Pasal 197 ayat (1) HIR yang menyatakan sebagai berikut :

“jika sudah lewat waktu yang ditentukan itu, sedangkan orang yang kalah itu juga belum memenuhi keputusan itu atau jika orang itu, sesudah dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka ketua, karena jabatannya, akan member perintah dengan surat, supaya disita sekian

barang bergerak dan jika barang demikian tidak ada atau ternyata tidak cukup, sekian barang tidak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah uang tersebut dalam keputusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan keputusan itu”.

Sita Eksekusi ini terdiri dari Penetapan Sita Eksekusi dan Pelaksanaan Berita Acara Sita Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri tersebut berdasarkan Pasal 197 ayat (5) HIR.

Setelah dilakukan Berita Acara Acara Sita Eksekusi Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang. Selanjutnya setelah dilakukan penetapan lelang eksekusi dan pengumuman di surat kabar, serta pemberitahuan kepada debitur tentang jadwal pelaksanaan lelang eksekusi, maka pada hari yang telah ditetapkan, dilakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan permohonan dari Pengadilan Negeri tersebut. Hasil penjualan objek jaminan pada lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut akan diperhitungkan untuk memenuhi pembayaran hutang debitur kepada bank.

C Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah

Parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang

ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.⁵⁵

Parate Eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan dari Kantor Lelang Negara saja.⁵⁶ Parate eksekusi secara implisit tersirat dalam Undang-undang Hak Tanggungan, diatur pada Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyebabkan :

“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cedera 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 executive sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang diperbarui (Het Herzine Inlandss Reglement) dan Pasal 258 Reglement Acara Hukum Untuk daerah luar Jawa, dan Madura (Reglement tot Regeling van het rechtswezen in de Gewesten Buitenen Buiten Java en Madura)”.

Dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan dasar pengaturan parate eksekusi hak tanggungan adalah Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut :

⁵⁵ Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang paksa*, Dalam *Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum*, Proyek Pengembangan Tehnis Yustisial, MARI, Jakarta, hlm.69.

⁵⁶ Tartib, *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Artikel Dalam *Majalah Varia Peradilan* Th XI, No. 124,1996, hlm 149-150

Pasal 20 ayat (1):

“Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

- a. *Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau;*
- b. *Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari para kreditur-kreditur lainnya”.*

Pada Pasal 20 ayat(1) huruf a diatas, dinyatakan bahwa apabila debitur cedera janji, maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.

“Apabila debitur cedera 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”.

Secara substansial unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 tersebut menunjukkan adanya dua hal penting manakala debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama. Dalam pasal tersebut, hak kreditur dalam hal debitur cedera janji, untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui lelang sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama.

Pada pelaksanaann Parate Eksekusi Hak Tanggungan merupakan alternative penyelesaian kredit bermasalah yang sering digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya oleh perbankan. Cara ini lebih

disukai oleh perbankan karena proses penyelesaiannya lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relative kecil. Kemudahan menggunakan sarana Parate Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dikarenakan pelaksanaan penjualan objek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Di dalam pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah, bank melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) debitur dengan cara mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang. Setelah menerima permohonan lelang eksekusi dari bank, KPKNL akan memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh bank. Dokumen persyaratan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah :

a) Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;

Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pembebanan Hak Tanggungan;

b) Salinan/fotokopi perincian hutang /jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;

c) Salinan/fotokopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatan maupun pernyataan dari pihak kreditur;

d) Asli/foto kopibukti kepemilikan hak;

e) Salinan/foto kopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lambat 1(satu) hari sebelum lelang dilaksanakan;

f) Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.

Prosedur selanjutnya setelah dokumen persyaratan lelang lengkap, Kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada bank selaku permohonan lelang yang berisi sebagai berikut

:

1. Penetapan tempat dan waktu lelang;
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumuman;
3. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor Pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL yang biaya pengurusannya menjadi tanggung jawab bank selaku pemohon lelang. Apabila hari dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka akan dituangkan dalam pengumuman lelang.

Apabila hari dan pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka akan dituangkan dalam pengumuman lelang, karena dalam pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Identitas penjual;
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
3. Jenis dan Jumlah dan jumlahnya besar;
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada /tidaknyabangunan,
5. Jumlah dan jenis /spesifik, khusus untuk barang bergerak;
6. Jangka waktu melihak barang yang akan dilelang;
7. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyeteran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
8. Jangka waktu pembayaran harga lelang;

9. Harga limit, sepanjang hal ini diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.

Ketentuan mengenai harga limit ini wajib diumumkan pada pengumuman lelang dengan maksud, agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang. Pengumuman lelang merupakan kewajiban yang harus dilakukan bank selaku penjual sehingga bank wajib menanggung biaya pengumuman lelang yang telah diterbitkan dalam surat kabar. Berdasarkan ketentuan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman Lelang, Pada Pasal 53 poin 1(satu) mengatakan :

“Pengumuman Lelang dilaksanakan melalui surat kabar harian yang terbit dan/atau beredar di kota atau kabupaten tempat barang berada”.

Setelah pihak bank melakukan pengumuman lelang, maka pihak bank wajib memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihak-pihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang.

Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh pihak bank, maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara baik-baik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi, dari peserta lelang, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan

penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang, pemenang lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

Setelah menerima setoran dari penenang lelang, Bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada bank setelah dikurangi dengan pajak penjual lelang sebesar 5% (lima persen) dan bea lelang penjual 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang dijual. Selanjutnya bank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang objek jaminan debitur tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada bank, yang terdiri dari uang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka bank harus mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur.

BAB IV

PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT BPR PROFIDANA PARAMITRA YOGYAKARTA

A. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah PT BPR Profidana Paramitra Yogyakarta

Di dalam pembahasan bab sebelumnya bahwa kredit bermasalah merupakan risiko yang tidak dapat dihilangkan (*inherent risk*) dalam suatu pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya. Objek penelitian yang penulis lakukan, risiko kredit tersebut dialami juga oleh PT. BPR Profidana Paramitra Yogyakarta sebagai lembaga keuangan bank yang memberikan fasilitas kredit kepada debiturnya.

Risiko kredit merupakan risiko yang paling signifikan dari semua risiko yang menyebabkan kerugian potensial bagi bank. Risiko kredit terjadi karena kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang kepada bank. Kegagalan debitur dalam memenuhi kewajibannya ini harus diantisipasi dan ditangani dengan baik oleh bank agar dapat diselesaikan melalui prosedur dan mekanisme penanganan yang telah ditetapkan. Termasuk dalam penelitian yang penulis lakukan ini, proses mitigasi risiko telah dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra mulai dari proses analisa kredit sampai dengan penanganan kredit bermasalahnya.

PT. BPR Profidana Paramitra merupakan salah satu Bank Perkreditan Rakyat di Yogyakarta yang mempunyai pertumbuhan yang baik dan tingkat kesehatan bank yang **SEHAT**. Kantor Pusat bank ini terletak di Jl.SWK 102 (RingRoad Selatan), Dongkelan, Sewon, Bantul, Yogyakarta. Bank ini mempunyai jaringan satu kantor pusat, satu kantor cabang, dan empat kantor kas pelayanan kas yang ada di Bantul, dan Sleman. Berdasarkan data perusahaan pada tahun 2015, 2016, dan 2017 adalah sebagai berikut:

Tabel 1
Laporan Perkembangan Keragaan Usaha PT. BPR Profidana Paramitra
Periode Desember 2015, 2016, dan 2017

KETERANGAN	(DALAM RIBUAN RUPIAH)		
	POSISI		
	DESEMBER 2015	DESEMBER 2016	DESEMBER 2017
ASSETS	42,681,110	49,246,195	54,809,332
ANTAR BANK AKTIVA	11,766,340	11,488,624	10,622,396
PINJAMAN YANG DIBERIKAN	29,914,636	37,162,681	40,483,917
SIMPANAN	27,120,662	32,112,375	39,585,710
TABUNGAN	7,038,871	9,688,902	13,531,825
DEPOSITO	20,081,791	22,423,473	30,596,014
ANTAR BANK PASIVA	5,881,818	5,269,912	2,484,004
PINJAMAN YANG DITERIMA	4,199,996	3,199,988	1,366,640
LABA RUGI SEBELUM PAJAK	1,237,682	1,650,553	2,211,460

Diantara sebagian jumlah kredit yang disalurkan oleh PT. BPR Profidana Paramitra tersebut terdapat sejumlah kredit bermasalah dengan data sebagai berikut:

Tabel 2
Data Jumlah Kredit Bermasalah PT BPR Profidana Paramitra

STATUS KREDIT	(DALAM RIBUAN RUPIAH)		
	POSISI		
	2015	2016	2017
JUMLAH KREDIT BERMASALAH (KURANG LANCAR, DIRAGUKAN, MACET)	2,530,000	2,010,000	1,450,000

Dilihat dari jumlah total kredit bermasalah tersebut di atas, PT. BPR Profidana Paramitra telah melakukan berbagai upaya untuk mengembalikan status kredit tersebut agar menjadi lancar kembali, atau lunas. Upaya yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra antara lain dengan melakukan penagihan kepada para debitur bermasalah, melakukan restrukturisasi kredit dengan mengubah pokok dan bunga serta perpanjangan jangka waktu kredit, hingga upaya penyelesaian melalui eksekusi jaminan kredit milik debitur.

Khusus untuk jaminan kredit berupa tanah dan atau bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan, PT. BPR Profidana melakukan upaya eksekusi Hak Tanggungan baik secara langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (parate eksekusi), maupun melalui Pengadilan Negeri setempat dimana objek Hak Tanggungan tersebut berada. Berikut ini data yang diperoleh penulis atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan PT. BPR Profidana Paramitra selama tahun 2015,2016, dan 2017.

Tabel 3
Data Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan
PT BPR Profidana Paramitra

JENIS LELANG EKSEKUSI HT	(DALAM RIBUAN RUPIAH)		
	POSISI		
	2015	2016	2017
PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	420,000	420,000	430,000
PROSENTASE PENURUNAN KREDIT BERMASALAH	18,5%	20,8%	29,6%
EKSEKUSI MELALUI PENGADILAN NEGERI	220,000	210,000	200,000
PROSENTASE PENURUNAN KREDIT BERMASALAH	0,8%	1%	1,3%

Berdasarkan data pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan di atas, penulis berpendapat bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra atas objek jaminan debitur bermasalah telah dapat menurunkan jumlah kredit bermasalah di PT. BPR Profidana Paramitra yaitu pada tahun 2015 sebesar Rp. 470.000.000,- atau sebesar 18,5% dari jumlah kredit bermasalah, tahun 2016 sebesar Rp. 420.000.000,- atau sebesar 20,8% dari jumlah kredit bermasalah, tahun 2017 sebesar Rp. 430.00.000,- atau sebesar 29,6% dari jumlah kredit bermasalah.

Secara kualitatif penulis berpendapat bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra telah berperan penting sebagai alternative penyelesaian kredit bermasalah yang efektif dan efisien, dimana dalam pelaksanaan eksekusinya hanya diperlukan biaya yang relative lebih kecil, dan jangka waktu penyelesaian yang lebih singkat dibandingkan dengan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui pengadilan Negeri. Berikut data yang penulis peroleh

dari PT. BPR Profidana Paramitra terkait dengan biaya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan:

Tabel 4
Tahapan Eksekusi Hak Tanggungan Dan Biaya Pelaksanaan Eksekusi

TAHAPAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	BIAYA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	
	PARATE EKSEKUSI	FIAF PN
ANMANING	TIDAK ADA	5%
SITA EKSEKUSI (PENETAPAN DAN BERITA ACARA)	TIDAK ADA	5%
LELANG EKSEKUSI	7-10%	20%
TOTAL BIAYA EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN	7-10%	30%
*) PROSENTASE BIAYA DIHITUNG DARI NILAI KREDIT BERMASALAH		

Berdasarkan data yang ada pada Tabel 4 di atas, penulis menyimpulkan bahwa biaya yang dikeluarkan oleh bank untuk melakukan parate eksekusi Hak Tanggungan adalah sebesar 7% sampai dengan 10% dari nilai kredit bermasalah. Hal ini sangat jauh berbeda dengan biaya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang membutuhkan biaya rata-rata sebesar 30% dari total nilai kredit bermasalah yang ditangani oleh bank. Jangka waktu pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan relatif lebih singkat apabila dibandingkan dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri. Pada parate eksekusi Hak Tanggungan, jangka waktu pelaksanaan lelang eksekusi berkisar antara 35 hari sampai dengan 60 hari sejak permohonan eksekusi diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL). Akan tetapi pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, jangka waktu pelaksanaan lelang

eksekusi paling cepat adalah 180 sampai dengan 365 hari dengan tahapan: *Anmaning*, Penetapan Sita Eksekusi, Berita Acara Eksekusi, Penetapan Lelang Eksekusi dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi.⁵⁷

B. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Pada PT.BPR Profidana Paramitra Yogyakarta

Pada kenyataannya, penyelesaian kredit bermasalah di PT. BPR Profidana Paramitra dilakukan melalui berbagai alternatif penyelesaian. Alternatif penyelesaian yang pertama kali dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra adalah melakukan upaya penagihan dengan mengedepankan negosiasi untuk memberi pemahaman kepada debitur yang bermasalah. Dalam penyelesaian seperti ini PT. BPR Profidana Paramitra memberikan kebijakan untuk melakukan penjadwalan kembali kredit debitur (*rescheduling*) atau melakukan perubahan struktur kredit (*restrukturisasi*), serta alternatif negosiasi lainnya yang masih mengupayakan kelancaran usaha debitur.

Apabila menurut penilaian PT. BPR Profidana Paramitra diketahui bahwa keberlangsungan usaha debitur tidak dapat diupayakan kembali sehingga debitur tidak mempunyai sumber pembayaran angsuran kreditnya, maka Bank biasanya mengusulkan debitur untuk menjual

⁵⁷ Data Diperoleh Dari Hasil Wawancara Dengan Kabak Operasional PT. BPR. Profidana Paramitra Pada Tanggal 11 Juni 2018.

asetnya termasuk asset yang merupakan jaminan di bank agar diperoleh harga yang terbaik sehingga debitur dapat melunasi kewajibannya.

Apabila setelah segala bentuk upaya negosiasi dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra, namun debitur tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran angsuran kreditnya, bank akan menempuh upaya eksekusi atas jaminan kredit yang diberikan oleh debitur. Dalam hal jaminan tersebut berupa tanah dan atau bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan, maka BPR dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan baik dengan mengajukan permohonan eksekusi melalui Pengadilan Negeri maupun menggunakan parate eksekusi secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara.

Dalam hal akan dilakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas tanah dan atau bangunan oleh BPR Profidana Paramitra, maka bagian legal terka BPR yang ditugaskan secara khusus untuk menangani penyelesaian kredit bermasalah akan mengajukan permohonan parate eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di wilayah tempat tanah dan atau bangunan tersebut berada. Permohonan ini diajukan setelah debitur tidak mengindahkan surat peringatan tertulis yang disampaikan oleh PT. BPR Profidana Paramitra dan tidak pula melakukan pembayaran kewajibannya pada waktu yang telah ditentukan.

Dalam proses pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan BPR tidak menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta (BLS) untuk

mengurusi proses administrasi lelang, mulai dari pengajuan permohonan lelang kepada KPKNL, memenuhi segala persyaratan dokumen administrasi lelang, melakukan pengumuman lelang dan yang tidak kalah pentingnya adalah mencari calon pembeli (*potensial buyer*). Dengan jasa yang diberikan oleh BLS tersebut, PT. BPR Profidana Paramitra merasa terbantu karena dapat membuat proses pelelangan menjadi lebih efektif dan efisien.

Dokumen persyaratan lelang yang harus disiapkan oleh PT. BPR Profidana Paramitra dan kemudian diserahkan kepada KPKNL sebagai lampiran dari surat permohonan lelang sebagai berikut :

1. Copy perjanjian kredit.
2. Copy Sertifikat Hak Tanggungan.
3. Copy bukti kepemilikan hak atas tanah.
4. Copy perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
5. Copy surat somasi dari PT. BPR Profidana Paramitra kepada debitur.
6. Asli surat pernyataan dari PT. BPR Profidana Paramitra yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana (*indemnity letter*).
7. Asli laporan hasil penilaian tanah dan bangunan yang dikeluarkan oleh perusahaan penilai.

Setelah dokumen persyaratan lelang dinyatakan lengkap, maka kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada PT. BPR Profidana Paramitra selaku pemohon lelang. Surat penetapan tersebut berisi sebagai berikut :

- a. Penetapan tempat dan waktu pelaksanaan lelang.
- b. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.
- c. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Berdasarkan penetapan jadwal lelang yang telah dikeluarkan oleh KPKNL tersebut, BLS yang ditunjuk oleh PT. BPR Profidana Paramitra akan membantu mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pengumuman pertama yang dapat dilakukan pada selebaran atau pengumuman tempel di KPKNL, dan pengumuman kedua pada surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat jaminan berada.⁵⁸

Pengumuman lelang tersebut antara lain berisikan informasi sebagai berikut :

- 1) Identitas Penjual;

Hari, tanggal, waktu, dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;

⁵⁸ Pasal 53 Ayat (1,2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

- 2) Jenis dan jumlah lelang;
- 3) Lokasi luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan atau bangunan;
- 4) Spesifikasi barang khusus untuk barang bergerak;
- 5) Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal penjual melakukan *aanwijzing*;
- 6) Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara, dan tempat penyetoran dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- 7) Nilai limit, kecuali lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama dan lelang non eksekusi sukarela untuk barang bergerak;
- 8) Cara penawaran lelang;
- 9) Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;
- 10) Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet, atau alamat surat elektronik(email) KPKNL atau Balai Lelang atau Pejabat Lelang Kelas II yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik(email) dan
- 11) Syarat tambahan dari penjual (jika ada).

Setelah melakukan pengumuman lelang, maka PT. BPR Profidana Paramitra akan membuat surat pemberitahuan kepada debitur tentang jadwal pelaksanaan lelang yang akan dilakukan. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan atau pemilik barang (dalam hal tanah dan bangunan dikuasai oleh pihak ketiga). Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh para penjual maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

Pada hari yang telah ditetapkan sesuai dengan jadwal penetapan lelang, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka pejabat lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah.

Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang dilakukan, pemenang lelang harus menyetorkan dana pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

Setelah menerima setoran pelunasan lelang dari pemenang lelang, bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada PT. BPR Profidana Paramitra setelah dikurangi dengan pajak penjual lelang sebesar 5% (lima persen) dan bea lelang penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya setelah menerima

dana hasil lelang tersebut, PT. BPR Profidana Paramitra akan memperhitungkan hasil penjualan lelang objek Hak Tanggungan tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur kepada pihak bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda, dan biayanya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka PT. BPR Profidana Paramitra akan mengembalikan kelebihanannya dari hasil penjualan tersebut kepada debitur.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan permasalahan yang diangkat, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Undang-undang Hak Tanggungan tidak konsisten mengatur tentang parate eksekusi Hak Tanggungan. Inkonsistensi dapat ditemukan pada Penjelasan Pasal 6 dan Penjelasan Umum angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 6 menyatakan bahwa hak kreditur untuk menjual dengan kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, padahal hak tersebut lahir bukan karena diperjanjikan, melainkan karena telah diberikan oleh Undang-undang, sehingga diperjanjikan atau tidak, hak tersebut telah melekat pada pemegang Hak Tanggungan. Penjelasan umum angka 9 menyatakan bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan Pasal 224 HIR/R.Bg. Dengan demikian memerlukan Penetapan Ketua Pengadilan terlebih dahulu, sementara seharusnya parate eksekusi dapat dilaksanakan langsung melalui kantor lelang negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan.
2. Bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT. BPR Profidana Paramitra mempunyai peranan penting dalam menyelesaikan

kredit bermasalah bank. Parate eksekusi Hak Tanggungan berperan sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang efektif dan efisien terutama dibandingkan dengan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Secara kuantitatif, parate eksekusi Hak Tanggungan telah berhasil mengurangi jumlah kredit bermasalah PT. BPR Profidana Paramitra yaitu : sebesar Rp. 420.000.000,- atau sebesar 18,5% dari jumlah total kredit bermasalah tahun 2015, sebesar 420.000.000,- atau sebesar 20,8% dari jumlah total kredit bermasalah di tahun 2016, dan meningkat menjadi sebesar Rp. 430.000.000,- atau sebesar 29,6% dari jumlah total kredit bermasalah tahun 2017.

Kendala yang dihadapi oleh PT BPR Profidana Paramitra dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dikategorikan menjadi kendala pada awal proses eksekusi, dan setelah proses eksekusi. Kendala awal eksekusi yaitu adanya keberatan atau gugatan yang dilakukan oleh debitur untuk menghambat proses parate eksekusi Hak Tanggungan. Kendala lainnya adalah sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan atau bangunan yang merupakan objek lelang.

Kendala yang dihadapi setelah proses eksekusi adalah kesulitan yang dialami pemenang lelang dalam melakukan pengosongan, terutama apabila bank melakukan pengambilalihan jaminan melalui lelang. Gugatan dari debitur atau pihak ketiga atas pelaksanaan lelang eksekusi juga menjadi kendala tersendiri yang harus dihadapi oleh bank.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, dapat diberikan saran sebagai berikut

:

1. Dirjen Kekayaan Negara dan Lelang yang membawahi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) hendaknya meningkatkan sosialisasi terhadap mekanisme pembelian tanah dan atau bangunan melalui lelang agar masyarakat mengetahui prosedur dan mekanisme pembelian lelang tersebut. KPKNL maupun Pengadilan Negeri hendaknya tidak melakukan penundaan atau pembatalan proses lelang eksekusi yang dimohonkan oleh bank apabila terdapat keberatan atau perlawanan dari debitur maupun pihak ketiga yang belum nampak kebenaran dan kejelasan dari perlawanan tersebut.
2. PT. BPR Profidana Paramitra hendaknya lebih mengoptimalkan pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan untuk penyelesaian kredit bermasalah, mengingat pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan lebih efektif dengan biaya yang lebih murah dan jangka waktu penyelesaian yang relative lebih singkat dibandingkan dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri. PT. BPR Profidana Paramitra hendaknya juga mengoptimalkan kerjasama dengan Balai Lelang Swasta yang mempunyai jaringan calon pembeli lelang dan kemampuan marketing yang baik sehingga tanah dan atau bangunan yang menjadi objek lelang dapat laku terjual dengan cepat.

3. Peranan Parate Eksekusi terbukti lebih efektif dalam menyelesaikan kredit bermasalah, akan tetapi bank harus mengantisipasi aspek resiko hukum bagi bank dengan memilih jaminan yang beresiko rendah misalnya tanah kosong, rumah yang dihuni hanya oleh debiturnya sendiri.



Daftar Pustaka

Buku

- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan Ke VI, 2012).
- Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, (Jakarta : Prenadamedia Group, Cetakan ke-2, 2016)
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah (Solusi Hukum (Legal Action) dan Alternatif Penyelesaian Segala Jenis Kredit Bermasalah)*, (Jakarta: Pustaka Yustisia, Cetakan 1, 2010).
- Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan 1, 1996).
- J Satrio, *Parate Eksekusi Sebagai Sarana Mengatasi Kredit Macet* (Bandung PTCitra Aditya Bakti).
- Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan*, (Bandung, alumni, 1999).
- A Wahab Daud, *H.I.R. Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Pusbakum, Cetakan ke-3, 2002).
- Herowati Poesoko, *Parate Executive Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta: LaksBang Pressindo, Cetakan II, 2008).
- Rahmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001).
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditian pada Bank*, (Bandung, CV ALFABETA, Cetakan 1, 2003).
- Abdul R. Saliman, *et.al, hukum Bisnis untuk Perusahaan*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2008).
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Pratama, 2008).
- Riky Rustam, *Hukum jaminan*, (Yogyakarta: UII Press, 2017).

- Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007).
- Thomas Suyatno, *Dasar-dasar Perbankan*, Edisi keempat, (Jakarta Gramedia Pustaka Utama, 1995)
- Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*(Jakarta: Universitas Indonesia Press, 2010).
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta:FH UII Press,2013).
- Purwahid Patrik dan Kashadi, 1999, *Hukum Jaminan*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Boedi Harsono,*Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan pelaksanaannya*, Jilid 1, (Jakarta; Djambatan, 2008)
- Sutan Remy Syahdaeni, *Persipan Pelaksanaan Hak Tanggungan Perbankan (Hasil Seminar)* Lembaga Kajian Hukum Bisnis FH USU Medan, (Bandung, PT.Citra Aditya, 1996)
- Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Jakarta, Sinar grafika, 2005.
- Victor M. Situmorang &Cormentya Sitanggang. *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, (Elsa dan Huma Jakarta, 1993)
- Bambang Setioprodo, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Medan, Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan, 1996.
- Ngadijarno, FX, dan Laksito, Nunung Eko, dkk, Tanpa Tahun, *Lelang Teori dan Praktek Texts Book lelang BPPK*. Jakarta diakses BPPK.
- Rochmad Soemitro,*Peraturan dan Instruksi Lelang*,(Bandung, PT. Enreco, 1987).
- Santosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung, CV Mandar Maju, Cetakan Pertama. 2000)
- Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit* (Jakarta, PT. Bina Aksara, 1984)
- Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda, 2000 *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung)
- Adrian Sutendi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, 2010).
- Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek PengembanganTehnis Yustitial*, MARI, Jakarta.

Tartib, *Catatan Tentang Parate Eksekusi, Artikel Dalam Majalah Varia Peradilan Th XI*, No. 124, 1996

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992.

Indonesia. Peraturan 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.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, op. cit, Penjelasan Umum.

Surat Edaran Bank Indonesia No.14/26/DKBU tanggal 19 September 2012 tentang *Pembentukan Kualitas Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat*.

Indonesia. Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 tanggal 28 Desember 2011.

Internet / Lain-lain

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

<http://www.Bank Indonesia.com>, akses 2 Agustus 2018.

Lampiran 1.

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Wahyu Susila Listya Ari, SE
2. Tempat Lahir : Bantul, DIY
3. Tanggal Lahir : 11 Januari 1974
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Rumah : Karanggondang, RT 14, Pendowoharjo, Sewon
Bantul, Yogyakarta
7. Alamat Asal : Jragan 2, Poncosari Srandakan Bantul,
Yogyakarta
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Nama Ayah : H. Subardi Joko Santoso, Spd
Pekerjaan Ayah : Pensiunan PNS
 - b. Nama Ibu : Hj. Sri Umiyati, Spd
Pekerjaan Ibu : Pensiunan PNS
Alamat Wali : Jragan 2, Poncosari, Srandakan, Bantul,
Yogyakarta
9. Riwayat Pendidikan
 - a. TK : TK ABA Jragan, Poncosari, Lulus tahun 1980
 - b. SD : SD N Bayuran III, Koripan, Lulus Tahun 1986
 - c. SMP : SMP N Brosot Galur, Lulus Tahun 1989
 - d. SMA : SMA Muhamadiyah I Bantul Lulus Tahun
1992
 - e. D III : STIE Kerjasama Yogyakarta Lulus Tahun 1997
 - f. S1 : STIE Kerjasama Yogyakarta Lulus Tahun 2000
10. Hoby : Badminton
11. Contact Person : 0811286770; wahyususila11@gmail.com

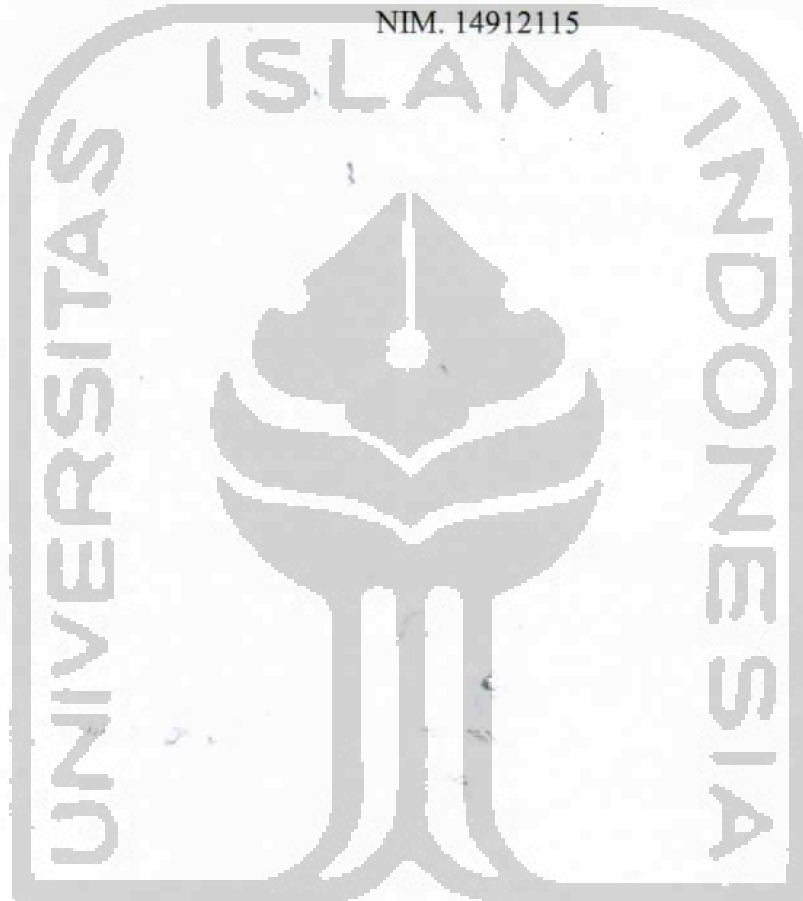
Yogyakarta, 03 Desember 2019

Yang bersangkutan,



(Wahyu Susila Listya Ari, SE)

NIM. 14912115

A line of Arabic calligraphy in a stylized, bold font, representing the motto of Universitas Islam Indonesia: "Wahyullah Fikrullah Amrullah".