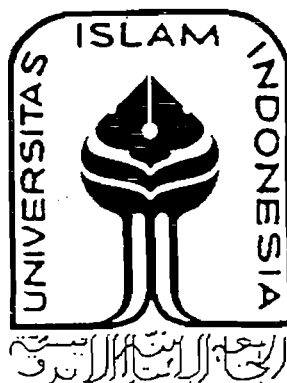


# **EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN**

## **TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Guna Memperoleh Gelar Master (S2)  
Pada Program Magister (S2) Ilmu Hukum  
Universitas Islam Indonesia (UII)  
Yogyakarta**



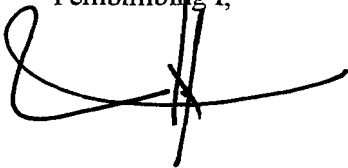
**Oleh:**  
**N a m a : IMAM KHANAFI RIDHWAN**  
**Nim. : 98. M. 0058**  
**Program Studi: Ilmu Hukum**  
**BKU : Hukum Bisnis**

**PROGRAM MAGISTER (S2) ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA (UII)  
YOGJAKARTA  
2006**

# EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN

Oleh:  
N a m a : IMAM KHANAFI RIDHWAN  
Nim. : 98. M. 0058  
Program Studi : Ilmu Hukum  
BKU : Hukum Bisnis

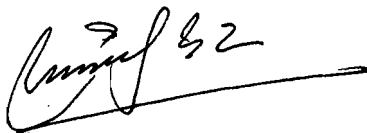
Telah Disetujui Oleh :  
Pembimbing I,



Dr. Ridwan Khairandy, SH.,MH.

Tanggal: .....

Pembimbing II,



Hj. Muryati Marzuki, SH., SU.

Tanggal: .....

Tersetujui,  
Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum,



Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH.

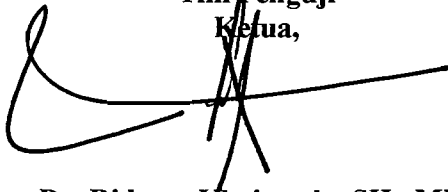
Tanggal: .....

# EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN

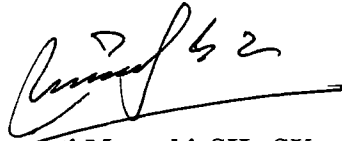
Oleh:  
N a m a : IMAM KHANAFI RIDHWAN  
Nim. : 98. M. 0058  
Program Studi : Ilmu Hukum  
BKU : Hukum Bisnis

Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji  
Pada Hari/Tanggal: Sabtu, 08 April 2006  
Dan Dinyatakan: LULUS

Tim Penguji  
Ketua,



Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH.



Hj. Murvati Marzuki, SH., SU.

Anggota



Siti Anisah, SH., MHum.

Anggota

Mengetahui,

Direktor Program Magister (S2) Ilmu Hukum



Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH.

## KATA PENGANTAR

*Dengan Nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, shalawat dan salam semoga tercurah kepada pimpinan kita, Rasulullah saw., kepada para keluarganya yang suci, para shahabatnya yang diberkahi, tabi'in dan para pengikutnya yang setia sampai hari kiamat nanti.*

*ALLAH SWT. Berfirman: "Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, mendorong kamu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada ketakwaan. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan".  
(Q.S. al-Maa'idah (5); 8).*

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT. Karena dengan rahmat, taufiq dan hidayah dan inayahnya penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. meskipun dengan melalui perjalanan yang panjang dan penuh liku-liku dan bahkan kadang melelahkan, tetapi semangat saya tidak pernah surut untuk menyelesaikan penelitian tesis ini, untuk kemajuan ilmu pengetahuan di masa yang akan datang, khususnya Eksekusi Jaminan Hak tanggungan Di Bidang Perbankan.

Penyelesaian penulisan tesis ini tidak terlepas dari dorongan dan arahan para dosen pembimbing yang dengan sabar selalu memacu semangat saya untuk segera menyelesaikan penulisan tesis ini. Untuk itu pada kesempatan ini saya secara khusus menyampaikan ucapan terima kasih kepada Yang Terhormat:

1. Bapak Dr. Ridwan Khairandy, SH., MH., Selaku Dosen Pembimbing I.
2. Ibu Hj. Muryati Marzuki, SH., SU., Selaku Dosen Pembimbing II.

Semoga apa yang telah Bapak/Ibu berikan selama ini dicatat oleh Allah SWT sebagai amalan jariyah. Ucapan terima kasih saya sampaikan juga kepada:

1. Rektor Universitas Islam Yogyakarta yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menempuh Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Ridwan Khairandy., SH., MH. Selaku Ketua Program Magister (S2) Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah memberikan motivasi bagi saya agar senantiasa menimba ilmu dengan penuh dedikasi dan disiplin yang tinggi.
3. Seluruh Dosen Pengajar di Program Magister (S2) Ilmu Hukum UII Yogyakarta, semoga amal baik dan ilmu yang telah saya terima akan mendapat pahala dari Allah SWT.
4. Yayasan Kartika Abadi beserta staf yang telah menyelenggarakan program ini di Surabaya.

Akhirnya penulisan tesis ini khusus saya persembahkan untuk yang terbaik dalam hidup saya, Istriku Tercinta: "*Hj. Nova Flory Bunda, SH., MHum.*" dan kepada anak-anakku terkasih: "*Farah Ibnu Khan*" dan "*Nida' Elhaq Ibnu Khan*" yang penuh kasih sayang dan pengertian selalu mendorong semangat saya di dalam menempuh pendidikan di Program Magister (S2) Ilmu Hukum UII Yogyakarta ini. Demikian Karya Ilmiah Penelitian Tesis ini, semoga bermanfaat bagi yang membacanya.

Yogyakarta, 8 April 2006.  
Penulis,

**H. IMAM KHANAFI RIDWAN**

## DAFTAR ISI

### Halaman

**COVER DEPAN**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**KATA PENGANTAR**

**ABSTRAKSI**

**DAFTAR ISI**

<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Kajian Teoritis	16
E. Metode Penelitian	22
<b>BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT PERBANKAN</b>	<b>25</b>
A. Pengertian Kredit Perbankan	25
B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan	44
C. Wanprestasi	63

**DAFTAR PUSTAKA**

<b>BAB III.</b>	<b>EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI</b>	
	<b>PENJUALAN DI BAWAH TANGAN</b>	71
	A. Tata Cara Eksekusi Hak Tanggungan Di Bawah tangan	
	Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang	
	Hak Tanggungan	71
	B. Peranan Eksekusi Melalui Penjualan Di bawah tangan Dalam	
	Kredit Perbankan Pada Saat Terjadi Kredit Macet	83
<b>BAB IV.</b>	<b>PENUTUP</b>	100
	A. Kesimpulan	100
	B. Saran	103

## **BAB I.**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Pengembangan dunia usaha sangat membutuhkan fasilitas modal dalam jumlah yang tidak kecil. Untuk itu diperlukan lembaga terkait lainnya yang mampu memberikan pasokan dana secara realitif murah dan mudah. Dunia perbankan yang merupakan salah satu lembaga keuangan sudah dipersiapkan untuk mengiringi kebijakan pemerintah ini, lewat beberapa deregulasi dan bahkan terakhir untuk menguatkan struktur permodalan perbankan dilakukan rekapitulasi terhadap beberapa bank nasional dengan harapan perbankan nasional mampu mengembangkan diri sehingga dapat memenuhi permintaan pasar terhadap pinjaman dana yang diperlukan.

Maraknya transaksi bisnis saat ini, maka pelayanan pihak bank terhadap dana pinjaman yang dibutuhkan oleh pelaku usaha juga meningkat terus. Ini memang tidak dapat dihindari, sebab berdasarkan corak manajemen modern untuk mengembangkan usaha itu pada umumnya harus didukung dengan dana dari pihak luar, sedang modal milik sendiri menempati prosentasi relative kecil. Seiring dengan hal ini Muchdarsyah Sinungan mengemukakan dalam satu tulisannya :<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Management Dana Bank*, Penerbit Bumi Aksara. Jakarta, 1993, hlm, 84.



“Sebenarnya dalam prinsip ilmu manajemen modern, suatu badan usaha yang dianggap sukses dalam konstelasi perekonomian dan perdagangan adalah badan usaha yang dapat secara optimal memanfaatkan dana permodalan dari sumber luar. Misalnya bagi perusahaan industri atau perdagangan dimana modal usaha yang terbesar adalah justru berasal dari kredit bank, di mana modalnya sendiri hanya berkisar 10 sampai 20 %.”

Setelah menunggu selama 34 tahun sejak undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menjanjikan akan adanya undang-undang tentang Hak Tanggungan, undang-undang no. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-Undang Hak Tanggungan Disingkat UUHT), telah disahkan pada tanggal 9 April 1996. dengan telah di Undangkannya UUHT tersebut, terwujudlah sudah unifikasi hukum tanah nasional. Lembaga Hak Tanggungan di dalam UUHT tidaklah dibangun darisuatu yang belum ada. Hak tanggungan dibangun dengan mengambil alih atau mengacu asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari Hipotik yang diatur oleh KUH Perdata.<sup>2</sup> UUHT memberikan definisi Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, sebagai berikut Pasal (Pasal 1 ayat (1)) UUHT:

“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 itu pelunasan utang tertentu terhadap kreditor- kreditor lainnya”.

---

<sup>2</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan, Alumni Bandung, 1999, hlm.: 3.

Ada berapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok ini adalah:<sup>3</sup>

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikutan benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu hutang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998<sup>4</sup> memberikan panduan agar bank dalam melaksanakan kegiatan pemberian kredit senantiasa mendasarkan pada keyakinan bahwa debitor mampu mengembalikan kredit yang diperolehnya pada waktu yang telah diperjanjikan. Dengan perkataan lain kredit yang diberikan terjamin pengembaliannya. Dan untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum bank memberikan kredit persetujuan atas kredit yang diminta, perlu dilakukan penilaian yang cermat terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitor. Sedangkan agunan atau jaminan sebagai salah satu unsur yang dinilai dapat berupa

---

<sup>3</sup> Ibid, hal 4.

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

barang, proyek, hak tagih yang dibiayai dengan kredit dan bila menyangkut tanah, hukum Agraria mengatur secara khusus.<sup>5</sup>

Dalam penyaluran kredit penerapan prinsip kehati-hatian yang dilakukan oleh pihak perbankan tampak dalam praktek dimana persyaratan kredit berupa adanya jaminan. Meskipun adanya jaminan bukan sebagai syarat mutlak, persyaratan adanya jaminan ini bagi para pihak bank merupakan salah satu upaya preventif bagi keselamatan dan keamanan kredit yang telah disalurkan. Dunia perbankan terdapat bermacam jaminan, namun yang mempunyai posisi penting dan prospektif adalah jaminan berupa benda tidak bergerak, khususnya tanah. Oleh karena itu dalam rangka mengamankan jaminan berupa tanah tersebut harus mengikatnya sebagai jaminan atau agunan yang tentunya harus kuat, khususnya yang terkait dengan lembaga jaminan hak atas tanah.

Lembaga jaminan hak atas tanah kemudian diundangkan Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Lain Yang Melekat Dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-Undang Hak Tanggungan), kelahiran Undang-Undang ini dipandang sebagai tonggak perwujudan harapan adanya unifikasi hukum pertanahan yang mampu memenuhi kebutuhan yang sesuai dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia, Khususnya kebutuhan kegiatan perkreditan.

---

<sup>5</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum Jaminan Kredit, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002, hlm.: 2

Dalam praktik pemberian kredit, penanggungan utang (*borgtocht*) sering diminta hanya sebagai jaminan tambahan, namun adakalanya menjadi satu-satunya jaminan karena harta yang menjadi jaminan pokok ternyata tidak mencukupi atau tanah yang menjadi jaminan ternyata bermasalah, misalnya sertifikat hak tanah belum terdaftar atas nama debitur atau belum bersertifikat atau sertifikatnya ternyata palsu atau dipalsukan. Sehingga penganggungan utang atau *borgtocht* terjadi apabila pihak ketiga mengikatkan diri memenuhi perikatan debitur utama, sebagai peminjam yang tidak dapat memenuhi kewajibannya guna kepentingan kreditor.<sup>6</sup>

Permintaan jaminan khusus kebendaan oleh bank dalam penyaluran kredit tersebut merupakan realisasi dan prinsip kehati-hatian bank sebagaimana ditentukan UU Perbankan. Jaminan kebendaan mempunyai posisi paling dominan dan dianggap strategis dalam penyaluran kredit bank. Jaminan kebendaan yang paling banyak diminta oleh bank adalah berupa tanah karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Kelahiran hak tanggungan yang diatur dalam UU No. 5 Tahun 1960 dan UU No. 4 Tahun 1996 dirasakan dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Perkembangan dunia perkreditan dapat memicu lajunya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi nasional.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Terjemahan, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm.: 129.

<sup>7</sup> Muhamad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm.: 15.

Kelahiran UU Hak Tanggungan juga dirasakan dapat menciptakan iklim perkreditan yang kondusif dan sehat, karena peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap tidak mampu memberikan rasa aman (termasuk lembaga jaminan atas tanah yang ada sebelumnya, yakni hipotik dan *credietverband*).<sup>8</sup>

Salah satu persoalan yang sering muncul berkaitan dengan lembaga jaminan atas tanah sebelum hak tanggungan adalah rumitnya eksekusi obyek hak jaminan, karena memakan waktu lama, biaya tinggi dan hasil yang tidak menjanjikan. Kondisi demikian jelas tidak menguntungkan bagi lembaga perbankan yang dalam kinerjanya selalu mengutamakan efisiensi dengan menghindari ekonomi biaya tinggi (*hight cost economy*).<sup>9</sup>

Kendati telah dibentuk UU Hak Tanggungan namun masih terdapat beberapa persoalan yang perlu diselesaikan, yakni sinkronisasi antara peraturan yang mengatur eksekusi dalam UU Hak Tanggungan sebagai hukum materiil dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 224 H.I.R / 258 R.Bg sebagai hukum formil. Sinkronisasi hukum itu diperlukan karena hingga saat ini masih terdapat persoalan berkaitan dengan perbedaan penafsiran mengenai kekuatan eksekutorial sertifikat hak tanggungan jika dikaitkan dengan Pasal 224 H.I.R / 258 R.Bg yang menganut

---

<sup>8</sup> Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-hak Yang Memberi Jaminan)* Jilid 2, Ind. Hill & Co., Jakarta, 2002, hlm.: 132

<sup>9</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Ass-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Penerbit Airlangga University Press, Surabaya, 1996, hlm.: 2

pandangan sempit, yakni hanya membatasi pada *grosse* akta hipotik dan akta pengakuan hutang saja yang dapat dieksekusi secara paksa atas bantuan pengadilan. Mahkamah Agung RI juga berpendapat bahwa Pasal 224 H.I.R bersifat limitatif, yaitu bahwa *grosse* akta yang mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim “hanyalah” *grosse* akta hipotik dan *grosse* akta notariil yang berisi pengakuan hutang (*vide* Putusan MA No. 1520 KJPdtJ1984).<sup>10</sup>

Pada setiap pemberian kredit, bank dan nasabah lazimnya memperjanjikan berbagai hal seperti jangka waktu pemberian fasilitas, kewajiban pembayaran kembali disertai dengan jadwal atau rencana pembayaran angsuran pokok dan bunga (*schedule of repayment*) dan lain-lain kewajiban yang harus dipahami. Apabila dalam perkembangannya, melalui monitoring yang baik terlihat tanda-tanda, seperti debitor:<sup>11</sup>

1. Mulai menunggak membayar angsuran pokok dan bunga;
2. Menggunakan kredit menyimpang dari tujuannya;
3. Menyampaikan laporan keuangan hasil rekayasa;
4. Mengalami problema intern, yang timbul antara lain karena campur tangan pemilik dalam memutus pemberian kredit secara berlebihan dan sebagainya.

---

<sup>10</sup> Erman Rajagukguk, *Transaksi Berjaminan Dalam Berbagai Putusan Pengadilan Di Indonesia, Dalam Hukum Jaminan Di Indonesia, Diterbitkan Oleh Proyek ELIPS, Jakarta, 1998, hlm.: 42-43*

<sup>11</sup> Indrawati Soewarso, *Op.Cit, hlm.: 131*

Dalam arti bahwa kredit yang bersangkutan mulai menghadapi masalah. Hal tersebut dapat terjadi mungkin karena kurang cermat dalam melakukan analisis ataupun pengawasan yang kurang baik atau kondisi ekonomi yang mempengaruhi secara langsung atau tidak langsung pertumbuhan dan perkembangan perusahaan, dan lain-lain. Dalam hubungan ini bank sudah mulai mempelajari kondisi kredit ini serta mengantisipasi dengan beberapa alternatif pemecahan. Dengan mengetahui lebih awal perkembangan mutu kredit, bank dapat segera mengambil keputusan dan mempersiapkan tindakan-tindakan yang akan dilakukan, dimulai dengan melakukan pendekatan membicarakannya dengan debitor, termasuk alternatif pemecahan yang sesuai.

Oleh karena itu realisasi hak jaminan atau eksekusi dilakukan karena terjadi wanprestasi baik disebabkan ketidakmampuan atau ketidakmauan debitor melakukan kewajibannya sebagai cara penyelesaian terakhir karena upaya penyelamatan tidak berhasil. Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah :<sup>12</sup>

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya .

---

<sup>12</sup> Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang), Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 1994.

Dari bentuk-bentuk wanprestasi tersebut diatas kadang-kdanga menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya, maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi is dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi.

Bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki maka ia dianggap terlambat, tetapi apabila tidak dapat diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi. Dan sebagai akibat terjadinya wanprestasi, maka debitur harus:<sup>13</sup>

1. Mengganti kerugian.
2. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditu dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

---

<sup>13</sup> Ibid.



Di samping debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur meng hadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut sala satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut :<sup>14</sup>

1. Dapat menuntut pembatalan / pemutusan perjanjian;
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
3. Dapat menuntut penggantian kerugian;
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian;
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Pada tahap pertama, sebelum melakukan realisasi atau eksekusi hak jaminan bank melakukan upaya penyelamatan kredit apabila menurut penilaian bank, usaha debitor masih mempunyai kemungkinan untuk dapat berkembang, keadaan keuangannya masih dapat diperbaiki, dan nilai jaminan masih cukup besar dan mudah dicairkan. Langkah-langkah yang dapat diambil dalam upaya menyelamatkan kredit, berpedoman pada Keputusan Direksi bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR Tanggal 12 November 1998 tentang restrukturisasi kredit.<sup>15</sup>

Apabila kredit diberikan dengan jaminan Hak Tanggungan, maka bank akan cepat memperoleh uangnya kembali, karena bank cukup dengan membawa sertifikat Hak Tanggungan yang telah memakai irah – irah Demi Keadilan Berdasarkan

---

<sup>14</sup> Ibid, hlm.: 12

<sup>15</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum Jaminan Kredit, Institut Bankir Indonesia, Jakrata, 2002, hlm.: 110

ketuhanan Yang Maha Esa, langsung dapat mengajukan permohonan eksekusinya kepada Ketua Pengadilan Negeri di Wilayah dimana tanah tersebut terletak.

Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:

“Piutang bahwa piutang kreditor yang dibayarkan dari hasil lelang objek hak tanggungan setinggi – tingginya adalah sebesar nilai yang tercatat dalam eksekusi hak tanggungan maka surat perjanjian kredit tidak perlu dilampirkan lagi”.<sup>16</sup>

Sertipikat Hak Tanggungan sudah cukup membuktikan adanya tagihan. Hutang yang harus dibayar dari hasil lelang objek hak tanggungan maksimal adalah sebesar nilai hak tanggungan yang tercatat dalam sertifikat Hak Tanggungan tersebut.

Dari uraian di atas dan dari berbagai hal dan jenis-jenis kredit perbankan, maka yang penting untuk digaris-bawahi adalah ditinjau dari segi tujuan penggunaannya.<sup>17</sup> Agar tidak menimbulkan hal yang tidak kita inginkan yang dapat menimbulkan kredit macet dan pencairan jaminan kredit nasabah debitor. Di sisi lain dalam hukum perdata formil ditentukan bahwa eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan pengadilan.

---

<sup>16</sup> Penjelasan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>17</sup> Hasannuddin Rohman, Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.: 98-105.

Salah satu prinsip yang terkandung dalam hukum eksekusi adalah eksekusi hanya dijalankan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Artinya terhadap putusan tersebut tidak dapat diajukan upaya hukum biasa (banding dan kasasi). Di samping itu, suatu eksekusi dilakukan secara paksa, yakni dengan bantuan pengadilan. Apabila terhadap suatu putusan pihak lawan berkenan menjalankan (mencukupi) isi putusan secara sukarela, maka tidak diperlukan tindakan eksekusi. Tindakan eksekusi baru diperlukan jika pihak yang kalah tidak mau memenuhi putusan secara sukarela.<sup>18</sup> Eksekusi dilakukan atas perintah dan di bawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri. Kewenangan menjalankan eksekusi mutlak berada di tangan pengadilan negeri yang menjatuhkan putusan pada tingkat pertama. Meski yang hendak dieksekusi adalah putusan Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung, namun kewenangan menjalankan putusan tetap ada pada Pengadilan Negeri yang pertama menjatuhkan putusan. Suatu putusan dapat dijalankan secara paksa kepada pihak yang kalah maka pada kepala putusan tersebut harus tercantum kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Ma Esa”.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm.: 187

<sup>19</sup> Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Penerbit Gramedia, Jakarta, 1995, hlm.: 17

Oleh karena fungsinya adalah sebagai tanda bukti atas sesuatu hak (atas tanah), maka pada sertifikat tidak perlu diberi *titel eksekutorial* dan tidak dapat disamakan kualitasnya dengan putusan pengadilan, meski hal itu ditentukan dengan undang-undang sekalipun. Di samping itu, di dalam sertifikat biasanya hanya berisi pernyataan konstitutif dari pejabat yang menerbitkan sertifikat yang menerangkan mengenai jenis hak dan nama pemegang haknya. Pernyataan konstitutif itu berlaku sejak sertifikat diterbitkan oleh pejabat tersebut tanpa memerlukan tindakan eksekusi. Pencantuman *titel eksekutorial* pada sertifikat hak tanggungan berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 bertentangan dengan prinsip hukum eksekusi. Bahwa H.I.R sebagai peraturan hukum formil (hukum acara perdata), termasuk di dalamnya mengatur eksekusi, telah menentukan secara limitatif mengenai dokumen atau akta selain putusan pengadilan yang dapat dieksekusi secara paksa, namun kemudian oleh UU No. 4/1996 ditambah lagi, yaitu Sertifikat Hak Tanggungan. Padahal, UU No. 4/1996 merupakan peraturan hukum materil, sedang ketentuan formilnya (khusus mengenai eksekusi) tetap mengacu pada Pasal 224 H.I.R dan 258 R.Bg.<sup>20</sup>

Mengenai tata cara eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada intinya memuat tiga cara, yaitu : (1) eksekusi berdasarkan janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri; (2) eksekusi berdasarkan *titel eksekutorial* yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan; dan (3)

---

<sup>20</sup> M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Penerbit LaksBang Pressido, Yogyakarta, 2005, hlm.: 6

eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Dengan demikian diharapkan fasilitas yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika pemberi hak tanggungan (debitur) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UU Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak tanggungan.<sup>21</sup>

Jadi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai tiga senjata yang dapat dipilih dalam mempercepat pelunasan piutang, yaitu eksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan, parate eksekusi dan penjualan di bawah tangan. Ketiga senjata tersebut digunakan jika debitur dianggap wanprestasi, yakni tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan. Apabila perjanjian kredit antara nasabah (debitur) dengan bank (kreditur) berjalan sesuai yang diperjanjikan, maka keberadaan jaminan tidak menampakkan peran yang berarti. Lembaga jaminan baru mempunyai arti penting saat debitur wanprestasi, baik sengaja atau karena kelalaian. Apabila debitur wanprestasi kreditur pemegang hak jaminan mempunyai hak untuk mengeksekusi obyek jaminan secara paksa dengan bantuan pengadilan, yakni dengan menjual melalui pelelangan umum.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Ibid, hlm.: 7

<sup>22</sup> Ibid, hlm.: 8

Dari beberapa alternatif eksekusi yang ditawarkan oleh hak tanggungan, masing-masing mempunyai kelebihan dan kekurangannya, sehingga dalam penelitian ini penulis ingin menawarkan pembahasan mengenai eksekusi yang dilakukan melalui penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan dan kelebihan atau keuntungannya, sehingga hasil penelitian ini akan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan dan dunia perbankan karena eksekusi secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah ditempuh atau dilakukan.

Kemudian diakui juga bawa eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan ini adalah untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik barang jaminan. Seringkali terjadi jika penjualan obyek hak jaminan (termasuk hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya jauh di bawah harga pasar. Tindakan “banting harga” ini terjadi jika peminat lelang atas barang jaminan tidak sesuai harapan penjual lelang.

Hal lain disebabkan karena dapat terjadi adanya permainan dari dalam antara pejabat lelang dengan kreditur yang memakai orang suruhan (*strooman*) untuk membeli barang jaminan dengan harga murah atau di bawah harga pasar. Praktik rekayasa dalam penjualan lelang itu jelas merugikan debitur selaku pemilik barang jaminan, karena dia tidak dapat memperoleh sisa uang hasil penjualan lelang barang jaminan sebagai akibat terjual dengan harga murah. Kerugian lain akibat barang

jaminan dijual dengan harga murah adalah hasil penjualan tidak cukup Untuk membayar hutang debitur beserta bunganya, sehingga debitur masih mempunyai beban hutang kepada kreditur.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tata cara eksekusi hak tanggungan di bawah tangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan ?
2. Bagaimana peranan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dalam kredit perbankan pada saat terjadi kredit macet ?

**C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui tata cara eksekusi hak tanggungan di bawah tangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.
2. Untuk mengetahui peranan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dalam kredit perbankan pada saat terjadi kredit macet.

**D. Kajian Teoritis**

Dalam praktik perbankan debitur dikatakan wanprestasi jika tidak melaksanakan kewajiban membayar angsuran kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama. Menurut Pasal 1238 K.U.H Perdata jika dalam perikatannya telah dibuat suatu ketetapan, maka debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya

waktu yang telah ditentukan. Jadi, eksekusi dapat dilaksanakan jika debitur sudah dianggap lalai dalam arti piutang yang dijamin dengan hak jaminan khusus kebendaan tersebut telah dinyatakan matang untuk ditagih.<sup>23</sup> Seperti dikatakan oleh Star Busman, bahwa:<sup>24</sup> “*notariele akten, waaruit niet blijkt van het bestaan van een onmiddelijk te verwezen/ aanspraak tegen een bepaalde persoon (b. v een zodanige die een niet-opeisbare vordering constateert) z evenmin a/s vonnissen, waarby dit niet het geval is, voor tenuitvoering vat baar*”).

Di dalam perjanjian kredit (yang merupakan perjanjian pokok) yang dibuat oleh bank (kreditur) dengan nasabah (debitor) umumnya dicantumkan ketentuan mengenai wanprestasi. Menurut Setiawan, hampir setiap perjanjian hutang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dan perjanjian pemberian jaminan (termasuk Hak Tanggungan) selalu mencantumkan pasal yang memuat *default clauses*, yaitu suatu kejadian atau peristiwa yang menyebabkan hutang tersebut jatuh tempo sebelum waktunya.<sup>25</sup> Apabila bank secara sepihak telah menyatakan suatu kredit sebagai kredit macet, maka sejak saat itu perjanjian kredit menjadi status quo, dan tidak dibenarkan penambahan bunga atas kredit yang telah dinyatakan macet tersebut.<sup>26</sup>

---

<sup>23</sup> Ibid, hlm.: 8

<sup>24</sup> Star Busman, *Hoofdstukken Van Burgerlijke Rechtsvordering, de Erven F. Bohn. NV, Harlem, 1972, hlm.: 10, Dikutib Dalam: M. Khoidin, Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, Penerbit LaksBang Pressido, Yogyakarta, 2005, hlm.: 8*

<sup>25</sup> Setiawan, *Hak Tanggungan Dan Masalah Eksekusinya, Artikel Dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 131, Agustus 1996, hlm.: 31*

<sup>26</sup> *Putusan MA No. 2899.K/Pdt./1994, Tanggal 15-2-1996, Varia Peradilan Tn. XVI No. 157, Oktober 1998, hlm.: 31, Dikutib Dalam Buku: M. Khoidin, Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan, Penerbit LaksBang Pressido, Yogyakarta, 2005, hlm.: 8-9*



Adapun klausula mengenai wanprestasi yang terdapat dalam perjanjian kredit biasanya disebutkan demikian.<sup>27</sup>

- a. Bahwa kredit harus dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal dengan ketentuan bahwa bilamana pada tanggal tersebut, ternyata debitur belum melunasi hutangnya, maka lewatnya tanggal ... tersebut saja, sudah menjadi bukti yang nyata akan kelalaian debitur dan hutang tersebut dengan sendirinya menjadi matang untuk ditagih, dengan disertai atau tidak disertai denda;
- b. Bahwa kredit dengan sendirinya menjadi matang untuk ditagih kalau:
  - a) Debitur meminta penundaan pembayaran (*surceance van betaling*);
  - b) Debitur dan/atau penjamin meminta atau dinyatakan pailit;
  - c) Kekayaan debitur dan / atau penjamin dan barang jaminan musnah;
  - d) Berdasarkan pertimbangan Bank, kekayaan debitur dan/atau penjamin mengalami kemunduran sedemikian rupa, sehingga tidak cukup untuk menjamin hutang debitur;
  - e) Debitur meninggal dunia;
  - f) Debitur pindah tempat dan atau tidak memberitahukan alamatnya yang baru;
  - g) Debitur dan/atau pemberi jaminan ditaruh di bawah pengampuan atau kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya;
  - h) Keterangan debitur dan/atau pemberian jaminan ternyata tidak benar dan ternyata tidak mematuhi janji-janjinya.

---

<sup>27</sup> M. Khoidin, Problematika Eksekusi ..... Op.Cit, hlm.: 9

Pada tingkat yang paling parah suatu wanprestasi terjadi jika debitur sama sekali tidak memenuhi kewajibannya yakni tidak membayar angsuran kredit beserta bunga dan dendanya sekalian, atau dalam terminologi perbankan dianggap sebagai suatu kemacetan kredit.

Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi BI No. 31/147/Kep/Dir, tanggal 12 Nopember 1998 menggolongkan kualitas kredit ke dalam 5 jenis, yaitu:<sup>28</sup>

- (1) Kredit lancar;
- (2) Kredit dalam perhatian khusus (*special mention*);
- (3) Kredit kurang lancar (*substandard*);
- (4) Kredit diragukan (*doubtful*); dan
- (5) Kredit macet (*loss*).

Dilihat dari segi hukum jaminan sebagaimana tercantum dalam KUH Perdata, pengertian jaminan yang dipergunakan dalam ketentuan dan praktik perbankan lebih menitik beratkan pada aspek sosial ekonomi. Dalam pada itu istilah agunan sebagaimana dirumuskan dalam UU No. 10 Tahun 1998 adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi BI No. 31/147/Kep/Dir, tanggal 12 Nopember 1998.

<sup>29</sup> Pasal 1 Angka 23 UU No. 10 tentang Perbankan.

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1131 KUH Perdata mengandung prinsip yang bersifat umum dari hukum jaminan, yaitu:<sup>30</sup>

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

Oleh karena itu debitor pemberi jaminan harus berkuasa penuh atas barang yang dijaminkannya atau dengan perkataan lain debitor adalah pemilik barang yang berhak menjual atau menjaminkan barang tersebut. Pemilikan atas barang dapat dibuktikan dari dokumen-dokumen yang bersangkutan, dokumen impor, yaitu untuk barang-barang dagangan impor, sertifikat hak untuk harta kekayaan berupa sebidang tanah. Jadi pada prinsipnya hanya pemilik yang dapat menjaminkan hartanya kepada pihak lain/kreditor untuk pinjaman yang diterimanya. Namun secara hukum seorang debitor dapat juga memperoleh kredit dengan jaminan berupa harta, misalnya tanah, yang bukan miliknya.

Dengan persetujuan pemilik tanah, debitor dapat menjaminkannya, yang dalam praktiknya diwujudkan dalam bentuk suarat kuasa khusus untuk menjaminkan harta tanah tertentu dalam rangka memperoleh kredit dari bank. Lazimnya surat kuasa yang diterbitkan tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir kerana alasan apapun, juga termasuk alasan-alasan yang tercantum dalam

---

<sup>30</sup> Pasal 1131 KUH Perdata

Pasal 1813 KUH Perdata. Artinya jika terjadi peristiwa-peristiwa yang akan disebut dibawah ini pemberian kuasa dalam menjaminkan tanah tidak berakhir. Sebagaimana diketahui ketentuan yang disebut terakhir ini menetapkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ketentuan sebagai berikut.<sup>31</sup>

1. Ditariknya kembali surat kuasa yang diberikan;
2. Pemberitahuan penghentian kuasanya;
3. Meninggalnya, dibawah pengampunan atau pailitnya pemberi kuasa ataupun penerima kuasa;
4. Perkawinan seseorang perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Tindakan penyelamatan dana oleh bank dilakukan sejak kredit memerlukan perhatian khusus karena di sana terjadi tunggakan sampai 90 hari pembayaran. Pada kondisi demikian bank memanggil debitor karena kredit yang mulai bermasalah itu. Kadangkala bank ikut membantu debitor dalam mengatasi persoalan kredit bermasalah tersebut melalui upaya *reconditioning*, *rescheduling* dan *restructuring* agar kredit yang bermasalah dapat disehatkan. Apabila upaya tersebut tidak membawa hasil, tetapi justru malah bertambah parah, yakni terjadi kredit macet, maka untuk mengurangi kerugian, bank melakukan penjualan barang jaminan yang sebelumnya telah diberikan oleh debitor.

---

<sup>31</sup> Indrawati Soewarso, Op.Cit, Hal. 9-10.

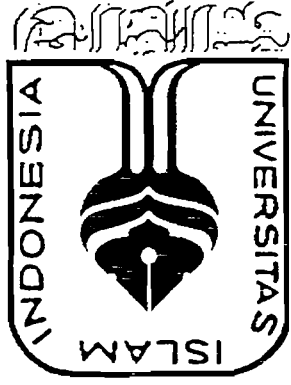
## **E. Metode Penelitian**

1. Metodologi penelitian yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini adalah metode penelitian normatif, yaitu penelitian yang dilakukan melalui/menggunakan:

- a. **Bahan Hukum Primer**, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari norma-norma hukum atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak terkodisifikasikan, yurisprudensi dan bahan hukum yang lain yang masih berlaku sebagai bahan hukum positif, misalnya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan, Perundang-Undangan Bank Indonesia dan KUH Perdata.
- b. **Bahan Hukum Sekunder**, yaitu bahan hukum yang bisa menjelaskan mengenai hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian dari hasil karya-karya kalangan hukum, misalnya Disertasi, Tesis, Putusan-Putusan Pengadilan, makalah-makalah, artikel-artikel, majalah atau surat kabar, jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. **Metode Pendekatan,** Metode pendekatan ini menggunakan pendekatan bahan-bahan yuridis normatif, yang berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak tanggungan, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998, Perundang-Undangan Bank Indonesia dan KUH Perdata, dengan cara melakukan studi kepustakaan.
3. **Teknik Pengumpulan Data,** Teknik pengumpulan data terhadap bahan-bahan hukum primer, dilakukan dengan cara menginventarisasi, mempelajari dan mencatat ke dalam kartu penelitian tentang asas-asas dan norma hukum yang menjadi obyek permasalahan ataupun yang dapat dijadikan alat analisis pada masalah penelitian. Sedangkan Teknik pengumpulan data terhadap bahan-bahan hukum sekunder, dilakukan dengan cara menelusuri literatur-literatur ilmu hukum ataupun hasil-hasil penelitian hukum yang relevan dengan masalah penelitian. Kemudian untuk Teknik pengumpulan data terhadap bahan-bahan hukum tersier dilakukan dengan cara menelusuri kamus-kamus hukum, kamus bahasa dan dokumen tertulis lainnya yang dapat memperjelas suatu persoalan atau suatu istilah yang ditemukan pada bahan-bahan hukum primer dan sekunder.

4. **Analisis Data**, Pada penelitian hukum normatif ini, pengolahan data hanya ditujukan pada analisis data secara diskriptif kualitatif, dimana materi atau bahan-bahan hukum tersebut untuk selanjutnya akan dipelajari dan dianalisis muatannya, sehingga dapat diketahui taraf sinkronisasinya, kelayakan norma, dan pengajuan gagasan-gagasan normatif baru.



—



**BAB II.**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG**  
**HAK TANGGUNGAN DALAM KREDIT PERBANKAN**

**A. Pengertian Kredit Perbankan**

Dalam praktek perbankan yang berkaitan dengan perkreditan sering ditemukan suatu perjanjian yang ditandatangani oleh bank dengan debitur memuat ketentuan-ketentuan mengenai 3 hal (materi) yang berbeda dengan obyeknya, yaitu tentang:<sup>32</sup>

1. Perjanjian kredit;
2. Penyerahan jaminan;
3. Pengakuan utang.

Perjanjian yang dibuat tersebut memuat ketentuan-ketentuan yang isinya tentang ketiga hal tersebut di atas tidak diikuti dengan perjanjian pengikatan jaminan kredit melalui sesuatu lembaga. Sejuahmana mengenai praktek pembuatan perjanjian seperti demikian tidak bermasalah seharusnya dapat ditinjau dari ketentuan lembaga jaminan dan ketentuan pengakuan utang, yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berbeda dalam hukum positif di Indonesia.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2002, hlm.: 111

<sup>33</sup> Ibid.

Dalam kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi di masyarakat sering mengkaitkan dengan syarat penyerahan jaminan oleh peminjam kepada pemberi pinjaman. Kredit perbankan adalah derivatif dari kegiatan pinjam meminjam uang. Dengan demikian terjadinya penyerahan jaminan kredit karena pemberian kredit oleh bank kepada pemohon kredit merupakan sesuatu yang lazim di lingkungan perbankan, termasuk di Indonesia.<sup>34</sup>

Bank adalah suatu badan usaha yang melakukan kegiatan bidang keuangan dan sumber dananya tidak hanya berupa modal bank yang disetorkan oleh pemiliknya tetapi juga berasal dari masyarakat penyimpan dana. Sehubungan dengan itu apabila kredit yang disalurkaninya tidak dibayar kembali oleh debitur, maka akan terjadi kerugian pada bank yang bersangkutan. Oleh karena itu terhadap pemberian kredit yang dilaksanakan bank perlu adanya berbagai pengamanan agar pelunasan kredit dapat tercapai dan bank tidak mengalami kerugian. Salah satu upaya pengamanan tersebut adalah dengan cara mensyaratkan penyerahan jaminan kredit oleh pemohon kredit dan jaminan kredit itu dinilai untuk selanjutnya diikat secara sempurna sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Jaminan kredit yang baik dan aman adalah salah satu upaya pengamanan kredit di samping upaya pengamanan lainnya, dan akan berfungsi setelah dicairkan pada saat debitur wan prestasi terhadap bank. Hasil

---

<sup>34</sup> Ibid., hlm.: 1

pencairan jaminan kredit akan dapat digunakan antara lain untuk pelunasan kredit debitur yang tertunggak pembayarannya dan telah dinyatakan macet.<sup>35</sup>

Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang kemudian disempurnakan menjadi UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, menyebutkan bahwa kredit adalah:<sup>36</sup>

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan”.

Kredit berasal dari bahasa Yunani, *credere* yang berarti kepercayaan. Dengan demikian istilah kredit memiliki arti khusus, yaitu meminjamkan uang (atau penundaan pembayaran). Apabila orang mengatakan membeli secara kredit maka hal itu berarti si pembeli tidak harus membayarnya pada saat itu juga.

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontraprestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit atau antara kreditur dan debitur. Mereka menarik keuntungan dan saling menanggung risiko. Singkatnya, kredit dalam arti luas

---

<sup>35</sup> Ibid, hlm.: 2

<sup>36</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 yang kemudian disempurnakan menjadi UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

didasarkan atas komponen kepercayaan, risiko dan pertukaran ekonomi di masa-masa mendatang.<sup>37</sup>

Secara umum kredit diartikan sebagai "*The ability to borrow on the opinion conceived by the lender that he will be repaid*"<sup>38</sup> Intisari dari kredit adalah unsur kepercayaan. Unsur lainnya adalah mempunyai pertimbangan tolong menolong. Selain itu, dilihat dari pihak kreditur, unsur penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modal dengan mengambil kontraprestasi; sedangkan dipandang dari segi debitur, adalah adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhan yang berupa prestasi. Hanya saja antara prestasi dengan kontraprestasi tersebut ada suatu masa yang memisahkannya. Kondisi ini mengakibatkan adanya risiko yang berupa ketidakpastian, sehingga oleh karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.<sup>39</sup>

### 1. Kepercayaan

Di sini berarti bahwa si pemberi kredit yakin bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang, atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.

---

<sup>37</sup> EK OP. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cetakan kelima, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1986, hlm.: 91.

<sup>38</sup> Meriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit bank*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991, hlm.: 23.

<sup>39</sup> Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indoensia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1993, hlm.: 231.

## 2. **Tenggang waktu**

yaitu waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini terkandung pengertian nilai *agio* dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilai dua dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang;

## 3. **Degree of Risk**

yaitu risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan kontraprestasi yang akan diterima di kemudian hari. Semakin panjang jangka waktu kredit diberikan maka semakin tinggi pula tingkat risikonya, sehingga terdapat unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Karena adanya unsur risiko ini maka dibutuhkan jaminan dalam pemberian kredit.

Para pihak dalam kredit pada dasarnya hanya ada dua, yaitu pihak kreditur (bank) dan pihak debitur. Namun masalahnya akan menjadi lain apabila barang jaminan diberikan oleh pihak ketiga yang turut serta menandatangani perjanjian kredit (hutang-piutang) atau *personal guarantee* diberikan oleh pihak ketiga. Jadi di sini pihak ketiga bertindak sebagai penjamin. Hal tersebut akan berdampak luas apabila debitur wanprestasi. Dalam kasus ini peran pihak ketiga akan nampak sekali.

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi pada kemajuan usahanya itu, atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material dia harus mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material dia harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit, dan secara spritual mendapatkan kepuasan karena dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.<sup>40</sup>

Suatu kredit mencapai fungsinya, baik bagi debitur, kreditur, maupun masyarakat, apabila secara sosial ekonomis membawa pengaruh yang lebih baik. Bagi pihak debitur dan kreditur, mereka sama-sama memperoleh keuntungan, dan juga mengakibatkan tambahan penerimaan negara dari pajak, serta membawa dampak kemajuan ekonomi yang bersifat mikro maupun makro.

Kredit dalam kehidupan perekonomian sekarang dan juga dalam perdagangan, mempunyai fungsi sebagai berikut :

1. Meningkatkan daya guna uang.
2. Meningkatkan peredaran dan lalu-lintas uang.
3. Meningkatkan daya guna dan peredaran barang.

---

<sup>40</sup> Ibid., hlm.: 23.

4. Sebagai salah satu alat stabilitas ekonomi.
5. Meningkatkan kegairahan berusaha.
6. Meningkatkan pemerataan pendapatan.
7. Meningkatkan hubungan internasional.

Kredit terdiri dari beberapa jenis bila dilihat dari berbagai pandangan. Dalam hal ini macam atau jenis kredit yang ada juga tidak bisa dipisahkan dari kebijaksanaan perkreditan yang digariskan sesuai tujuan pembangunan. Pada mulanya kredit didasarkan atas kepercayaan murni, yaitu berbentuk kredit perorangan karena kedua belah pihak saling mengenal. Dengan berkembangnya waktu maka berkembang pula unsur-unsur lain yang menjadi landasan kredit, sehingga berkembang berbagai jenis kredit seperti yang ada sekarang ini. Jenis kredit dapat dibedakan menurut berbagai kriteria, yaitu dari kriteria lembaga pemberi-penerima kredit, jangka waktu serta penggunaan kredit, kelengkapan dokumen perdagangan, atau dari berbagai kriteria lainnya, antara lain:<sup>41</sup>

1. Dari segi lembaga pemberi-penerima kredit yang menyangkut struktur pelaksanaan kredit di Indonesia, maka jenis kredit dapat digolongkan menjadi sebagai berikut :
  - a. Kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha guna membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan

---

<sup>41</sup> Ibid., hlm.: 233-237.

atau kredit dari bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.

- b. Kredit likuiditas, yaitu kredit yang diberikan oleh Bank Sentral kepada bank-bank yang beroperasi di Indonesia, yang selanjutnya digunakan sebagai dana untuk membiayai kegiatan perkreditannya. Kredit ini dilaksanakannya oleh Bank Indonesia dalam rangka melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan Pasal 29 UU Bank Sentral Tahun 1968, yaitu memajukan urusan perkreditan dan sekaligus bertindak sebagai pengawas atas urusan kredit tersebut. Dengan demikian Bank Indonesia mempunyai wewenang untuk menetapkan batas-batas kuantitatif dan kualitatif di bidang perkreditan bagi perbankan yang ada.
  - c. Kredit langsung. Kredit ini diberikan oleh Bank Indonesia kepada lembaga pemerintah, atau semi pemerintah. Misalnya Bank Indonesia memberikan kredit langsung kepada Bulog dalam rangka pelaksanaan program pengadaan pangan, atau pemberian kredit langsung kepada Pertamina, atau pihak ketiga lainnya.
2. Dari segi tujuan penggunaannya, kredit dikelompokkan menjadi :
- a. Kredit konsumtif, yaitu kredit yang diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada perseorangan untuk membiayai keperluan konsumsi sehari-hari.



- b. Kredit produktif, baik kredit investasi maupun kredit eksploitasi. Kredit investasi adalah kredit yang ditujukan untuk pembiayaan modal tetap, yaitu peralatan produksi, gedung, dan mesin-mesin, atau untuk membiayai rehabilitasi dan ekspansi. Adapun jangka waktunya 5 tahun atau lebih. Di Indonesia jenis kredit investasi ini mulai diperkenalkan pada pertengahan tahun 1969, bersamaan dengan dimulainya Repelita I, sebagai penunjang program industrialisasi yang mulai dilancarkan pemerintah. Kredit eksploitasi adalah kredit yang ditunjukkan untuk pembiayaan kebutuhan dunia usaha akan modal kerja yang berupa persediaan bahan baku, persediaan produk akhir, barang dalam proses produksi serta piutang, dengan jangka waktu yang pendek. Di Indonesia jenis kredit eksploitasi ini boleh dikatakan sudah dilakukan sejak lama, yaitu sejak tahun 1950-an.
    - c. Perpaduan antara kredit konsumtif dan kredit produktif (semi konsumtif dan semi produktif).
  3. Dari segi dokumen, kredit sangat terikat dengan dokumen-dokumen berharga yang memiliki substitusi nilai sejumlah uang, dan dokumen tersebut merupakan jaminan pokok pemberian kredit. Kredit ini banyak digunakan oleh orang yang mengadakan transaksi dagang jarak jauh. Jenis kredit ini terdiri dari :

- a. Kredit Ekspor, yaitu semua bentuk kredit sebagai sumber pembiayaan bagi usaha ekspor. Bisa dalam bentuk kredit langsung maupun tidak langsung, seperti pembiayaan kredit modal kerja jangka pendek maupun kredit investasi untuk jenis industri yang berorientasi ekspor;
  - b. Kredit Impor.
4. Dari segi besar-kecilnya aktivitas perputaran usaha, yaitu melihat dinamika, sektor yang digeluti, aset yang dimiliki dan sebagainya maka jenis kredit dikelompokkan menjadi :
- a. Kredit Kecil, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang digolongkan sebagai pengusaha kecil. Jenis kredit ini digalakkan melalui kebijaksanaan Januari 1990, yang diantara lain mengharuskan bank-bank menyalurkan 20% kreditnya kepada kegiatan usaha kecil (Kredit Usaha Kecil), yang realisasinya dijadikan sebagai salah satu faktor penilaian kesehatan bank. Yang termasuk dalam usaha kecil adalah kegiatan usaha yang asetnya di luar tanah dan bangunan yang ditempati, tidak lebih dari Rp 600 juta. Maksimum kredit yang dapat diberikan adalah Rp 200 juta. Ketentuan ini kemudian diperbaiki melalui deregulasi Mei 1993, di mana pagu Kredit Usaha Kecil dinaikkan menjadi Rp 250 juta.
- Jenis kredit usaha kecil merupakan andalan pemerintah dalam rangka pemerataan, mengingat sejak keluarnya Paj Jan 1990, Kredit Investasi Kecil

(KIK) dan Kredit Modal Kerja Permanen (KMKP) dihapuskan. Misi KUK adalah pemerataan kesempatan berusaha bagi masyarakat.

- b. Kredit Menengah, yaitu kredit yang diberikan kepada pengusaha yang asetnya lebih besar daripada pengusaha kecil.
  - c. Kredit Besar.
5. Dari segi waktunya, kredit dikelompokkan menjadi:<sup>42</sup>
- a. Kredit jangka pendek (*short term loan*), yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli dan kredit wesel.
  - b. Kredit jangka menengah (*medium term loan*), yaitu kredit berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun.
  - c. Kredit jangka panjang, yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya adalah kredit investasi yang bertujuan untuk menambah modal perusahaan dalam rangka rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.
6. Dari segi jaminannya, kredit dapat dibedakan menjadi:<sup>43</sup>
- a. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blangko (*unsecured loan*). Kredit ini menurut Undang-undang Perbankan Tahun 1992 mungkin saja bisa direalisasikan karena UU Perbankan Tahun 1992 tidak secara ketat

---

<sup>42</sup> Ibid.

<sup>43</sup> Ibid.

menentukan bahwa pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Sebaliknya menurut UU Pokok-Pokok Perbankan Tahun 1967 yang digantikannya, pemberian kredit tanpa jaminan ini dilarang, sesuai dengan Pasal 24 ayat (1), bahwa Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.

- b. Kredit dengan jaminan (*secured loan*), di mana untuk kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan bahwa debitur pihak kreditur mendapat jaminan bahwa debitur dapat melunasi hutangnya. Di dalam memberikan kredit, bank menanggung risiko sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut maka diperlukan jaminan. Adapun bentuk jaminannya dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan.

Dari berbagai hal dan jenis-jenis kredit perbankan, maka yang penting untuk digaris-bawahi adalah ditinjau dari segi tujuannya.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Hasannuddin Rohman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit*, Op.Cit.: hlm.: 98-105.

Dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan tidak disebutkan secara tegas mengenai kewajiban untuk keharusan tersedianya jaminan atas kredit yang dimohonkan oleh debitur/kreditur, seperti yang diatur dalam Undang-undang Perbankan sebelumnya.

Dalam hal ini, selengkapnya dapat dibandingkan bunyi Pasal dalam Undang-undang Perbankan yang mengatur masalah jaminan tersebut, yaitu:<sup>45</sup>

1. Bunyi Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 menyatakan bahwa: "***Bank umum tidak memberi Kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga***".
2. Bunyi Pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan: "Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan".

Undang-undang No. 14 Tahun 1967, secara tersirat jelas ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit kepada siapapun. Siapapun Dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan harus menyediakan adanya jaminan

---

<sup>45</sup> Pasal 24 ayat (1) Undang-Undang Pokok Perbankan Nomor 14 Tahun 1967 Dan Pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.

seperti yang terkandung secara tersirat dalam kalimat: “*Keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur.*” Dan sekaligus mencerminkan apa yang disebut dengan *the five C's of credit* yang salah satunya, yaitu collateral (jaminan/agunan) yang harus disediakan oleh debitur.<sup>46</sup> Lebih lanjut tentang jaminan atau agunan ini dapat dilihat pada penjelasan Pasal 8 UU Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan yang menyebutkan bahwa kredit yang diberikan oleh bank mengandung resiko sehingga dalam pelaksanaannya yang sehat.

Untuk mengurangi resiko tersebut maka jaminan pemberian kredit, dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan, merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur.<sup>47</sup> Mengingat bahwa agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan hutangnya, agunan hanya dapat berupa barang, proyek atau hak tagih yang di biayai dengan kredit yang bersangkutan.

---

<sup>46</sup> Budi Untung, Kredit Perbankan Indonesia, Andi Yogyakarta, 2000, hlm.: 54

<sup>47</sup> Ibid.

Dari uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa jaminan disini dapat berarti material maupun imaterial. Apabila kita melihat ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata, Undang-undang itu menentukan bahwa segala kebendaan si penghutang, baik yang gerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.<sup>48</sup> Dari Pasal 1131 BW pun dapat disimpulkan bahwa hak-hak tagihan seorang kreditur di jamin dengan:<sup>49</sup>

1. Semua barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat;
2. Semua barang yang akan ada; di sini berarti barang-barang yang pada saat pembuatan hutang belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya. Dengan perkataan lain kreditur meliputi barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya,
3. Baik barang bergerak maupun tak bergerak.

Hal ini menunjukkan bahwa piutang kreditur menindih seluruh harta debitur tanpa kecuali. Dari Pasal 1131 KUHPerdata dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditur, yaitu sebagai berikut:<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Pasal 1131 KUHPerdata

<sup>49</sup> J. Satryo, Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm.: 4-6

<sup>50</sup> Budi Untung, Kredit Perbankan Indonesia..... Op.Cit., hlm.: 55

1. Seorang kreditur boleh mengambil setiap bagian dari harta kekayaan debitur untuk pelunasan;
2. Setiap bagian kekayaan debitur dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditur;
3. Hak tagihan kreditur hanya dijamin dengan harta benda debitur saja, tidak dengan *persoon debitur*.

Dalam arti bahwa jaminan seperti itu diberikan kepada setiap kreditur dan karenanya disebut jaminan umum. Setiap kreditur menikmati hak jaminan umum seperti itu. Namun hal itu berarti bahwa kreditur harus menjual seluruh kekayaan debitur, lalu mengambil suatu bagian yang sebanding dari hasil penjualan dari tiap-tiap benda yang membentuk kekayaan tersebut. Hal seperti itu – penjualan seluruh harta kekayaan debitur – hanya terjadi dalam hal ada kepailitan (pihak debitur) dan dalam penerimaan boedel dengan hak utama untuk mengadakan pencatatan. Namun peristiwa seperti itu tidak didasarkan atas perintah undang-undang tetapi karena penyelesaian sedemikian adalah logis dan kiranya tak ada jalan lain yang lebih praktis.<sup>51</sup> Pada prinsipnya kreditur dapat menyita dan melaksanakan penjualan benda mana saja milik debitur.

Debitur pada dasarnya tak berhak untuk menuntut agar yang disita dan di jual meja kursi saja, jangan lemari esnya, karena hasil penjualan keduanya sama besarnya dan/atau cukup untuk menutup hutang-hutangnya. Jadi menurut undang-undang,

---

<sup>51</sup> Ibid, hlm.: 55-56



pada pokoknya terdapat 2 (dua) asas pemberian hak jaminan bial ditinjau dari sifatnya, yaitu:<sup>52</sup>

1. Hak jaminan yang bersifat umum, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur , hak-hak tagihan mana tidak mempunyai hak saling mendahului (konkuren) antara kreditur yang satu dengan kreditur lainnya;
2. Hak jaminan yang bersifat khusus, yaitu jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur, hak-hak tagihan mana mempunyai hak mendahului sehingga ia berkedudukan sebagai kreditur privelege (hak preverent).

Hak jaminan yang bersifat khusus , yang mempunyai kedudukan yang baik, bisa ada karena:<sup>53</sup>

1. Diberikan oleh undang-undang (Pasal 1134 KUHPerdara), atau
2. diperjanjikan (Pasal 1151, 1162, 1820 KUHPerdara)

Yang dimaksud dengan jaminanitu sendiri adalah tanggungan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan, yaitu bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

---

<sup>52</sup> Ibid, hlm.: 56

<sup>53</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan.....Op.Cit., hlm.: 11

Dari pengertian tersebut maka dapat dikemukakan lebih lanjut tentang hak jaminan yang diberikan kepada kreditur adalah bahwa.<sup>54</sup>

1. Hak jaminan yang diberikan kepada kreditur adalah baik hak kebendaan maupun hak perorangan. Hak kebendaan berupa benda berwujud, benda bergerak maupun benda tak bergerak. Sedangkan hak perorangan tidak lain adalah penanggungan hutang yang diatur dalam pasal 1820 – 1850 KUH Perdata;
2. Hak jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut dapat diberikan oleh debitur sendiri maupun oleh pihak ketiga yang disebut juga pinjaman atau penggung. Jaminan perorangan atau penanggungan hutang selalu diberikan oleh pihak ketiga kepada kreditur. Penanggungan mana diberikan baik dengan sepengetahuan atau tanpa sepengetahuan debitur yang bersangkutan;
3. Hak jaminan yang diberikan kepada kreditur tersebut – untuk keamanan dan kepentingan kreditur – haruslah haruslah diadakan dengan suatu perikatan; perikatan mana bersifat *acesoir* dari perjanjian kredit atau pengakuan hutang yang diadakan antara debitur dengan kreditu;
4. Mengetahui pentingnya suatu pinjaman oleh kreditur (bank) atas suatu pemberian kredit, tidak lain adalah karena jaminan merupakan salah satu upaya

---

<sup>54</sup> Budi Untung, Kredit Perbankan .....Op.Cit., hlm.: 56-57

untuk mengantisipasi resiko yang mungkin dalam tenggang waktu antara pelepasan dari pelunasan kredit.

Keberadaan jaminan kredit (collateral) merupakan persyaratan memperkecil resiko bank dalam menyalurkan kredit. Pada prinsipnya suatu penyaluran kredit tidak selalu harus dengan jaminan kredit, sebab jenis usaha dan peluang bisnis yang dimiliki debitur pada dasarnya sudah merupakan jaminan atas prospek usaha itu sendiri. Hanya saja, jika suatau kredit dilepas tanpa angunan maka kredit itu akan memiliki resiko yang sangat besar karena akan investasi yang dibiayai mengalami kegagalan atau tidak sesuai dengan perhitungan semula. Jika hal ini terjadi maka bank akan dirugikan sebab dana yang disalurkan berpeluang untuk tidak dapat dikembalikan.

Dengan demikian berarti kredit tersebut macet tanpa ada aset nasabah yang dapat digunakan untuk menutup kredit yang tidak terbayar. Lain halnya dengan angunan. Bank akan dapat menarik kembali dan yang disalurkanannya dengan memanfaatkan jaminan tersebut. Masalah collateral dapat menjadi pelik jika tidak disikapi dengan seksama.<sup>55</sup>

Jaminan kredit dari calon debitur juga diharapkan dapat membantu memperlancar proses analisa pemberian kredit dari bank, yang dengan demikian jaminan kredit atau collateral tersebut haruslah.<sup>56</sup>

---

<sup>55</sup> Ibid, hlm.: 57

<sup>56</sup> Ibid., hlm.: 58

1. Secured, artinya terhadap jaminan kredit tersebut dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal, sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku sehingga di kemudian hari terjadi wanprestasi dari debitur maka bank mempunyai alat bukti yang sempurna dan lengkap untuk menjalankan suatu tindakan hukum;
2. Marketable, artinya apabila jaminan tersebut harus atau perlu dieksekusi, maka jaminan kredit tersebut dapat dengan mudah dijual atau diuangkan untuk melunasi hutang debitur.

Meskipun ada pertimbangan tersebut di atas, kenyataannya bank-bank saat ini hanya menerima jaminan yang secara umum dapat memenuhi syarat yang telah ditentukan sendiri oleh bank.

## **B. Tinjauan Tentang Hak Tanggungan**

### **1. Asas-Asas Hak Tanggungan**

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang membedakan Hak Tanggungan dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang lainnya. Bahkan yang membedakan hipotik yang digantikan. Asas-asas tersebut tersebar dan

diatur dalam berbagai pasal dari UUHT. Asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah:<sup>57</sup>

- a. Hak Tanggungan Memberikan Kedudukan yang Diutamakan Bagi Kreditur Pemegang Hak Tanggungan;
- b. Hak Tanggungan Tidak Dapat Dibagi-bagi;
- c. Hak Tanggungan Hanya Dapat Dibebankan Pada Hak Atas Tanah Yang Telah Ada;
- d. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Selain Atas Tanah Juga Berikut Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah tersebut;
- e. Hak Tanggungan Dapat Dibebankan Juga Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Yang Baru Akan Ada Dikemudian Hari;
- f. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian Accesoir;
- g. Hak Tanggungan Dapat Dijadikan Jaminan Untuk Utang Yang Baru Akan Ada Hak Tanggungan Dapat Menjamin Lebih Dari Satu Utang;
- h. Hak Tanggungan Mengikuti Objeknya Dalam Tangan Siapapun Objek Hak Tanggungan Itu Berada;
- i. Hak Tanggungan Wajib Daftar;
- j. Objek Hak Tanggungan Tidak Boleh Diperjanjikan Untuk Dimiliki Sendiri Oleh Pemegang Hak Tanggungan Bila Debitor Cidera Janji;

---

<sup>57</sup> Ibid.

- k. Hak Tanggungan Dapat Diberikan Dengan Disertai Janji-Janji Tertentu;
- l. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah Dan Pasti.

## 2. **Objek Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 4 ayat 1 UUHT disebutkan secara rinci hak atas tanah yang dapat dibebani dengan Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik Sendiri
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

Kesemuanya yang disebutkan di atas adalah hak atas tanah, hal mana menunjukkan bahwa pada dasarnya yang menjadi objek Hak Tanggungan sesuai dengan objek pengaturan UUPA berdasarkan Pasal 1 sub 2, Pasal 2 sub 1 dan pasal 5 adalah tanah atau hak atas tanah.<sup>58</sup> Namun dari ketentuan tersebut di atas diketahui bahwa tidak semua hak atas tanah sekalipun merupakan hak atas tanah menurut UUPA bisa menjadi objek Hak Tanggungan.

Selain yang disebutkan di atas, dalam Pasal 4 ayat 2 diberikan suatu ketentuan yang memungkinkan hak dipakai dijadikan sebagai objek Hak Tanggungan. Ini merupakan suatu ketentuan yang baru, karena selama ini belum ada ketentuan yang memungkinkan Hak Pakai dijadikan objek hipotik.

---

<sup>58</sup> J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I, Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm.: 177.

Dalam undang-undang atas rumah susun, Hak Pakai memang bisa dijadikan untuk menjamin suatu hutang, tetapi melalui lembaga Fiducia.<sup>59</sup> Syarat Hak Pakai bisa dibebankan Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 Ayat 2 haruslah pakai atas tanah negara dan menurut ketentuan yang berlaku harus didaftarkan.

Sekalipun pada dasarnya yang menjadi objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah yang terdaftar dan dapat dipindahtangankan (sesuai Pasal 4 ayat 1 dan 2 UUHT), tetapi di samping itu, sesuai dengan pasal 4 ayat 3 juga dimungkinkan bahwa orang menjaminkan juga bangunan, tanaman dan hasil karya, yang ada atau akan ada yang bersatu atau nantinya akan bersatu dengan tanah yang bersangkutan. Dari kata hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya dalam Pasal 4 ayat 4 UUHT tersebut di atas akan diperkuat dengan kata-kata penjelasan atas pasal tersebut, yang mengatakan tentang bangunan yang dapat dibebani bersamaan dengan tanahnya, maka pembebanan benda-benda seperti tersebut di atas, dilakukan secara bersama-sama pada saat yang sama dengan pembebanan tanahnya. Jadi disini diisyaratkan, bahwa pembebanan atas bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada dan akan ada dan bersatu dengan tanah yang dijaminkan harus dilakukan sekaligus, jadi bersama-sama dengan pembebanan hak atas

---

<sup>59</sup> Ibid, hlm.: 179.

tanahnya.<sup>60</sup> Ini berarti menjaminkan bangunan, tanaman dan hasil karya dengan Hak Tanggungan secara terpisah dari tanahnya tidak bisa. Bahkan, pembebanannya harus dilakukan dalam akta yang sama dengan pembebanan tanahnya.

### **3. Pemberian, Pendaftaran Dan Pencabutan Hak Tanggungan**

Pasal 17 UUHT menentukan bahwa bentuk dan isi Akta pemberian hak Tanggungan, bentuk dan isi buku tanah Hak Tanggungan, dan hal-hal lain yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan ditetapkan dan diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Namun ternyata yang dikeluarkan sebagai ketentuan pelaksanaan Pasal 17 UUHT tersebut bukanlah dalam bentuk Peraturan Pemerintah, tetapi hanya berupa Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Bidang Pertanahan Nasional (PMA), yaitu: PMA No. Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Dan Sertifikat Hak Tanggungan.

Menurut Pasal 10 ayat 2 UUHT, setelah perjanjian pokok itu diadakan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh PPAT. Sebelum PPAT dibuat bisa saja dibuat SKMHT. Pasal 15 ayat 1 UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dengan akta notari atau akta PPAT. Selain SKMHT

---

<sup>60</sup> Ibid, hal 187.



harus dibuat oleh notaris atau PPAT, SKMHT tersebut bisa berlaku seumur perjanjian pokok yang dibuat.

Ditentukan menurut Pasal 11 ayat 1 UUHT bahwa di dalam APHT wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang hak tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf 1, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili diluar Indonesia baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tepat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Menunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat 1;
- d. Nilai Tanggungan.
- e. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan menurut Pasal 13 ayat (1) UUHT, wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Di Dalam Pasal 13 ayat (2) dan (3) UUHT dijelaskan bagaimana caranya pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan. Tata cara pelaksanaannya adalah sebagai berikut:

- a. Setelah penandatanganan APHT yang dibuat PPAT dilakukan oleh para pihak, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain

yang diperlukan oleh Kantor Pertanahan. Pengirim tersebut wajib dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT;

- b. Pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
- c. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya;

Penghapusan Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 18 UUHT, yang menentukan bahwa hapusnya Hak Tanggungan karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan.

Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan penetapan perngkat oleh ketua Pengadilan Negeri;

- c. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Berkenaan dengan itu menurut Pasal 22 ayat 1, setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 UUHT, kantor pertanahan

mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah atas tanah dan sertifikatnya. Permohonan pencoretan sebagaimana maksud pada pasal 22 ayat 1 UUHT itu, oleh pasal 22 ayat 4 UUHT ditentukan harus diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas. Hak tanggungan merupakan jaminan yang sudah dikenal sejak UUPA Tahun 1960 diundangkan menggantikan hipotik *credietverband*. Namun oleh karena berdasarkan UUPA Tahun 1960 pengaturannya harus dilakukan dengan suatu Undang-undang, UUPA tahun 1960 menetapkan suatu ketentuan peralihan. Sebelum Undang-undang Hak Tanggungan berhasil diundangkan, ketentuan Undang-undang yang mengatur hipotik dan *creditverband* dinyatakan berlaku ( KUH Perdata buku II, Stb. 1908 No. 542 jo Stb 1973 No. 191 ). Kondisi seperti ini dalam praktiknya banyak sekali menimbulkan masalah.<sup>61</sup>

Dengan diundangkannya Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (selanjutnya disingkat UUHT), amant UUPA Tahun 1960 telah dipenuhi sekaligus menetapkan :<sup>62</sup>

1. Stb. 1908 No. 542 jo Stb 1937 No. 191 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi;

---

<sup>61</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum Jaminan, .....Op.Cit., hlm.: 76.

<sup>62</sup> Ibid.

2. Ketentuan dalam KUH Perdata Buku II tentang hipotik tidak berlaku lagi untuk pembebanan jaminan atas tanah.

Hal ini berarti bahwa ketentuan mengenai hipotik masih berlaku untuk pembebanan jaminan atas kapal yang terdaftar. Pada dasarnya pendaftaran dilakukan untuk kapal berukuran sekurang-kurangnya 20 m<sup>3</sup> dan kapal terbang.<sup>63</sup> Sebagaimana dapat disimak penjelasan UU Hak Tanggungan Hak Tanggungan ( HT ) merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor terkait dari kreditor-kreditor konkuren lainnya. Dalam rangka kegiatan perkreditan bidang hukum yang meminta perhatian yang serius dalam pembinaan hukumnya diantaranya ialah lembaga jaminan. Karena perkembangan ekonomi dan perdagangan akan diikuti oleh perkembangan kebutuhan akan kredit dan pemberian fasilitas kredit ini memerlukan jaminan demi keamanan kredit tersebut.<sup>64</sup> Lembaga jaminan tergolong bidang hukum yang bersifat netral tidak mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan spiritual dan budaya bangsa.

Dengan demikian bahwa terhadap bidang hukum yang demikian tidak ada keberatannya untuk diatur dengan segera<sup>65</sup> pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekwensi logis dan merupakan perwujudan

---

<sup>63</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1992 Tentang Pelayaran.

<sup>64</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan DiIndonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, 1980, hlm: 1.

<sup>65</sup> Mochtar Kusumaatmadja, "Pembinaan Hukum dalam Rangka pembangunan Nasional", Panel Diskusi, Jakarta, Maret 1972.

tanggung jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perindustrian, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.<sup>66</sup>

#### **4. Tahap Terjadinya Hak Tanggungan**

Kredit pada awal perkembangannya mengarahkan fungsinya untuk merangsang kedua belah pihak untuk tujuan pencapaian kebutuhan baik dalam bidang usaha maupun kebutuhan sehari-hari. Pihak yang mendapatkan kredit harus dapat menunjukkan prestasi yang lebih tinggi pada kemajuan usahanya itu, atau mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material dia harus mendapatkan pemenuhan atas kebutuhannya. Adapun bagi pihak yang memberi kredit, secara material dia harus mendapatkan rentabilitas berdasarkan perhitungan yang wajar dari modal yang dijadikan objek kredit, dan secara spritual mendapatkan kepuasan karena dapat membantu pihak lain untuk mencapai kemajuan.<sup>67</sup>

Ada beberapa prinsip dalam hukum jaminan, terutama yang berakar pada Pasal 1131 KUH Perdata memberikan suatu konklusi bahwa pada dasarnya dalam hubungan pemberian kredit senantiasa ada soal jaminan, yaitu

---

<sup>66</sup> Sri Soedewi Mascjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan*.....Op.Cit., hlm.: 2.

<sup>67</sup> Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Adytia Bhakti, Bandung, 1996, hlm.: 23.

kekayaan debitor yang bersangkutan. Oleh karena itu secara hukum hampir tidak mungkin terjadi pemberian kredit tanpa jaminan, termasuk praktek perbankan yang sering memperkenalkan *unsecured money market line* atau *unsecured loan*. Pemberian kredit ini secara hukum harus diartikan sebagai kredit yang tidak dijamin dengan harta debitor yang ditunjuk secara khusus, atau dengan kata lain yang tidak dijamin harta tidak bergerak dalam bentuk Hipotik atau Hak Tanggungan. Sebagaimana telah dikemukakan terdahulu untuk memberikan pembayaran piutangnya dari kreditor-kreditor konkuren, diperlukan pengikatan jaminan secara khusus. Hak untuk didahulukan di antara para kreditor antara lain hak yang timbul dari pembebanan hipotik, hak tanggungan, gadai dan fidusia, masing-masing dilakukan menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.<sup>68</sup>

Aspek hukum jaminan dalam Undang-undang perbankan diawali dengan ketentuan yang mewajibkan bank dalam memberikan kredit mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor melunasi kredit yang telah diberikan, terhadap berbagai unsur seperti agunan. Ketentuan perbankan pun ternyata memberikan gambaran yang sejalan, yaitu dalam setiap pemberian kredit oleh bank tanpa jaminan secara hukum merupakan hal yang nyaris tidak ada. Kedudukan bank minimal sebagai kreditor konkuren, akan tetapi masih belum terlindung kepentingannya dan

---

<sup>68</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum.....Op.Cit., hlm.: 15

menghadapi banyak risiko. Untuk mengatasinya bank senantiasa mengupayakan pengamanan dan perlindungan terhadap kepentingannya antara lain melalui peningkatan kedudukannya menjadi kreditor separatis atau kreditor preferen.<sup>69</sup>

Terlepas dari masalah jaminan yang diterima kreditor/bank baik untuk jaminan pokok atau jaminan tambahan, bank menerima jaminan berupa:<sup>70</sup>

1. Hak perorangan yaitu *borgtocht* atau penanggung utang yang diwujudkan dalam:
  - a. *Pesonal guaranty* atau jaminan perorangan;
  - b. *Corporate guaranty* seperti surety bond yaitu jaminan yang diterbitkan oleh perusahaan asuransi atau jaminan perusahaan lainnya;
2. Hak kebendaan, dapat diwujudkan dalam:
  - a. gadai, fidusia yaitu jaminan kebendaan atas barang bergerak;
  - b. hipotik dan hak tanggungan yaitu jaminan kebendaan atas tanah atau barang tidak bergerak.

---

<sup>69</sup> Ibid, hlm.: 15-16

<sup>70</sup> Ibid, hlm.: 16

Hak kebendaan atas tanah tanpa atau berikut benda-benda yang terdapat di atasnya menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku hanya dapat dibebani Hak Tanggungan. Hipotik merupakan hak kebendaan yang berlaku dan dapat dibebankan atas kapal laut dan kapal terbang, sedangkan gadai dan fidusia merupakan lembaga jaminan yang dapat dibebankan atas harta bukan tanah, seperti barang inventaris, saham, obligasi, piutang. Dalam pelaksanaan pemberian kredit oleh bank sering dijumpai praktik-praktik yang dimaksudkan memberikan jaminan kepada bank untuk kredit yang disalurkan, namun tidak dikenal sebagai lembaga jaminan menurut hukum atau menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku atau suatu konstruksi secara hukum maksudnya menjaminkan harta namun tidak menggunakan lembaga jaminan yang dikenal. Beberapa contoh dapat disebut dalam tulisan ini yaitu Surat Kuasa Jual, Surat Kuasa Memasang Hipotik dan sekarang juga dialami pada Surat Kuasa Membebani Hak Tanggungan, *Cassie, Letter of comfort*.

Terdapat bermacam-macam benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan kredit. Salah satu pengolongan benda adalah benda bergerak dan benda tidak bergerak. Perbedaan benda-benda tersebut sesuai dengan ketentuan undang-undang mempunyai bentuk pengikatan jaminan berbeda-beda sehingga seorang analisis kredit harus mengetahui macam-macam atau jenis benda dan



bentuk pengikatan atas benda itu. Adapun bentuk-bentuk pengikatan jaminan kredit tersebut dapat dibedakan sebagai berikut:<sup>71</sup>

1. Hak Tanggungan (dahulu disebut Hipotik);
2. Fidusia;
3. Gadai;
4. Borgtocht;
5. Cessie

Untuk jaminan kredit bank dapat digolongkan dalam beberapa klasifikasi berdasarkan sudut pandang tertentu, misalnya cara terjadinya, sifatnya, kebendaan yang dijadikan objek jaminan, dan lain sebagainya, antara lain sebagai berikut:<sup>72</sup>

#### **1. Jaminan Karena Undang-Undang Dan Karena Perjanjian**

Jaminan karena UU adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh, seperti jaminan umum, hak privilege dan hak retensif (Pasal 1132, Pasal 1134 ayat (1)). Sedangkan jaminan karena perjanjian adalah jaminan yang dilahirkan atau diadakan oleh perjanjian yang diadakan para pihak sebelumnya, seperti gadai, hipotik, hak tanggungan, dan fidusia.

#### **2. Jaminan Umum Dan Jaminan Khusus**

Pada prinsipnya, menurut hukum segala harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan bagi perutangannya dengan semua kreditor. Kitab Undang-undang Hukum Perdata pada Pasal 1131 menyatakan bahwa segala kebendaan si

---

<sup>71</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Penerbit CV. Alfabeta, Jakarta, 2003, hlm.: 151-152

<sup>72</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm.: 287

berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik sudah ada maupun baru yang akan ada diukemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan. Dari Pasal ini berarti seluruh harta kekayaan milik debitor akan menjadi jaminan pelunasan atas utang debitor kepada semua kreditor. Kekayaan debitor dimaksud meliputi kebendaan bergerak maupun benda tetap, baik yang sudah ada pada saat perjanjian utang-piutang diadakan maupun yang baru yang akan ada dikemudian hari yang akan menjadi milik debitor setelah perjanjian utang-piutang diadakan. Dengan demikian tanpa terkecuali seluruh harta kekayaan debitor akan menjadi jaminan umum atas pelunasan perutangan, baik yang telah diperjanjikan maupun yang tidak diperjanjikan sebelumnya. Jaminan umum ini dilakukan karena Undang-undang, sehingga tidak perlu adanya jaminan sebelumnya.

Dalam jaminan yang bersifat umum ini semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor-kreditor lain, tidak ada kreditor yang diutamakan atau diistimewakan dari kreditor-kreditor lain. Pelunasan utangnya dibagi secara "Seimbang": berdasarkan besar-kecilnya tagihan masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitor. Hal demikian demikian ditegaskan dalam Pasal 1132 KUHPerdara yang mengayakan bahwa: "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengunggungnya padanya". Pendapatan

penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan yaitu menurut besar kecilnya tagihan masing-masing kreditor, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Jadi Pasal 1132 KUHPerdata tersebut juga memberikan kemungkinan pengecualian adanya kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, yaitu pemegang hak prevelege, gadai (pand) dan hipotik. Berarti kedudukan para kreditor ditentukan oleh jenis jaminan yang dipegangnya.

Jaminan umum ini adalah praktek perkreditan tidak memuaskan kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Dengan jaminan umum tersebut kreditor tidak mengetahui secara persis berapa jumlah harta kekayaan debitor yang ada sekarang dan yang akan ada dikemudian hari serta kepada siapa saja debitor itu berhutang sehingga khawatir penjualan harta kekayaan debitor nantinya tidak cukup untuk melunasi uatng-utangnya.

Untuk itu kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditor tersebut. Dengan kata lain memerlukan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan. Jaminan khusus

ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor.<sup>73</sup>

Karena jaminan umum kurang menguntungkan bagi kreditor, maka diperlukan penyerahan harta kekayaan tertentu untuk diikat secara khusus sebagai jaminan pelunasan utang debitor, sehingga kreditor yang bersangkutan mempunyai kedudukan yang diutamakan atau diistimewakan atau didahulukan dari pada kreditor-kreditor lain dalam pelunasan utangnya. Jaminan yang seperti ini memberikan perlindungan kepada kreditor dan di dalam perjanjian harus diterangkan mengenai hal ini.

### **3. Jaminan Kebendaan Dan Jaminan Perseorangan**

Jaminan yang bersifat kebendaan adalah jaminan yang berupa hak multak atas sesuatu benda yang mempunyai cirri-ciri yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan (contoh hipotik, gadai dan lain-lain). Sedangkan jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perseorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitor tertentu, terhadap harta kekayaan debitor umumnya (contoh borgtocht). Selain sifat-sifat tersebut yang membedakan hak kebendaan dari hak perseorangan adalah asas prioriteit yang dikenal

---

<sup>73</sup> Gatot Suptamono, Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan), Penerbit Djambatan, Jakarta, 1995, hlm.: 59

pada hak kebendaan dan asas kesamaan pada hak perseorangan.<sup>74</sup> Jaminan kebendaan dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah kebendaan yang karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak.

Benda bergerak dibedakan lagi atas benda bergerak berwujud atau bertubuh atau benda bergerak tidak berwujud atau bertubuh. Pengikatan jaminan benda bergerak berwujud gadai dan fidusia, sedangkan pengikatan jaminan benda bergerak tidak berwujud dengan gadai, *cessie*, dan *account receivable*. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan, karena peruntukannya, atau kerana undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak (Pasal 506, Pasal 507 dan Pasal 508 KUHPerdara).

Pengikatan jaminan tidak bergerak dengan cara hipotik dan hak tanggungan. Sedangkan jaminan perseorangan dapat berupa *borgtocht* (*personal guarantee*), jaminan perusahaan (*corporate guarantee*) dan bank garansi (*bank guarantee*). Dalam *borgtocht* pemberi jaminannya adalah pihak ketiga secara perseorangan, sedangkan pada *corporate guarantee* pemberi jaminannya adalah benda usaha yang berbadan hukum, kemudian *garansi*

---

<sup>74</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, Hukum Jaminan ..... Op.Cit., hlm.: 46-47

*bank* diberikan oleh bank guna menjamin pembayaran suatu jumlah tertentu apabila pihak yang dijamin cidera janji.

#### 4. **Jaminan Pokok, Jaminan Utama dan Jaminan Tambahan**

Sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitor berdasarkan “kepercayaan” dari kreditor terhadap kesanggupan pihak debitor untuk membayar kembali utangnya kelak. Karena dalam hukum diberlakukan suatu prinsip bahwa “kepercayaan” tersebut dipandang sebagai jaminan pokok dari pembayaran kembali utang-utangnya. Sementara jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual, seperti hak tanggungan atas tanah, gadai, hipotik, fidusia dan sebagainya hanya dianggap sebagai “jaminan tambahan” semata-mata yakni tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.<sup>75</sup>

#### 5. **Jaminan Atas Benda Bergerak Dan Tidak Bergerak**

Pembebanan jaminan kredit didasarkan dari objek bendanya. Kalau yang dijadikan jaminan adalah tanah, maka pembebanannya adalah dengan menggunakan hak tanggungan atas tanah, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan adalah kapal laut ataupun pesawat udara, maka pembebanannya dengan menggunakan hipotik. Sementara itu, kalau yang dijadikan jaminan adalah

---

<sup>75</sup> Munir Fuadi, Hukum Perkreditan Kontemporer, Penerbit. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.: 69-70

benda bergerak , maka pembebananya dengan menggunakan gadai, fidusia, cissie dan account receivable.

### **C. Wanprestasi**

Setiap pemberian kredit tentunya telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai dengan dan sesuai dengan asas perkreditan yang sehat. Demikian pula pemberian kreditnya juga telah didasarkan pada penilaian yang jujur, objektif dan terlepas dari pengaruh pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemohon kredit. Bank harus menyakini bahwa kredit yang akan diberikannya tersebut dapat melunasi kembali pada waktunya oleh nasabah debitor dan tidak akan berkembang menjadi kredit yang bermasalah atau kredit macet.<sup>76</sup> Dan untuk menentukan suatu kredit dikatakan bermasalah atau macet harus didasarkan pada kolektibilitas kreditnya. Kolektibilitas adalah keadaan pembayaran pokok atau ansuran dan bunga kredit oleh debitor serta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana tersebut.

Berdasarkan Surat Keputusan Direksi bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR dan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tentang kualitas aktiva produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif masing-masing tanggal 28 Mei 1993 membagi kredteria kolektibilitas kredit itu atas

---

<sup>76</sup> Rachmadi Usman, Aspek-Aspek Hukum..... Op. Cit., hlm.: 255

(empat) golongan yaitu Kredit lancar, kredit kurang lancar kredit yang diragukan, kredit macet dan kredit yang diselamatkan.<sup>77</sup>

Suatu kredit digolongkan sebagai kredit bermasalah ialah kredit-kredit yang tergolong sebagai kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan proplem loan yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan di dunia Internasional. Istilah lain dalam bahasa Inggris yang biasa dipakai juga bagi istilah kredit bermasalah adalah non-performing loan.<sup>78</sup>

Dengan demikian dapat lebih dimengerti bahwa timbulnya kredit-kredit bermasalah dalam dunia perbankan dewasa ini, selain karena indikasi debitor tidak mau membayar utangnya juga terlihat dalam prosedur pelaksanaan pemberian kreditnya yang ternyata juga mengalami penyimpangan.

Pemberian kredit ada yang dilakukan tanpa akad perjanjian kredit hal ini sungguh merupakan suatu kejadian yang masuk akal dan jelas akan merugikan keuangan Negara dan yang lebih menderita lagi adalah masyarakat. Penyimpangan-penyimpangan tersebut terjadi antara lain karena masih lemahnya profesionalisme pengelola bank.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> Ibid, hlm.: 257-258

<sup>78</sup> Sutan Remy Sjadeini, Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Macet, Makalah Disampaikan Pada Penataran Aspek-Aspek Hukum Dan Bank Indonesia, Surabaya, 1993, hlm.: 3

<sup>79</sup> Rachmadi Usman, Op.Cit., hlm.: 259



Dan lebih jelasnya lagi dapat dikemukakan dan dijelaskan bahwa kredit macet dapat disebabkan oleh berbagai yaitu.<sup>80</sup>

**1. Faktor Internal**

Timbulnya kredit macet karena kebijakan perkreditan yang ekspansif, penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan, itikat kurang baik dari pemilik dan pengurus atau pegawai bank, lemahnya sitem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sitem informasi kredit macet;

**2. Faktor Eksternal**

Timbulnya kredit macet karena kegagalan usaha debitor, musibah terhadap debitor atau terhadap kegiatan usaha debitor, pemanfaatan iklim persaingan perbankan yang tidak sehat oleh debitor, serta menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga kredit.

Dengan demikian, maka realisasi hak jaminan atau eksekusi dilakukan karena terjadi wanprestasi baik disebabkan ketidakmampuan atau ketidakmauan debitor melakukan kewajibannya sebagai cara penyelesaian terakhir karena upaya penyelamatan tidak berhasil.

---

<sup>80</sup> Rene Setiyawan, Penghimpunan Dana, Makalah disajikan pada Temu Ilmiah Perbankan Dan Sistem Keuangan, Bank Indonesia Dan Universitas Sumatera Utara, Medan, 1994, hlm.: 7-8

Adapun dalam hal wanprestasi, dapat dijelaskan bahwa bentuk-bentuk dari debitur telah melakukan wanprestasi adalah :<sup>81</sup>

1. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali;
2. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi;
3. Debitur berprestasi tidak sebagaimana mestinya .

Bentuk-bentuk wanprestasi tersebut di atas kadang-kadang menimbulkan keraguan, pada waktu debitur tidak memenuhi prestasi, apakah termasuk tidak memenuhi prestasi sama sekali atau terlambat dalam memenuhi prestasi. Apabila debitur sudah tidak mampu memenuhi prestasinya, maka ia termasuk bentuk yang pertama, tetapi apabila debitur masih mampu memenuhi prestasi is dianggap sebagai terlambat dalam memenuhi prestasi. Seperti bentuk ketiga, debitur memenuhi prestasi tidak sebagaimana mestinya atau keliru dalam memenuhi prestasinya, apabila prestasi masih dapat diharapkan untuk diperbaiki maka ia dianggap terlambat, tetapi apabila tidak dapat diperbaiki lagi ia sudah dianggap sama sekali tidak memenuhi prestasi.

Konsekuensi sebagai akibat terjadinya debitur wanprestasi, maka debitur harus melakukan sebagai berikut:<sup>103</sup>

1. Mengganti kerugian.

---

<sup>81</sup> Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.: 10

<sup>103</sup> Ibid

2. Benda yang dijadikan obyek dari perikatan sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur.
3. Jika perikatan itu timbul dari perjanjian yang timbal balik, kreditur dapat minta pembatalan (pemutusan) perjanjian.

Selain disebutkan di atas, maka debitur harus bertanggung gugat tentang hal-hal tersebut di atas maka apa yang dapat dilakukan oleh kreditur meng hadapi debitur yang wanprestasi itu. Kreditur dapat menuntut salah satu dari 5 kemungkinan sebagai berikut .<sup>82</sup>

1. Dapat menuntut pembatalan / pemutusan perjanjian;
2. Dapat menuntut pemenuhan perjanjian;
3. Dapat menuntut penggantian kerugian;
4. Dapat menuntut pembatalan dan pengganti kerugian;
5. Dapat menuntut pemenuhan dan pengganti kerugian.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu:<sup>83</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya,

---

<sup>82</sup> Ibid, hlm.: 12

<sup>83</sup> Ibid.

Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang tidak enak bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:<sup>84</sup>

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi;
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian;
3. Peralihan resiko;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Apabila kita lihat bahwa wanprestasi (kelalaian) mempunyai akibat-akibat yang begitu penting, maka harus ditetapkan lebih dahulu apakah si berutang melakukan wanprestasi atau lalai, dan kalau hal itu disangkal olehnya, harus dibuktikan di muka hakim. Kadang-kadang juga tidak mudah untuk mengatakan bahwa seseorang lalai atau alpa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang dijanjikan. Contohnya dalam hal seorang meminjam uang, sering juga tidak ditentukan kapan uang itu harus dikembalikan. Yang paling mudah untuk menetapkan seorang melakukan wanprestasi ialah dalam perjanjian yang bertujuan untuk tidak melakukan suatu perbuatan.

---

<sup>84</sup> Ibid.

Mengenai perjanjian untuk menyerahkan suatu barang atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tetapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kepada debitur itu harus diperingatkan bahwa kreditur menghendaki pelaksanaan perjanjian, kalau prestasi dapat seketika dilakukan, misalnya dalam jual beli suatu barang tertentu yang sudah di tangan si penjual, maka prestasi tadi (dalam hal ini menyerahkan barang tersebut) tentunya juga dapat dituntut seketika. Apabila prestasi tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas, misalnya dalam jual beli barang yang belum berada di tangan si penjual, pembayaran kembali uang pinjaman, dan lain sebagainya.

Dan tentang bagaimana caranya memperingatkan seorang debitur, agar jika ia tidak memenuhi tegoran itu dapat dikatakan lalai, diberikan petunjuk oleh Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana Pasal itu berbunyi sebagai berikut:<sup>84</sup> *“Si berutang adalah lalai, bila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri jika ini menetapkan bahwa si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”*.

---

<sup>84</sup> Lihat Pasal 1238 KUHPerdata

Surat perintah yang dimaksud adalah suatu peringatan resmi oleh seorang jurusita pengadilan. Perkataan akta sejenis itu sebenarnya oleh undang-undang dimaksudkan suatu peringatan tertulis. Sekarang sudah lazim ditafsirkan suatu peringatan atau tegoran yang juga boleh dilakukan secara lisan, asal cukup tegas menyatakan desakan si berpiutang supaya prestasi dilakukan dengan seketika atau dalam waktu yang singkat. Hanyalah, tentu saja, sebaiknya dilakukan secara tertulis, dan seyogiannya dengan surat tercatat, agar nantinya dimuka hakim tidak mudah dipungkiri oleh si berutang.

### **BAB III.**

## **EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN MELALUI PENJUALAN DI BAWAH TANGAN**

### **A. Tata cara eksekusi hak tanggungan di bawah tangan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**

Pada prinsipnya setiap pelaksanaan eksekusi harus melalui penjualan dimuka umum atau melalui lelang, hal tersebut telah disebutkan di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>86</sup> Dasar pemikirannya adalah melalui suatu penjualan lelang terbuka, dapat diharapkan akan diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar, karena dalam suatu lelang tawaran yang rendah bisa diharapkan akan dapat memancing peserta lelang lain untuk mencoba mendapatkan lelang dengan menambah tawaran.

Tetapi di dalam praktek tampaknya pada masa sekarang ada keengganan orang untuk turut serta dalam lelang menjadi pembeli dalam suatu eksekusi, atau paling tidak, orang hanya tertarik untuk turut serta kalau ada harapan untuk memperoleh barang lelang dengan harga yang murah. Disamping itu biaya yang harus dikeluarkan untuk pelaksanaan lelang juga tidak murah. Seperti disebutkan di dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menyebutkan:<sup>87</sup>

---

<sup>86</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

<sup>87</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

”Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”

Dengan demikian maka, berdasarkan ketentuan tersebut dimungkinkan cara lain, yaitu penjualan di bawah tangan yang hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, Bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila Debitur tidak menyetujuinya.

Pemecahan masalah eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan beberapa cara dan apabila menurut perkiraan penjualan secara lelang tidak akan menghasilkan harga tertinggi, Undang-undang menetapkan pengecualian yaitu dapat dijual di bawah tangan. Ketentuan Undang-undang menetapkan persyaratan yaitu :<sup>88</sup>

1. Dengan penjualan di bawah tangan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan debitor;
2. Penjualan tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan antara kreditor dengan debitor;
3. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh debitor dan atau kreditor kepada pihak-pihak yang berkepentingan;

---

<sup>88</sup> Indrawati Soewarso, Aspek Hukum.....Op.Cit., hlm.: 113



4. Telah diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar dan meliputi daerah tempat letak obyek jaminan.
5. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Ketentuan di atas tidak saja ditetapkan dalam UUHT akan tetapi sudah ditetapkan dalam Undang-undang sebelumnya, yaitu dalam Undang-undang Rumah Susun. Dan apabila debitor cukup kooperatif dalam menanggapi upaya bank menagih kredit yang terutang, melalui negosiasi dan itikad baik yang ditunjukkannya, permasalahannya dapat diselesaikan dengan baik.

Hal lain yang dapat ditambahkan dalam uraian ini adalah suatu prinsip lain yang menetapkan bahwa kreditor atau bank tidak diperkenankan men-daku harta jaminan, yaitu langsung mengambil untuk dimiliki dan memperhitungkan-nya dengan kredit yang terutang. Praktik seperti ini banyak dilakukan oleh bank dengan menyebut cara yang ditempuh sebagai kompensasi.

Secara hukum praktik tersebut tidak tepat disebut kompensasi dan perbuatan langsung memperhitungkan kredit dengan barang jaminan juga menyimpang dari Undang-undang. Ketentuan Undang-undang menetapkan tentang kompensasi antara lain bahwa jika 2 (dua) orang saling berutang satu pada yang lain, maka terjadilah antara mereka suatu perjumpaan dengan mana utang-utang antara kedua orang tersebut dihapuskan dengan cara dan dalam hal-hal yang akan disebutkan kemudian. Jadi syaratnya harus ada 2 (dua) orang yang saling berutang secara timbal balik dari dua perjanjian yang berbeda.

Tata cara eksekusi hak tanggungan di bawah tangan telah termuat di dalam perjanjian penjualan secara di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, tampaknya pembuat Undang-Undang menyadari adanya kendala-kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan piutang Kreditur yang telah wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, baik itu melalui Pengadilan ataupun melalui cara lelang. Paling tidak dalam peristiwa-peristiwa tertentu akan diperolehnya kemungkinan harga yang lebih baik kalau perjanjian penjualan barang jaminan tersebut dilakukan dengan cara di bawah tangan. Hal tersebut diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Hak Tanggungan yang menyatakan.<sup>89</sup>

”Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan. Jika dengan demikian itu akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Dan berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) tersebut diatas, lebih memberikan landasan hukum tentang cara penyelesaian eksekusi barang jaminan hak atas tanah secara di bawah tangan. Adanya ketentuan perjanjian penjualan barang jaminan hak atas tanah secara di bawah tangan di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan jelas berbeda dengan ketentuan Hipotik, yang tidak mengatakan hal tersebut. Namun dalam praktek sering terjadi objek Hipotik dijual di bawah tangan oleh bank dengan dasar kuasa untuk menjual.

---

<sup>89</sup> Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Di dalam praktek pengadilan banyak terjadi gugatan eksekusi barang jaminan dengan dalil bank telah melakukan pembuatan melawan hukum. Adapun alasan Debitur mengajukan tersebut karena penjualan di bawah tangan tersebut tidak ada kata sepakat antara Debitur dengan bank selaku Kreditur.

Dengan dicantumannya kesepakatan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka mengandung pengertian lebih luas dalam pelaksanaan perjanjian penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan yaitu harus memenuhi pula syarat sahnya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:<sup>90</sup>

1. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Suatu hak tertentu
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Sering terjadi dalam praktek di dalam pelaksanaan perjanjian penjualan barang jaminan / agunan secara di bawah tangan kepada pihak ketiga adalah sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri. Di dalam praktek pelaksanaan, perjanjian kredit merupakan perjanjian baku dengan disana-sini diadakan penyesuaian seperlunya. Biasanya pihak Bank telah mempunyai *form* tersendiri, dimana para pihak tinggal mengisi data pribadi dan data tentang *loan* yang diambil, sedangkan *terms* dan *conditions*-nya sudah dicetak secara baku. Meskipun perjanjian kredit merupakan

---

<sup>90</sup> Pasal 1320 KUHPerdata.

perjanjian baku dalam aplikasinya syarat sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri harus nampak jelas. Mariam Darus Badruzaman memberikan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui antar pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerct*), pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).<sup>91</sup>

Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan pernyataan bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum, kehendak tersebut harus dinyatakan, harus nyata bagi pihak lain, dan harus dimengerti oleh pihak lain. Apabila pihak lain tersebut telah menyatakan menerima atau menyetujui maka timbullah kata sepakat. Undang-Undang tidak menentukan secara tegas cara orang menyatakan kehendak, namun menurut penulis untuk membuktikan di persidangan diperluukan secara tertulis baik itu dengan akta otentik maupun dnegan akta di bawah tangan.

Hak tersebut dapat dilihat dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3388.K/Pdt/1985 tanggal 18 Januari 1992, yang berkaitan dengan perjanjian penjualan barang jaminan / agunan secara di bawah tangan kepada pihak ketiga. Pertimbangan Mahkamah Agung dalam putusan tersebut antara lain, "Akta pelepasan hak atas tanah sengketa untuk dialihkan kepada Salikun Ang Tong Huat, kedua belah pihak telah membubuhkan tanda tangannya, sehingga akta pelepasan tersebut dinyatakan sah menurut hukum. Perbuatan Bank yang menjual barang

---

<sup>91</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, 1994, hlm.: 24

jaminan/agunan kepada pihak ketiga tersebut karena dinyatakan sah, maka tidak ada perbuatan melawan hukum.” Keabsahan suatu perjanjian penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan tidak boleh pula mengandung cacat kehendak atau kata sepakat dianggap tidak ada, jika terjadi:<sup>92</sup>

1. Adanya kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*)
2. Adanya paksaan (*dwang*)
3. Adanya penipuan (*berdog*)
4. Adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Dengan terjadinya salah satu hal tersebut diatas menyebabkan kata sepakat dianggap tidak ada. Adanya cacat kehendak mnyebabkan perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum. Maka bagi pihak yang merasa dirugikan dapat menggunakan dasar hukum adanya perbuatan melawan hukum untuk mohon ke pengadilan agar supaya perjanjian tersebut dibatalkan. Dalam perkara perjanjian penjualan barang jaminan secara di bawah tangan yang menyatakan adanya cacat kehendak yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan adanya cacat kehendak dalam perjanjian penjualan objek jaminan hak atas tanah secara di bawah tangan yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1904.K/Sip/1982 tanggal 30 Juli 1985.<sup>93</sup>

---

<sup>92</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.: 27

<sup>93</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1904.K/Sip/1982 tanggal 30 Juli 1985.

Di dalam putusan Mahkamah Agung tersebut tidak secara tegas dinyatakan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) tapi dalam pertimbangannya dinyatakan bahwa Debitur terikat pada hutang-hutang lainnya. Sehingga berada dalam posisi lemah dan terdesak, diklasifikasikan sebagai kehendak satu pihak (*eenzijdig contract*).

Demikian pula kita dapat melihat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang menyatakan adanya cacat kehendak yang dilakukan oleh Bank dalam melakukan penjualan barang jaminan secara di bawah tangan yaitu: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 456.K/Pdt/1991, tanggal 29 Juli 1994. pertimbangan hukum dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut intisarinnya tindakan penyelesaian kredit macet oleh Bank dengan cara *debt collector* sebagai tindakan di luar jalur formal dan bertentangan dengan hukum.<sup>94</sup>

Melihat contoh kasus di atas, maka dapat dikatakan bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 456.K/Pdt/1991 tanggal 29 Juli tersebut, perbuatan Bank mencerminkan adanya paksaan (*dwang*), sehingga mengandung cacat kehendak. Dan dengan adanya cacat kehendak menyebabkan perjanjian tersebut tidak sah menurut hukum, maka bagi pihak yang merasa dirugikan dapat menggunakan dasar hukum adanya perbuatan melawan hukum untuk mohon ke pengadilan agar supaya perjanjian tersebut dibatalkan.

---

<sup>94</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 456.K/Pdt/1991, tanggal 29 Juli 1994.

Apabila kredit sudah macet, Bank mengalami kesulitan untuk memperoleh persetujuan dari nasabah Debitur. Dalam keadaan tertentu, justru menurut pertimbangan Bank lebih baik agunan itu dijual di bawah tangan dari pada dijual di pelelangan umum. Bank sendiri berkepentingan agar hasil penjualan agunan tersebut cukup jumlahnya untuk membayar seluruh jumlah kredit yang terutang. Kesulitan untuk memperoleh persetujuan nasabah tersebut dapat terjadi misalnya karena nasabah Debitur yang tidak lagi beritikad baik, tidak bersedia ditemui oleh Bank, atau telah tidak diketahui dimana keberadaannya.

Agar Bank dikemudian hari setelah kredit diberikan tidak mengalami kesulitan keadaan tersebut, Bank pada waktu kredit diberikan mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit diperjanjikan bahwa Bank diberikan kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan atau meminta pada Debitur untuk memberikan surat kekuasaan kepada Bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan. Di samping itu Bank di dalam melakukan penjualan terhadap barang agunan harus terjadi pada harga yang wajar dari harga umumnya pada saat itu, untuk daerah atau lokasi barang agunan tersebut.

Di dalam praktek perbankan adakalanya pihak Bank mengalami kesulitan untuk memenuhi adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan secara di bawah tangan. Apabila Bank melakukan dengan harga yang jauh di bawah harga yang wajar dan harga umumnya tersebut, pemberi Hak Tanggungan dan Debitur sendiri (dalam hal Debitur bukan pemilik objek Hak

Tanggung) dapat mengajukan gugatan terhadap Bank. Gugatan tersebut bukan didasarkan pada pelaksanaan penjualannya berdasarkan dalih bahwa penjualan objek Hak Tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, tetapi didasarkan pada harga penjualan itu yang dinilai tidak wajar. Dasar hukum yang dapat diajukan oleh pemberi Hak Tanggungan dan Debitur adalah bahwa Bank telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onreëmatige daad*). Keabsahan penjualan objek Hak Tanggungan oleh Bank sering menarik perhatian yaitu adanya kewajiban memberitahukan rencana penjualan di bawah tangan kepada yang berkepentingan. Hal tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>95</sup>

”Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilekukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan”

Persyaratan yang ditetapkan pada ayat ini dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan. Menurut penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 20 ayat (3) yang dimaksud pihak berkepentingan yaitu pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan Kreditur lain dari pemberi Hak Tanggungan. Kemudian Jangka waktu untuk pemberitahuan perhitungannya berdasarkan penjelasan Undang-Undang Hak Tanggungan dimulai sejak tanggal pengiriman surat tercatat, tanggal pengiriman melalui kurir atau tanggal pengiriman facsimile. Apabila

---

<sup>95</sup> Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 tahun 196 Tentang Hak Tanggungan



ada perbedaan antara tanggal pemberitahuan dan tanggal pengumuman yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu 1 (satu) bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.

Dalam hal ini diharapkan oleh pembuat Undang-Undang agar tidak menghendaki adanya penyimpangan atas prosedur eksekusi seperti yang ditentukan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan. Sehingga ketentuan Pasal 20 UU Nomor 4 tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan dimaksudkan untuk melindungi kepentingan umum dari asas kebebasan berkontrak dimana pada dasarnya orang dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum.

Di dalam praktek perbankan adakalanya dalam pelaksanaan perjanjian penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan terhadap suatu kredit macet dicari suatu jalan pendekatan kepada Debitur, atau pemberi jaminan agar mereka mencari sendiri pembeli dan merundingkan harganya dengan pembeli yang bersangkutan, asal memenuhi minimum harga yang diisyaratkan oleh Kreditur. Dengan janji bahwa sampai sejumlah tertentu dari hasil penjualan akan diserahkan kepada Kreditur sebagai pembayaran atau pelunasan. Kreditur menjanjikan royalti atau objek agunan / jaminan, sehingga pembeli akan mendapatkan objek agunan / jaminan tersebut bebas dari beban yang diletakkan oleh Kreditur tersebut.

Oleh karena penjualan objek yang dijadikan agunan atau jaminan tersebut di atas dilakukan oleh dan dengan persetujuan dari pemilik sendiri yang adalah pemberi Hak Tanggungan dan bahkan dari luar tampak seperti atas inisiatif pemilik sendiri, maka semuanya bisa dilakukan dengan prosedur jual beli biasa. Dengan demikian, maka apabila melaksanakan perjanjian penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan bertentangan dengan Undang-Undang kesusilaan dan ketertiban umum adalah batal demi hukum.

Dengan kata lain bahwa sepakat mereka yang mengikatkan diri adalah asas esensial dari suatu perjanjian. Asas ini dinamakan juga asas otonomi konsensualisme yang menentukan adanya perjanjian. Asas konsensualisme ini mempunyai hubungan erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum perdata bahwa<sup>96</sup> setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

---

<sup>96</sup> Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota.

## **B. Peranan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dalam kredit perbankan pada saat terjadi kredit macet**

Dalam rangka pembangunan ekonomi diperlukan tersedianya dana, yang salah satunya adalah dalam bentuk kredit yang diberikan oleh lembaga perbankan. Penyaluran kredit kepada pelaku usaha selaku debitor sarat dengan risiko kemacetan. Untuk mengurangi risiko kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, maka diperlukan adanya lembaga jaminan sebagai sarana pengaman. Dalam UU Perbankan telah ditegaskan bahwa dalam menyalurkan kredit, bank wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitor dalam mengembalikan hutang (kredit) sebagaimana yang diperjanjikan.<sup>97</sup>

Undang-undang telah memberikan pengamanan kepada kreditor dalam menyalurkan kredit kepada debitor, yakni dengan memberikan jaminan umum menurut Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara yang menentukan bahwa semua harta kekayaan (kebendaan) debitor baik bergerak atau tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang baru akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatannya dengan kreditor. Apabila terjadi *wanprestasi* maka seluruh harta benda debitor dijual lelang dan dibagi-bagi menurut besar kecilnya piutang masing-masing kreditor. Namun perlindungan yang berasal dari jaminan umum tersebut dirasakan masih belum

---

<sup>97</sup> Moch. Isnaeni, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Penerbit LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2005, hlm.: 1

memberikan rasa aman kepada kreditor, sehingga dalam praktik penyaluran kredit, bank memandang perlu untuk meminta jaminan khusus terutama yang bersifat kebendaan.<sup>98</sup>

Di sisi lain dalam hukum perdata formil ditentukan bahwa eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan pengadilan. Salah satu prinsip yang terkandung dalam hukum eksekusi adalah eksekusi hanya dijalankan terhadap putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Artinya terhadap putusan tersebut tidak dapat diajukan upaya hukum biasa (banding dan kasasi). Di samping itu, suatu eksekusi dilakukan secara paksa, yakni dengan bantuan pengadilan. Apabila terhadap suatu putusan pihak lawan berkenan menjalankan (mencukupi) isi putusan secara sukarela, maka tidak diperlukan tindakan eksekusi. Tindakan eksekusi baru diperlukan jika pihak yang kalah tidak mau memenuhi putusan secara sukarela.<sup>99</sup>

Eksekusi dilakukan atas perintah dan di bawah pengawasan Ketua Pengadilan Negeri. Kewenangan menjalankan eksekusi mutlak berada di tangan pengadilan negeri yang menjatuhkan putusan pada tingkat pertama. Meski yang hendak dieksekusi adalah putusan Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung, namun kewenangan menjalankan putusan tetap ada pada Pengadilan Negeri yang

---

<sup>98</sup> Soetojo Prawiroamidjojo Dan Martalena Pohan, Bab-Bab Tentang Hukum Benda, Penerbit Bina Ilmu, Surabaya, 1991, hlm. 17

<sup>99</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm.: 187.

pertama menjatuhkan putusan. Suatu putusan dapat dijalankan secara paksa kepada pihak yang kalah maka pada kepala putusan tersebut harus tercantum kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Ma Esa”.<sup>100</sup>

Dapat dijelaskan bahwa salah satu fasilitas yang diberikan oleh UU Hak Tanggungan adalah mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya jika pemberi hak tanggungan (debitur) tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, demikian disebutkan dalam Penjelasan Umum angka 9 UUHT. Adapun mengenai tata cara eksekusi obyek hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 UUHT yang pada intinya memuat tiga cara, yaitu:<sup>101</sup>

1. Eksekusi berdasarkan janji untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri;
2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat pada sertifikat hak tanggungan; dan
3. Eksekusi melalui penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Dari beberapa ketentuan eksekusi yang telah dijelaskan di atas, maka dapat eksekusi secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah ditempuh, sedang jika gagal maka dapat dilakukan dengan eksekusi penjualan lelang atas

---

<sup>100</sup> Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, Penerbit Gramedia, Jakarta, 1995, hlm.: 17.

<sup>101</sup> Moch. Isnaeni, Problematika Eksekusi..... Op.Cit., hlm.: 7

kekuasaan kreditur yang biasa disebut parate eksekusi, dan jika tetap mengalami kegagalan maka upaya terakhir adalah dieksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan berdasarkan titel eksekutorial sertifikat hak tanggungan.<sup>102</sup>

Jadi, kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai tiga senjata yang dapat dipilih dalam mempercepat pelunasan piutang, yaitu eksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan, parate eksekusi dan penjualan di bawah tangan. Ketiga senjata tersebut digunakan jika debitur dianggap wanprestasi, yakni tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan. Apabila perjanjian kredit antara nasabah (debitur) dengan bank (kreditur) berjalan sesuai yang diperjanjikan, maka keberadaan jaminan tidak menampakkan peran yang berarti. Lembaga jaminan baru mempunyai arti penting saat debitur wanprestasi, baik sengaja atau karena kelalaian. Apabila debitur wanprestasi kreditur pemegang hak jaminan mempunyai hak untuk mengeksekusi obyek jaminan secara paksa dengan bantuan pengadilan, yakni dengan menjual melalui pelelangan umum.<sup>103</sup>

Dalam praktik perbankan debitur dikatakan wanprestasi jika tidak melaksanakan kewajiban membayar angsuran kredit sebagaimana yang telah diperjanjikan bersama. Menurut Pasal 1238 K.U.H Perdata jika dalam perikatannya telah dibuat suatu ketetapan, maka debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan. Jadi, eksekusi dapat dilaksanakan jika debitur sudah

---

<sup>102</sup> Ibid.

<sup>103</sup> Ibid., hlm.: 8

dianggap lalai dalam arti piutang yang dijamin dengan hak jaminan khusus kebendaan tersebut telah dinyatakan matang untuk ditagih. Seperti dikatakan oleh Star Busman, bahwa “*notariele akten, waaruit niet blijkt van het bestaan van een onmiddelijk te verwezen/ aanspraak tegen een bepaalde persoon (b. v een zodanige die een niet-opeisbare vordering constateert) z evenmin a/s vonnissen, waarby dit niet het geval is, voor tenuitvoering vat baar*”.<sup>104</sup>

Di dalam perjanjian kredit (yang merupakan perjanjian pokok) yang dibuat oleh bank (kreditur) dengan nasabah (debitor) umumnya dicantumkan ketentuan mengenai wanprestasi. Menurut Setiawan, hampir setiap perjanjian hutang-piutang yang merupakan perjanjian pokok dan perjanjian pemberian jaminan (termasuk Hak Tanggungan) selalu mencantumkan pasal yang memuat *default clauses*, yaitu suatu kejadian atau peristiwa yang menyebabkan hutang tersebut jatuh tempo sebelum waktunya.<sup>105</sup> Apabila bank secara sepihak telah menyatakan suatu kredit sebagai kredit macet, maka sejak saat itu perjanjian kredit menjadi status quo, dan tidak dibenarkan penambahan bunga atas kredit yang telah dinyatakan macet tersebut.<sup>106</sup>

---

<sup>104</sup> Ibid.

<sup>105</sup> Setiawan, Hak Tanggungan Dan Masalah Eksekusinya, Artikel Dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 131, Agustus 1996, Hlm.: 149.

<sup>106</sup> Putusan MA No. 2899.K/Pdt/1994, tanggal 15-2-1996, Varia Peradilan Th. XIV, No. 157 Oktober 1998, hlm.: 31.

Adapun klausula mengenai wanprestasi yang terdapat dalam perjanjian kredit biasanya disebutkan demikian.<sup>107</sup>

1. Kredit harus dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal dengan ketentuan bahwa bilamana pada tanggal tersebut, ternyata debitur belum melunasi hutangnya, maka lewatnya tanggal ... tersebut saja, sudah menjadi bukti yang nyata akan kelalaian debitur dan hutang tersebut dengan sendirinya menjadi matang untuk ditagih, dengan disertai atau tidak disertai denda;
2. Kredit dengan sendirinya menjadi matang untuk ditagih kalau:
  - a. Debitur meminta penundaan pembayaran (*surceance van betaling*);
  - b. Debitur dan/atau penjamin meminta atau dinyatakan pailit;
  - c. Kekayaan debitur dan / atau penjamin dan barang jam man musnah;
  - d. Berdasarkan pertimbangan Bank, kekayaan debitur dan/atau penjamin mengalami kemunduran sedemikian rupa, sehingga tidak cukup untuk menjamin hutang debitur;
  - e. Debitur meninggal dunia;
  - f. Debitur pindah tempat dan atau tidak memberitahukan alamatnya yang baru;
  - g. Debitur dan/atau pemberi jaminan ditaruh di bawah pengampuan atau kehilangan haknya untuk mengurus harta bendanya;

---

<sup>107</sup> Moch. Isnaeni, Problematika Eksekusi..... Op.Cit., hlm.: 9, Dikutib dari beberapa contoh akta perjanjian kredit yang diperlihatkan oleh Notaris dan Pejabat Bank.



- h. Keterangan debitur dan/atau pemberian jaminan ternyata tidak benar dan ternyata tidak mematuhi janji-janjinya.

Pada tingkat yang paling parah suatu wanprestasi terjadi jika debitur sama sekali tidak memenuhi kewajibannya yakni tidak membayar angsuran kredit beserta bunga dan dendanya sekalian, atau dalam terminologi perbankan dianggap sebagai suatu kemacetan kredit. Bank Indonesia melalui Surat Keputusan Direksi BI No. 31/147/Kep/Dir, tanggal 12 Nopember 1998 menggolongkan kualitas kredit ke dalam 5 jenis, yaitu (1) kredit lancar; (2) kredit dalam perhatian khusus (*special mention*); (3) kredit kurang lancar (*substandard*); (4) kredit diragukan (*doubtful*); dan (5) kredit macet (*loss*).<sup>108</sup>

Tindakan penyelamatan dana oleh bank dilakukan sejak kredit memerlukan perhatian khusus karena di sana terjadi tunggakan sampai 90 hari pembayaran. Pada kondisi demikian bank memanggil debitur guna ini kredit yang mulai bermasalah itu. Kadangkala bank ikut membantu debitur dalam mengatasi persoalan kredit bermasalah tersebut melalui upaya *reconditioning*, *rescheduling* dan *restructuring* agar kredit yang bermasalah dapat disehatkan. Apabila upaya tersebut tidak membawa hasil, tetapi justru malah bertambah parah, yakni terjadi kredit macet, maka untuk mengurangi kerugian, bank melakukan penjualan barang jaminan yang sebelumnya telah diberikan oleh debitur.

---

<sup>108</sup> Ibid., hlm.: 10

Eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan merupakan cara yang paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan penjualan obyek hak tanggungan secara di bawah tangan ini adalah untuk mencari harga tertinggi, sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik barang jaminan. Seringkali terjadi jika penjualan obyek hak jaminan (termasuk hak tanggungan) dilakukan melalui pelelangan umum maka harga jualnya jauh di bawah harga pasar. Tindakan “banting harga” ini terjadi jika peminat lelang atas barang jaminan tidak sesuai harapan penjual lelang.

Di samping itu juga dapat terjadi karena ada kolusi antara pejabat lelang dengan kreditur yang memakai orang suruhan (*strooman*) untuk membeli barang jaminan dengan harga murah atau di bawah harga pasar. Praktik rekayasa dalam penjualan lelang itu jelas merugikan debitur selaku pemilik barang jaminan, karena dia tidak dapat memperoleh sisa uang hasil penjualan lelang barang jaminan sebagai akibat terjual dengan harga murah. Kerugian lain akibat barang jaminan dijual dengan harga murah adalah hasil penjualan tidak cukup untuk membayar hutang debitur beserta bunganya, sehingga debitur masih mempunyai beban hutang kepada kreditur.

Rendahnya harga penjualan lelang itu kadangkala terjadi akibat kemerosotan nilai barang-barang jaminan, terutama jika berupa barang bergerak atau barang *inventory* seperti tagihan-tagihan, barang persediaan, bahan baku dan lain sebagainya. Kendati sebelumnya telah dilakukan pengecekan secara fisik (*on the pot*) maupun penelitian terhadap berkas (*on desk*), namun karena fluktuasi harga barang *inventory*

sering terjadi begitu cepat dan sulit dimonitor, maka bank kesulitan menentukan kepastian harganya. Persoalan akan timbul ketika debitur wanprestasi karena harga barang-barang jaminan merosot sehingga terjual dengan harga murah saat dilelang.<sup>109</sup>

Terjadinya kemerosotan harga jarang terjadi pada jaminan yang berupa barang tidak bergerak terutama tanah, karena harga tanah cenderung meningkat.

Lebih-lebih lagi jika di sekitar lokasi tanah dibangun proyek proyek jalan atau pusat perbelanjaan, sehingga semakin meningkatkan nilai jual tanah. Kemerosotan harga dapat terjadi jika di atas tanah itu terdapat bangunan yang mengalami kerusakan, sehingga harga jual bangunannya jatuh, sedang harga tanahnya tetap tinggi. Kemerosotan harga atas obyek jaminan barang tidak bergerak juga dapat terjadi karena faktor alam, misalnya disambar petir, banjir, gempa bumi; atau juga karena kelalaian manusia seperti kebakaran; serta dapat pula terjadi karena tindakan manusia dengan sengaja, misalnya mengalihkan obyek jaminan atau membebani dengan hak-hak lain yang dapat mengurangi minat pembeli pada saat dilakukan penjualan lelang.

Dengan demikian agar debitur selaku pemilik barang tidak bergerak tidak dirugikan oleh praktik penjualan obyek jaminan dengan harga murah maka undang-

---

<sup>109</sup> Rizki Juniadi, Beberapa Permasalahan ukum Hak Jaminan, Makalah Seminar Sosialisasi UU No. 42/1999 Tentang jaminan Fidusia, Kerjasama dengan BPHN Dan Bank Mandiri Di Jakarta, Tanggal 9-10 Mei 2000, Majalah Hukum Nasional, BPHN Departemen Kehakiman Dan HAM No. 1 Th. 2001, Jakarta, hlm.: 100.

undang memberikan peluang kepada debitur untuk menawarkan dan mencari pembeli sendiri sebelum barang jaminan dijual melalui lelang. Ketentuan tersebut mengakomodasi keinginan para debitur yang sering dirugikan oleh kreditur dan pejabat lelang yang melakukan rekayasa dalam penjualan lelang. Di samping itu juga dimaksudkan untuk melindungi pihak lain yang berkepentingan, yaitu pemegang hak tanggungan kedua, ketiga dan kreditur lain dan pemberi hak tanggungan.

Dan apabila obyek hak tanggungan terjual dengan harga murah, maka pemegang hak tanggungan kedua dan seterusnya tidak mendapat bagian dan penjualan barang tersebut untuk melunasi hutang debitur. Sehingga eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan jika sebelumnya telah disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan / atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang keberatan. Apabila debitur tidak menemukan pembeli barang, maka dia dapat melakukan penebusan sendiri dengan melunasi hutang beserta bunga dan biaya yang telah dikeluarkan pemegang hak tanggungan.

Eksekusi obyek hak jaminan melalui penjualan di bawah tangan juga memberikan keuntungan kepada debitur karena tidak harus menanggung biaya eksekusi dan pelelangan umum yang memakan biaya sangat besar. Seperti kita

ketahui proses eksekusi obyek hak jaminan secara paksa dengan bantuan pengadilan dimulai dan diajukan permohonan eksekusi oleh kreditur kepada pengadilan, yang ditindaklanjuti dengan pemberian peringatan, penyitaan dan penjualan lelang. Biaya yang timbul dari eksekusi secara paksa tersebut dibebankan kepada termohon lelang yang dipotong dari hasil penjualan barang yang dilelang. Apabila biaya eksekusi sangat besar maka akan merugikan debitur sehingga hasil penjualan lelang tidak dapat menutupi hutangnya kepada kreditur karena terlalu banyak dipotong biaya-biaya eksekusi.

Eksekusi penjualan di bawah tangan ini juga akan menguntungkan kreditur, terutama jika harga barang jaminan nilainya sepadan dengan hutang debitur. Apabila kreditur mengeksekusi barang jaminan secara paksa dikhawatirkan harga penjualan tidak sesuai harapan, oleh karena itu kreditur menyepakati dengan debitur agar penjualan dilakukan di bawah tangan. Melalui penjualan di bawah tangan ini pula kreditur tidak perlu bersusah-payah menggunakan semua hak baiknya sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian jaminan kreditur tidak perlu mengeluarkan tenaga dan biaya untuk mengurus penjualan barang jaminan. Kreditur juga dapat menyerahkan penjualan barang jaminan kepada debitur dan kreditur hanya menerima hasil dari penjualan tersebut guna menutupi hutang-hutang debitur beserta bunganya.

Mengenai eksekusi penjualan di bawah tangan di dalam Pasal 20 UUHT tidak dijelaskan siapa yang melakukan penjualan, si debitur atau kreditur. Apabila debitur hendak melakukan penjualan obyek hak tanggungan, manakala hutang sudah

*opeisbare*, sebenarnya debitur bisa mencari pembeli sendiri untuk menebus barang jaminan, asal dilakukan sebelum penjualan lelang. Pencarian pembeli dan kesepakatan mengenai harganya dapat dilakukan debitur tanpa terlebih dahulu menyepakati dengan kreditur. Biasanya debitur memberitahukan kepada kreditur perihal pembeli atau orang yang akan menutup hutangnya yang sudah *opeisbare* tersebut. Hal ini bagi kreditur tidak merupakan masalah, karena yang penting bagi kreditur adalah hutang dan bunga serta dendanya (kalau ada) dapat dilunasi.

Dengan demikian maka ketentuan mengenai penjualan di bawah tangan ini ditujukan kepada kreditur, artinya yang melakukan penjualan dalam arti mencari pembeli dan menentukan harganya adalah kreditur. Untuk melakukan tindakan tersebut kreditur mutlak harus membuat kesepakatan dengan debitur. Keharusan adanya kesepakatan itu dimaksudkan untuk melindungi debitur dari penjualan dengan harga murah atau penjualan secara rekayasa. Pasal 20 UUHT juga tidak menjelaskan mengenai saat kapan kesepakatan tersebut dicapai dan berlaku sah. Penjualan di depan umum menurut kebiasaan setempat bersifat *openbare orde*, sehingga janji dalam suatu akta yang telah diberikan terlebih dahulu oleh debitur atau pemberi hipotik yaitu pada waktu pemberian hipotik atau penandatanganan akta pengakuan hutang/perjanjian kredit bahwa pemberi hipotik menyetujui penjualan barang jaminan secara di bawah tangan adalah tidak sah.<sup>110</sup>

---

<sup>110</sup> Moch. Isnaeni, Problematika Eksekusi .....Op.XCit., hlm.: 13, Dikutib Dalam: PA. Stein, Zekerheidsrechten, Hypotheek, Tweede Druk, Kluwer-Deventer, 1972, hlm.: 167.

Lain halnya jika janji demikian diberikan setelah hutangnya *opeisbare*, maka masih menurut Stein janji tersebut adalah sah, karena debitur tidak berhubungan dengan kreditur selaku pencari nasabah kredit sehingga dia bebas menentukan kehendaknya. Selengkapnya Stein mengatakan:<sup>111</sup>

“Een onderhandse verkoop is onder die omstandigheden alien mogel met bijzondere toestemming van de hypotheekgever. Een beding, by de vestiging van de hypotheek overeengekomen, waarbzj de hypotheekgever bij voorbaat zou verkiaren met uitwinning door middel van een onderhandse verkoop in te stemmen, zou niet ge/dig zUn, daar de wettel regeling aangaande de verkoop in het openbaar van openbare orde is. Wordt echter de toestemming door de hypotheek tot de overhandse verkoop verstrekt nadat de door hypotheek gedekte vordering opeisbaar is geworden, dan is deze toestemming geddig, omdat dan tijdens het aangaan van denadere overeenkomst de schu/denaar niet meer a/s kredietzoekende tegenover z wederpartij staat en onaJhanke/ z wi/ kan bepalen”

Apabila dilihat ketentuan Pasal 20 ayat (3) UUHT nampak bahwa kesepakatan untuk menjual di bawah tangan yang dibuat oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan adalah pada saat hutang dapat ditagih (*opeisbare*). Hal itu terlihat dari adan ya ketentuan yang menyatakan bahwa penjualan baru dapat dilakukan dalam waktu paling sedikit satu bulan setelah diberitahukan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Di samping itu dari ketentuan mengenai keharusan diumumkan dalam media cetak atau media lain sebelum pelaksanaan penjualan juga dapat ditafsirkan bahwa penjualan di bawah tangan yang dimulai dan pencapaian kesepakatan dan pengumuman penjualan baru dapat dilakukan jika hutang sudah dapat ditagih.

---

<sup>111</sup> Ibid.

Kendati cara penjualan di bawah tangan memberikan keuntungan, tetapi juga terdapat beberapa kekurangan. Salah satunya adalah tidak adanya persaingan bebas di antara para calon pembeli, karena tidak dilakukan secara terbuka meski diumumkan melalui media. Kerugian lain yang mungkin timbul adalah terjadi persekongkolan antara pemegang jaminan dengan pembeli untuk memufakati harga yang tidak sesuai keinginan debitur. Misalnya, di antara kreditur dan pembeli disepakati harga tinggi guna menutup hutang debitur, tetapi kepada debitur dan kreditur lain serta yang termuat dalam akta jual beli ditulis dengan harga murah. Untuk mengantisipasi tindakan curang seperti maka sebaiknya jual beli di bawah tangan dilakukan dengan terlebih dahulu meminta persetujuan kepada hakim di samping persetujuan dan debitur.

Pada lembaga jaminan hipotik di Belanda, penjualan di bawah tangan ternyata lebih disukai oleh bank, karena memberikan hasil yang lebih tinggi dibanding penjualan melalui pelelangan umum. Dengan hasil yang lebih tinggi pada penjualan di bawah tangan tersebut maka bank menerima pembayaran tagihannya dalam jumlah bagian yang lebih besar. Sedangkan debitur menerima jumlah yang lebih sedikit (*In de praktzjk brengt een huis b openbare verkoop bona alt minder op dan b onderhandse verkoop. De hogere opbrengst maakt dat de bank een groter gedeelte van zUn vordering vo/daan kr De schu/denaar b/ dan met een kleinere restschu:d zitten*).<sup>112</sup>

---

<sup>112</sup> Ibid.



Penjualan di bawah tangan juga dikenal dalam lembaga jaminan *mortgage* di Amerika Serikat, yang disebut dengan penjualan barang jaminan secara pribadi (*privat foreclosure sale*) tanpa memerlukan prosedur formal dari pengawasan dan pengadilan. Kreditur harus memperoleh akta kepercayaan (*deed of trust*) dan pemberi *mortgage* (disebut *mortgagor*) untuk menawarkan kepada pihak ketiga agar membeli barang jaminan tersebut. Untuk menghindari penjualan barang Jaminan dengan harga rendah yang tidak adil (*unfairly low price*), undang-undang dan pengadilan mewajibkan kreditur berbuat jujur (*good faith*) dan melakukan uji tuntas (*due diligence*) untuk mendapatkan harga tertinggi. Apabila kreditur tidak melakukan kedua kewajiban itu, dia dapat kehilangan hak untuk menjual di bawah tangan dan harus membayar ganti kerugian kepada debitur.

Dalam praktik perbankan di Indonesia apabila suatu kredit mengalami kemacetan, bank selaku kreditur tidak serta merta mengeksekusi barang jaminan. Kreditur terlebih dahulu menegosiasikan dengan debitur agar mencari pembeli dan merundingkan sendiri harganya dengan syarat memenuhi harga minimum yang diinginkan kreditur. Bisa juga terjadi bank meminta persetujuan (kesepakatan) dan debitur untuk menjual obyek hak tanggungan secara di bawah tangan dengan ikut mencari calon pembeli. Penjualan oleh kreditur secara di bawah tangan harus memenuhi ketentuan Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan, yakni didahului pengumuman di media cetak atau media lainnya.

Apabila debitur berhasil mendapatkan calon pembeli, maka dilakukan perundingan dengan pihak bank perihal proses jual beli barang jaminan. Bank biasanya meminta pembayaran sebagian dan harga jual beli itu untuk melunasi hutang debitur.

Bank selaku kreditur menjanjikan bahwa jika pelunasan hutang telah dilakukan maka akan diberikan surat roya kepada pembeli untuk membersihkan tanah yang dibeli dari beban hak tanggungan. Pembeli juga dapat meminta kepada kreditur agar tanah yang dibeli tersebut dibebaskan dari nilai hak tanggungan selebihnya dengan catatan juga disetujui oleh kreditur yang lain. Dan apabila telah tercapai kesepakatan antara debitur, calon pembeli dan kreditur, maka proses jual beli barang jaminan dilakukan seperti transaksi jual beli biasa. Kreditur tidak perlu khawatir jika hasil jual beli tidak digunakan untuk melunasi hutang debitur, karena selama hutang belum dilunasi maka hak tanggungan terus melekat pada bendanya di tangan siapa benda itu berada.

Sebaliknya pembeli barang jaminan tidak perlu khawatir kreditur (bank) tidak memberikan pernyataan lunas atau surat roya setelah hutang debitur dilunasi, karena roya dapat dilakukan dengan meminta surat perintah kepada pengadilan jika kreditur tidak bersedia memberikan surat keterangan pelunasan pembeli biasanya tidak membayarkan seluruh uang harga jual beli atas obyek hak tanggungan, tetapi lebih dahulu membayar sejumlah uang yang menjadi hak kreditur dan menyerahkan kepadanya. Setelah pembeli menyerahkan uang tersebut maka kreditur memberikan

surat roya kepada pembeli untuk disampaikan kepada Kantor Pertanahan sebagai dasar bagi pencoretan hak tanggungan atas tanah yang baru dibelinya. Setelah kreditur menyerahkan surat royanya, maka pembeli membayar sisa harga tanah tersebut kepada debitur atau pemilik tanah asal (jika ada sisa).

Jual beli di bawah tangan dapat terlaksana jika tercapai kesepakatan antara debitur, kreditur dan pembeli tanah. Sedangkan jika debitur tidak dapat ditemui, sengaja menghindar atau menghilang sejak terdapat kredit macet, maka penjualan obyek hak tanggungan di bawah tangan tidak mungkin dapat dilakukan. Karena, salah satu syarat dilakukan penjualan di bawah tangan tersebut harus ada persetujuan (kesepakatan) antara pemberi dan penerima hak tanggungan.

Dengan demikian apabila debitur berada dalam keadaan tidak hadir maka kreditur dapat menggunakan fasilitas parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan,<sup>113</sup> jika dia merupakan kreditur pertama. Sehingga berdasarkan hak atas parate eksekusi tersebut kreditur berhak meminta dilakukan penjualan lelang atas obyek hak tanggungan kepada Kantor Lelang di tempat wilayah letak tanah yang akan dilelang tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi kepada Pengadilan Negeri.

---

<sup>113</sup> Pasal 6 UU Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Hak Tanggungan.

## **BAB IV.**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Tata cara eksekusi hak tanggungan di bawah tangan telah termuat di dalam perjanjian penjualan secara di bawah tangan berdasarkan Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, tampaknya pembuat Undang-Undang menyadari adanya kendala-kendala yang dihadapi dalam menyelesaikan piutang Kreditur yang telah wanprestasi atau tidak memenuhi kewajibannya, baik itu melalui Pengadilan ataupun melalui cara lelang. Paling tidak dalam peristiwa-peristiwa tertentu akan diperolehnya kemungkinan harga yang lebih baik kalau perjanjian penjualan barang jaminan tersebut dilakukan dengan cara di bawah tangan.
2. Peranan eksekusi secara di bawah tangan mempunyai keuntungan bagi debitor dan kreditor, yaitu:
  - a. **Keuntungan Bagi Debitor adalah:**
    - Eksekusi secara di bawah tangan, merupakan cara yang paling mudah ditempuh, sedang jika gagal maka dapat dilakukan dengan eksekusi penjualan lelang atas kekuasaan kreditor yang biasa disebut parate eksekusi, dan jika tetap mengalami kegagalan maka upaya terakhir

adalah dieksekusi secara paksa dengan bantuan pengadilan berdasarkan titel eksekutorial sertifikat hak tanggungan.

- Eksekusi obyek hak tanggungan secara di bawah tangan dapat dilakukan jika sebelumnya telah disepakati bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pelaksanaan penjualan di bawah tangan dapat dilakukan setelah lewat satu bulan sejak diberitahukan oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan / atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang keberatan. Apabila debitur tidak menemukan pembeli barang, maka dia dapat melakukan penebusan sendiri dengan melunasi hutang beserta bunga dan biaya yang telah dikeluarkan pemegang hak tanggungan;
- Eksekusi obyek hak jaminan melalui penjualan di bawah tangan juga memberikan keuntungan kepada debitur karena tidak harus menanggung biaya eksekusi dan pelelangan umum yang memakan biaya sangat besar. Seperti kita ketahui proses eksekusi obyek hak jaminan secara paksa dengan bantuan pengadilan dimulai dan diajukan permohonan eksekusi oleh kreditur kepada pengadilan, yang ditindaklanjuti dengan pemberian peringatan, penyitaan dan penjualan lelang. Biaya yang timbul dari eksekusi secara paksa tersebut

dibebankan kepada termohon lelang yang dipotong dari hasil penjualan barang yang dilelang. Apabila biaya eksekusi sangat besar maka akan merugikan debitur sehingga hasil penjualan lelang tidak dapat menutupi hutangnya kepada kreditur karena terlalu banyak dipotong biaya-biaya eksekusi.

**b. Keuntungan Bagi Kreditur:**

- Eksekusi penjualan di bawah tangan ini juga akan menguntungkan kreditur, terutama jika harga barang jaminan nilainya sepadan dengan hutang debitur, yaitu bahwa apabila kreditur mengeksekusi barang jaminan secara paksa dikhawatirkan harga penjualan tidak sesuai harapan, oleh karena itu kreditur menyepakati dengan debitur agar penjualan dilakukan di bawah tangan.
- Melalui penjualan di bawah tangan ini pula kreditur tidak perlu bersusah-payah menggunakan semua hak baiknya sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian jaminan kreditur tidak perlu mengeluarkan tenaga dan biaya untuk mengurus penjualan barang jaminan. Kreditur juga dapat menyerahkan penjualan barang jaminan kepada debitur dan kreditur hanya menerima hasil dari penjualan tersebut guna menutupi hutang-hutang debitur beserta bunganya.

## **B. Saran**

1. Eksekusi melalui cara penjualan di bawah tangan memang banyak memberikan keuntungan, akan tetapi juga terdapat beberapa kekurangan. Salah satunya adalah tidak adanya persaingan bebas di antara para calon pembeli, karena tidak dilakukan secara terbuka meski diumumkan melalui media.
2. Kemungkinan timbulnya kerugian yang lain adalah terjadi persekongkolan antara pemegang jaminan dengan pembeli untuk memufakati harga yang tidak sesuai keinginan debitur. Misalnya, di antara kreditur dan pembeli disepakati harga tinggi guna menutup hutang debitur, tetapi kepada debitur dan kreditur lain serta yang termuat dalam akta jual beli ditulis dengan harga murah. Untuk mengantisipasi tindakan curang seperti maka sebaiknya jual beli di bawah tangan dilakukan dengan terlebih dahulu meminta persetujuan kepada hakim di samping persetujuan dan debitur.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- EK OP. Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Cetakan kelima, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1986.
- Erman Rajagukguk, *Transaksi Berjaminan Dalam Berbagai Putusan Pengadilan Di Indonesia*, Dalam Hukum Jaminan Di Indonesia, Diterbitkan Oleh Proyek ELIPS, Jakarta, 1998.
- Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata (Hak-hak Yang Memberi Jaminan) Jilid 2*, Ind. Hill & Co., Jakarta, 2002.
- Gatot Suptamono, *Perbankan dan Masalah Kredit (Suatu Tinjauan)*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1995.
- Hasannuddin Rohman, *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Indrawati Soewarso, *Aspek Hukum Jaminan Kredit*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 2002.
- J. Satryo, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- ....., *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- ....., *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku I*, Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Mochtar Kusumaatmadja, "*Pembinaan Hukum dalam Rangka pembangunan Nasional*", Panel Diskusi, Jakarta, Maret 1972.
- Meriam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit bank*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1991.
- ....., *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, 1994.



- Mohammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Adytia Bhakti, Bandung, 1996.
- Munir Fuadi, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Penerbit. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Madarsyah Sinungan, *Management Dana Bank*, bumi Aksara, Jakarta, 1993.
- M. Bahsan, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, CV. Rejeki Agung, Jakarta, 2002.
- M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Penerbit LaksBang Pressido, Yogyakarta, 2005.
- Moch. Isnaeni, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Penerbit LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2005.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian dan Dari Undang-Undang)*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Rene Setiyawan, *Penghimpunan Dana, Makalah disajikan pada Temu Ilmiah Perbankan Dan Sistem Keuangan*, Bank Indonesia Dan Universitas Sumatera Utara, Medan, 1994.
- Rizki Juniadi, *Beberapa Permasalahan ukum Hak Jaminan, Makalah Seminar Sosialisasi UU No. 42/1999 Tentang jaminan Fidusia*, Kerjasama dengan BPHN Dan Bank Mandiri Di Jakarta, Tanggal 9-10 Mei 2000, Majalah Hukum Nasional, BPHN Departemen Kehakiman Dan HAM No. 1 Th. Jakarta, 2001.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Penebit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.
- Star Busman, *Hoofdstukken Van Burgerlijke Rechtsvordering*, de Erven F. Bohn. NV, Harlem, 1972.
- Subekti dan R. Tjiptosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Terjemahan Burgerlijk Wetboek)*, Cet. XIII, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.

- Sri Soedewi Masjchoen Sofyan, *Hukum Jaminan DiIndonesia Pokok – Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Offset, Yogyakarta, 1980.
- Soetojo Prawiroamidjojo Dan Martalena Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Benda*, Penerbit Bina Ilmu, Surabaya, 1991.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993.
- Setiawan, *Hak Tanggungan Dan Masalah Eksekusinya*, Artikel Dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 131, Agustus 1996.
- Sutan Remy Sjadeini, *Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Macet*, Makalah Disampaikan Pada Penataran Aspek-Aspek Hukum Dan Bank Indonesia, Surabaya, 1993.
- ....., *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni Bandung, 1999.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Ass-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah-Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Penerbit Airlangga University Press, Surabaya, 1996.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Di Indonedia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Penerbit CV. Alfabeta, Jakarta, 2003.
- Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Penerbit Gramedia, Jakarta, 1995.

