



**PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN  
SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT  
BERMASALAH DI PT BANK PERMATA TBK**

**TESIS**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum (M.H)**

**YORDAN DEMESKY**

**0806478336**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM PASCA SARJANA  
JAKARTA  
JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Yordan Demesky

NPM : 0806478336

Tanda Tangan : 

Tanggal : 13 Juli 2011

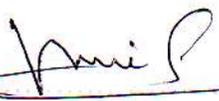
## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Yordan Demesky  
NPM : 0806478336  
Program Studi : Pasca Sarjana Hukum Ekonomi  
Judul Tesis : Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan  
Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah  
di PT Bank Permata Tbk

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Hukum (MH) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Prof. Hj. Arie S. Hutagalung, SH., ML.I.



(.....)

Penguji : Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH.



(.....)

Penguji : Yetty Komalasari Dewi, SH., ML.I.



(.....)

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 13 Juli 2011

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yordan Demesky  
NPM : 0806478336  
Program Studi : Pasca Sarjana  
Departemen : Hukum Ekonomi  
Fakultas : Fakultas Hukum  
Jenis karya : Tesis

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Permata Tbk.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta  
Pada tanggal : 13 Juli 2011

Yang menyatakan,



(Yordan Demesky)

## ABSTRAK

Nama : Yordan Demesky  
Program Studi : Magister Hukum  
Judul : Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan  
Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah  
di PT Bank Permata Tbk

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

Kata kunci: *Parate Eksekusi Hak Tanggungan*

## ABSTRACT

Name : Yordan Demesky  
Study Program : Master of Law  
Title : Implementation of the Self Enforcement (Parate Executie) of Secondary Right of Land (*Hak Tanggungan*) as an Alternative Settlement of Loans in PT Bank Permata, Tbk.

This thesis discusses the implementation of the self enforcement of *Hak Tanggungan* carried out by PT Bank Permata, Tbk. as an alternative to the settlement of problem loans. The purposes of writing this thesis are to investigate and analyze the role of the self enforcement of *Hak Tanggungan* in resolving problem loans in PT Bank Permata, Tbk. and its obstacles encountered, also to know and analyze the consistency of self enforcement arrangements in Indonesian Law of *Hak Tanggungan*. This study is using a normative juridical approach to the specifications of analytical descriptive study that describes the facts in the form of secondary data relating to the security law, especially for material security in banking. Based on the results of research conducted, the Author is able to know that although there are obstacles in the implementation of the self enforcement of *Hak Tanggungan* by PT Bank Permata, Tbk., however the self enforcement of *Hak Tanggungan* may play a role in lowering the number of problem loans in PT Bank Permata, Tbk. well. The Author also concluded that there is inconsistency of self enforcement arrangements in Indonesian Law of *Hak Tanggungan*. Based on the results of this research, the Author suggests PT Bank Permata, Tbk. to optimize the implementation of self enforcement to increase loans settlement, considering such implementation will create more effectiveness rather than enforcement conducted through the local District Court. Government with the Parliament should give priority and acceleration in the revised Indonesian Law of *Hak Tanggungan* especially against provisions that contradict or inconsistent in regulating the enforcement of *Hak Tanggungan*; especially regarding of the self enforcement of *Hak Tanggungan*.

Key words:

*The Self Enforcement (Parate Executie) of Security Right of Land (Hak Tanggungan).*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>1. PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	7
1.3 Pembatasan Masalah .....	7
1.4 Tujuan .....	7
1.5 Manfaat .....	8
1.6 Teori .....	8
1.7 Metode .....	10
1.8 Sumber Data .....	11
1.9 Sistematika .....	11
<b>2. TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan... ..	13
2.1.1. Pengertian Jaminan .....	13
2.1.2. Prinsip-prinsip Hukum Jaminan .....	15
2.1.3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian yang Mengawali Perjanjian Jaminan .....	16
2.2. Hak Tanggungan .....	17
2.2.1. Pengertian Hak Tanggungan.....	17
2.2.2. Ciri dan Sifat Hak Tanggungan .....	19
2.2.3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan .....	21
2.2.4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan .....	23
2.2.5. Eksekusi Hak Tanggungan .....	25
2.3. Kredit Bermasalah .....	28
2.3.1. Pengertian Kredit .....	28
2.3.2. Upaya Penanganan Kredit Bermasalah.....	31
2.4. Tinjauan Tentang Eksekusi.....	33
2.4.1. Pengertian Eksekusi .....	33
2.4.2. Dasar Hukum Eksekusi.....	35
2.4.3. Asas-asas Eksekusi .....	35
2.5. Tinjauan Umum Lelang .....	38
2.5.1. Sejarah Lelang .....	38
2.5.2. Pengertian Lelang .....	40
2.5.3. Dasar Hukum Lelang .....	43

<b>3. ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH BANK MELALUI PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN</b>	
3.1. Kredit Bermasalah dan Penyebabnya .....	45
3.1.1. Penggolongan Kredit Bermasalah.....	45
3.1.2. Penyebab Kredit Bermasalah.....	50
3.2. Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah .....	55
3.2.1. Penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri.....	55
3.2.2. Penyelesaian Melalui Pengadilan Niaga.....	58
3.2.3. Penyelesaian Melalui Panitia Urusan Piutang Negara.....	59
3.2.4. Penyelesaian Melalui Arbitrase .....	61
3.3. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah.....	62
<b>4. PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT BANK PERMATA TBK</b>	
4.1. Peranan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah .....	68
4.2. Kendala yang Dihadapi PT Bank Permata Tbk dalam Melaksanakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan .....	76
4.3. Inkonsistensi Pengaturan Parate Eksekusi Hak Tanggungan Dalam Undang-undang .....	78
<b>5. PENUTUP</b>	
5.1 Kesimpulan .....	86
5.2 Saran .....	87
<b>DAFTAR REFERENSI</b> .....	xi

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi nasional, dan merupakan sarana bagi pemerintah dalam menggalakkan pembangunan, khususnya dibidang material melalui kegiatan perkreditan<sup>1</sup>. Untuk menciptakan peranan tersebut, bank harus mampu menjalankan fungsi intermediasinya dengan baik<sup>2</sup> dengan cara mempertahankan posisi likuiditasnya dan menjaga keseimbangan antara sumber dana yang diperolehnya dari masyarakat dengan penyaluran dana tersebut kembali kepada masyarakat.

Bank memperoleh sumber dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan<sup>3</sup> dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit<sup>4</sup>. Dalam pelaksanaannya, tidak semua pengembalian kredit yang disalurkan kepada masyarakat dapat berjalan dengan lancar sebagaimana mestinya. Adakalanya bank, karena suatu sebab tertentu harus menghadapi resiko kerugian yang timbul sebagai akibat kegagalan dari debitur dalam memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Kredit. Resiko ini disebut sebagai resiko kredit (*credit risk*)<sup>5</sup>. Apabila

---

<sup>1</sup> Achmad Anwari, *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, (Jakarta, Balai Aksara, Cetakan Pertama, 1981), hlm.15.

<sup>2</sup> Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, Pasal 1 angka (2). *Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.*

<sup>3</sup> Ibid., Pasal 1 angka 5. *Simpanan adalah dana yang dipercayakan oleh masyarakat kepada bank berdasarkan perjanjian penyimpanan dana dalam bentuk giro, deposito, sertifikat deposito, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.*

<sup>4</sup> Ibid., Pasal 1 angka 11. *Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengn itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.*

<sup>5</sup> Indonesia Certificate in Banking Risk and Regulation, Workbook Tingkat I, Edisi Pertama dipublikasikan di Inggris oleh Global Association of Risk Professionals, dialihbahasakan kedalam Bahasa Indonesia oleh Badan Sertifikasi Manajemen Resiko, Jakarta, 2008, hlm.B:39. *Resiko kredit didefinisikan sebagai risiko kerugian yang mungkin timbul sebagai akibat kegagalan counterparty dalam memenuhi kewajibannya.*

resiko ini tidak dimitigasi dengan baik oleh bank, maka jumlah kredit bermasalah bank akan meningkat dan selanjutnya akan meningkatkan persentase *Non Performing Loan* (NPL) terhadap total pinjaman, dimana hal ini akan berpengaruh negatif terhadap tingkat kesehatan bank tersebut.

Untuk memitigasi resiko kredit, bank melakukan berbagai upaya diantaranya melakukan proses seleksi dan evaluasi yang ketat dalam pemberian kredit kepada debitur, menutup asuransi terhadap kredit yang diberikan, hingga mensyaratkan adanya agunan kepada debitur sebagai jaminan atas kredit yang diberikan. Dalam praktek perbankan sehari-hari, agunan tersebut dapat diikat dengan lembaga jaminan Gadai berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) dan lembaga jaminan Fidusia berdasarkan Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Fidusia, apabila agunan tersebut merupakan benda bergerak, atau dengan lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disingkat Undang-undang Hak Tanggungan), apabila agunan tersebut berupa tanah dan atau bangunan. Akan tetapi, lembaga jaminan yang disebutkan terakhir lebih disukai oleh bank, karena nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan mempunyai *collateral coverage* yang relatif stabil dari pada lembaga jaminan lainnya. Nilai agunan berupa tanah dan atau bangunan biasanya akan mengalami peningkatan nilai jual (nilai ekonomis) dari tahun ke tahun terutama di kota-kota besar<sup>6</sup>. Berbeda dengan nilai agunan berupa barang bergerak yang biasanya justru mengalami penurunan atau penyusutan seiring dengan bertambahnya waktu. Bank juga beranggapan bahwa jaminan yang bersifat kebendaan berupa tanah, akan lebih memberikan rasa aman dan kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusinya apabila debitur cidera janji atau wanprestasi terhadap kewajibannya.

Suatu kredit dapat digolongkan sebagai kredit bermasalah ketika kredit tersebut termasuk ke dalam kategori Kurang Lancar, Diragukan dan Macet dilihat

---

<sup>6</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat Pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal (suatu konsep dalam menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, Cetakan 1, 1996), hlm.310 dan 311.

berdasarkan prospek usaha, kinerja (*performance*), dan kemampuan membayar yang dimiliki oleh debitur. Penggolongan kualitas kredit ini didasarkan pada ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagaimana yang kemudian beberapa kali diubah melalui PBI Nomor 8/2/PBI/2006, PBI Nomor 9/6/PBI/2007 dan terakhir kali diubah melalui PBI Nomor 11/2/PBI/2009.

Dalam praktiknya, bank mempunyai beberapa alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dapat dilakukan berdasarkan kemampuan dan itikad baik dari debitur. Alternatif penyelesaian tersebut dapat dikelompokkan menjadi penyelesaian secara kompromi (*compromised settlement*) dan penyelesaian secara non kompromi (*non compromised settlement*). Sebagai contoh dari alternatif *compromised settlement* yang dapat dilakukan oleh bank adalah restrukturisasi kredit (*restructuring*) atau penjadualan kembali (*rescheduling*) untuk debitur yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar. Bank juga dapat melakukan pembaruan utang (novasi) maupun pengalihan utang debitur kepada pihak ketiga (subrogasi) untuk debitur yang masih bersifat kooperatif dalam menyelesaikan kreditnya. Bank juga akan mempertimbangkan alternatif penyelesaian dengan menerima penyerahan secara sukarela atas agunan milik debitur sebagai pemenuhan atau pembayaran utangnya. Dalam dunia perbankan, penyerahan agunan debitur tersebut dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Akan tetapi apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan membayar dan tidak kooperatif kepada bank untuk menyelesaikan kredit bermasalahnya, maka bank akan menempuh upaya *non compromised settlement* dengan melakukan proses hukum berupa eksekusi terhadap agunan yang diberikan oleh debitur. Upaya ini pada dasarnya merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh bank, mengingat prosesnya memerlukan biaya penanganan yang cukup besar dan waktu penyelesaian yang relatif lebih lama.

Lahirnya lembaga hak tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, disambut baik oleh pelaku usaha perbankan di Indonesia. Lembaga Hak Tanggungan dinilai dapat membawa perubahan yang lebih baik dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditur pemegang jaminan

hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya menggunakan lembaga Hipotik. Perubahan tersebut diantaranya adalah adanya kemudahan yang diberikan oleh Undang-undang Hak Tanggungan dalam melakukan Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut<sup>7</sup>. Konsep ini dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya dalam tulisan ini disebut KUHPerdata) dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan, dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji<sup>8</sup>. Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas objek Hak Tanggungan yang bersangkutan<sup>9</sup>. Konsep ini merupakan terobosan atas proses eksekusi yang ada sebelum lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan, dimana eksekusi atas grosse akta hipotik hanya dapat dilakukan melalui eksekusi di Pengadilan Negeri yang memakan waktu yang lama dan biaya eksekusi yang relatif lebih besar dibandingkan dengan Parate Eksekusi Hak Tanggungan<sup>10</sup>.

Namun demikian, dalam praktiknya segala kemudahan dan kelebihan parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut tidak selamanya dapat dimanfaatkan oleh bank sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Banyak faktor permasalahan yang menyebabkan proses Parate Eksekusi Hak

---

<sup>7</sup> Republik Indonesia, Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 6.

<sup>8</sup> Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, (Bandung, Alumni, 1999), hlm.46.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Ibid.

Tanggungjawab tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Faktor permasalahan tersebut meliputi berbagai hal, antara lain adalah ketidaksesuaian substansi hukum Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, tindakan dan paradigma dari aparat penegak hukum, serta budaya hukum yang ada pada masyarakat termasuk juga paradigma debitur sebagai pihak tereksekusi Hak Tanggungan.

Dalam aspek substansi hukum, konsistensi terhadap pengaturan tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan masih perlu dipertanyakan kembali, mengingat dalam Penjelasan Umum Angka 9 dari Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa konsep Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dimaksud dalam undang-undang tersebut tetap mengacu kepada Pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement* (selanjutnya disingkat HIR). Pasal 26 Undang-undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya (mengenai eksekusi dan hal lain dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan), peraturan mengenai eksekusi *hypotheek* yang ada pada mulai berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan. Ketentuan ini akan menimbulkan permasalahan tersendiri dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan di lapangan, mengingat apabila eksekusi Hak Tanggungan tetap mengacu kepada Pasal 224 HIR tersebut, maka eksekusi tersebut tetap harus berdasarkan penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat (*fiat pengadilan*)<sup>11</sup>. Seharusnya pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 HIR dan 258 *Rechtsreglement Buiten Gewesten* (selanjutnya disingkat RBG) seperti yang disebutkan oleh Penjelasan Umum Angka 9 tersebut<sup>12</sup>. Kondisi ini diperparah lagi dengan adanya sikap pengadilan, dalam hal ini Mahkamah Agung yang tidak membenarkan penjualan objek hipotik oleh kreditur melalui lelang tanpa ada Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri setempat. Hal ini termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3021/K/Pdt/1984

---

<sup>11</sup> A. Wahab Daud, *H.I.R. Hukum Acara Perdata*, (Jakarta, Pusbakum, Cetakan ke-3, 2002), hlm. 64.

<sup>12</sup> Herowati Poesoko, *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, (Yogyakarta, LaksBang PRESSindo, Cetakan II, 2008), hlm. 270.

tertanggal 30 Januari 1986. Putusan Mahkamah Agung ini malah membuat rancu pelaksanaan eksekusi berdasarkan Parate Eksekusi Hak Tanggungan. Dalam Putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 214 HIR pelaksanaan lelang akibat grosse akte hipotik yang memakai irah-irah seharusnya dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Putusan ini juga menyatakan bahwa Parate Eksekusi yang dilakukan dengan tanpa meminta persetujuan Ketua Pengadilan Negeri meskipun didasarkan pada Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan mempunyai konsekuensi hukum batalnya hasil lelang yang telah dilakukan.

Faktor permasalahan tersebut pada akhirnya membuat perbankan tidak dapat menjalankan eksekusi hak tanggungan dengan mudah sesuai dengan cita-cita pembentukan Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana yang tercantum dalam Penjelasan Umum Undang-undang Hak Tanggungan. Padahal kemudahan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan sangat membantu Bank dalam menyelesaikan kredit macet atau kredit bermasalahnya. Bank akan semakin mengalami kerugian apabila kredit macet tersebut tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang relatif cepat. Hal ini disebabkan karena selain harus menanggung kerugian atas kredit macet tersebut, Bank juga harus mencadangkan sejumlah dana tertentu selama kredit macet tersebut belum terselesaikan. Berdasarkan Pasal 44 ayat 1 dari Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Bank wajib membentuk Penyisihan Penghapusan Aktiva (PPA) terhadap Aktiva Produktif dan Aktiva Non Produktif. Khusus untuk kredit bermasalah dalam status kolektibilitas macet, bank harus membuat cadangan PPA sebesar 100% (seratus persen) dari total nilai kredit tersebut dikurangi dengan nilai agunan<sup>13</sup>.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas, Penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah. Dalam penelitian ini, penulis akan membatasi ruang lingkup

---

<sup>13</sup> Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagaimana yang telah dirubah terakhir kalinya melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009.

penelitian dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Permata Tbk.. Pembatasan ini dilakukan dengan tujuan agar penulis dapat lebih fokus dalam melakukan analisa yang dilakukan. Selanjutnya penulis menuliskannya dalam bentuk tesis yang berjudul : **"PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI PT BANK PERMATA TBK"**.

### **1.2. Perumusan Masalah**

Perumusan masalah yang akan dibahas dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah peranan parate eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT Bank Permata Tbk?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh PT Bank Permata Tbk dalam melaksanakan parate eksekusi Hak Tanggungan?
3. Apakah Undang-undang Hak Tanggungan telah konsisten mengatur mengenai parate eksekusi Hak Tanggungan?

### **1.3. Pembatasan Masalah**

Penulis akan melakukan pembatasan masalah yang diteliti dalam penulisan ini dalam ruang lingkup hukum perdata dengan mengacu kepada bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pembatasan masalah ini bertujuan agar penulis dapat lebih fokus dalam menganalisis topik penulisan ilmiah sehingga pembaca mengerti maksud yang ingin disampaikan oleh penulis.

### **1.4. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa peranan parate eksekusi Hak Tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT Bank Permata Tbk.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa kendala-kendala yang dihadapi oleh PT Bank Permata Tbk dalam melaksanakan parate eksekusi Hak Tanggungan.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa Undang-undang Hak Tanggungan telah konsisten atau tidak dalam mengatur mengenai parate eksekusi Hak Tanggungan.

### 1.5. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk hal-hal sebagai berikut :

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam menambah khasanah ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum ekonomi mengenai pelaksanaan parate Eksekusi Hak Tanggungan.
2. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan saran dan masukan bagi para pihak yang terkait dengan proses Eksekusi Hak Tanggungan.

### 1.6. Teori

Jaminan berasal dari kata *jamin* yang berarti tanggung sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Tanggungan yang dimaksud disini adalah tanggungan atas segala perikatan seseorang. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara yang menegaskan bahwa : *“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”*. Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.<sup>14</sup>

Jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah hak yang memberikan kreditur

<sup>14</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta, PT Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 61.

suatu kedudukan yang lebih baik karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Sedangkan jaminan kebendaan adalah hak yang memberikan kreditur kedudukan yang lebih baik karena kreditur dapat mengambil pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tertentu yang dijadikan objek jaminan. Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu : jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan atau benda tidak bergerak. Contoh objek jaminan kebendaan berwujud berupa benda tidak bergerak adalah tanah dan bangunan yang diikat melalui lembaga jaminan Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (1) Undang-undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 4 Undang-undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Hak atas tanah berupa Hak Milik;
2. Hak atas tanah berupa Hak Guna Usaha;
3. Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan.
4. Hak atas tanah berupa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di-bebani Hak Tanggungan.

Ada beberapa asas dari Hak Tanggungan yang perlu dipahami betul yang membedakan Hak Tanggungan ini dari jenis dan bentuk jaminan-jaminan utang yang lain. Bahkan yang membedakannya dari Hipotik yang digantikannya. Asas-asas tersebut tersebar dan diatur dalam berbagai pasal dari Undang-undang Hak

Tanggungan<sup>15</sup>. Salah satu asas dari asas-asas Hak Tanggungan tersebut adalah Asas Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Mudah dan Pasti<sup>16</sup>. Menurut Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal ini juga memberikan hak bagi pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi. Artinya pemegang Hak Tanggungan tidak perlu bukan saja memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, tetapi juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitur dalam hal debitur cidera janji<sup>17</sup>.

### **1.7. Metode**

#### **1. Metode Pendekatan**

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu metode pendekatan dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum yang berhubungan dengan hukum jaminan dan keperdataan.

#### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah spesifikasi penelitian deskriptif analitis yaitu melukiskan fakta-fakta yang berupa data sekunder yang berhubungan dengan hukum jaminan khususnya jaminan dalam perbankan, karena dengan data sekunder akan lebih memungkinkan penulis untuk memilih data-data atau informasi yang relevan untuk mendukung penelitian.

#### **3. Tahap Penulisan**

Berdasarkan hal di atas, maka penelitian yang dilakukan ini lebih mengutamakan pada tahapan penelitian berupa penelaahan kepustakaan yaitu mencari sumber-sumber bahan penulisan yang berasal dari bahan-bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tertier.

---

<sup>15</sup> Remy Sjahdeini, op.cit., hlm.15.

<sup>16</sup> Ibid, hlm.46.

<sup>17</sup> Ibid.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data

Selain itu, dalam penelitian ini penulis akan menggunakan teknik pengumpulan data berupa studi dokumen dan kepustakaan yang berasal dari buku-buku yang berhubungan dengan permasalahan, jurnal-jurnal, surat kabar, makalah, korespondensi dan dari internet dengan menggunakan analisis data yuridis normatif kualitatif.

#### 1.8. Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kepustakaan

Data kepustakaan diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan sumber lainnya.

2. Dokumen Lembaga

Dokumen Lembaga diperoleh dari Lembaga Terkait, antara lain adalah PT Bank Permata, Tbk., Kantor Pelayanan Kekayaan Negara & Lelang Wilayah Jakarta, dan Pengadilan Negeri di wilayah Jakarta.

3. Internet

Data lain diperoleh dari internet/ website yang mempunyai artikel yang relevan dengan objek penelitian.

#### 1.9. Sistematika

Penyusunan tesis ini dilakukan dengan sistematika penulisan yang terdiri dari lima bab, yaitu sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam bab pertama ini akan dijelaskan mengenai latar belakang dilakukannya penelitian ini, gambaran awal mengenai hal-hal yang akan dijelaskan dan dipaparkan dalam tulisan ini, identifikasi masalah, kegunaan penelitian, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan.

## **BAB II TINJAUAN UMUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK**

Dalam bab kedua ini akan dijelaskan mengenai hukum jaminan, eksekusi jaminan oleh perbankan, hak tanggungan dan parate eksekusi Hak Tanggungan, serta peraturan perundang-undangan terkait dengan parate eksekusi hak tanggungan. Penjelasan dari Bab II ini mencakup juga pengertian dari peristilahan-peristilahan yang digunakan, peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dan aspek-aspek lain yang masih mempunyai relevansi dengan pembahasan.

## **BAB III PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH BANK MELALUI PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Dalam bab ketiga ini akan dijelaskan mengenai kredit bermasalah bank, dan parate eksekusi Hak Tanggungan sebagai upaya dalam menyelesaikan kredit bermasalah bank tersebut. sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Hak Tanggungan.

## **BAB IV PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT BANK PERMATA TBK**

Bab ini merupakan bab analisis yang berisikan pemaparan terhadap pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Permata Tbk., permasalahan atau kendala yang dihadapi dilapangan, serta peranan parate eksekusi Hak Tanggungan dalam penyelesaian kredit bermasalah PT Bank Permata Tbk.

## **BAB V PENUTUP**

Bab kelima yang merupakan bagian terakhir dari penulisan tesis ini berisi tentang kesimpulan yang merupakan hasil analisis dari pembahasan bab-bab sebelumnya untuk menjawab permasalahan yang telah penulis ketengahkan pada bab pertama. Bab ini juga akan memuat saran-saran yang penulis harapkan dapat menjadi solusi terhadap permasalahan tersebut.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA BANK

#### 2.1. Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Perbankan

##### 2.1.1. Pengertian Jaminan

Jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawab umum debitur terhadap barang-barangnya<sup>18</sup>. Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta dari tanggal 20 sampai dengan 30 Juli 1977, disimpulkan bahwa pengertian Jaminan adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum<sup>19</sup>. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali kaitannya dengan hukum benda<sup>20</sup>.

Djuhaendah Hasan memberikan pengertian Jaminan sebagai sarana perlindungan bagi keamanan kreditur yaitu kepastian akan pelunasan hutang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur<sup>21</sup>. Undang-undang dalam hal ini KUHPerdato telah memberikan sarana perlindungan bagi para kreditur melalui jaminan secara umum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdato.

Pasal 1131 KUHPerdato menegaskan bahwa :

*“Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.*

Pasal 1132 KUHPerdato menegaskan bahwa :

*“kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi menurut*

<sup>18</sup> Herowati Poesoko, op. cit., hlm. 31.

<sup>19</sup> Ibid, hlm. 32.

<sup>20</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Bab-bab Tentang Credietverband, Gadai dan Fidusia*, (Bandung, Allumni, Cetakan ke IV, 1987), hlm. 227-265. (Mariam Darus Badruzaman I).

<sup>21</sup> Djuhaendah Hasan, op. cit., hlm. 233.

*keseimbangan, yaitu menurut besar kecil piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”.*

Rachmadi Usman memberikan pengertian jaminan sebagai suatu sarana perlindungan keamanan kreditur, yaitu kepastian akan pelunasan utang debitur atas pelaksanaan suatu prestasi oleh debitur atau oleh penjamin debitur.<sup>22</sup> Sedangkan Hasanudin Rahman mengemukakan pengertian jaminan sebagai tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur karena pihak kreditur mempunyai suatu kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.

Berdasarkan pengertian jaminan di atas, kita dapat mengetahui fungsi jaminan yaitu sebagai berikut :

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil-hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut apabila debitur melakukan cidera janji.
2. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya.
3. Memberi dorongan kepada debitur untuk memenuhi prestasinya kepada kreditur.

Menurut jenisnya, jaminan dapat dibedakan menjadi jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan (*borgtoch/ personal guarantee*) adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh seorang Pihak Ketiga guna menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitur kepada kreditur, apabila debitur yang bersangkutan cidera janji (*wanprestasi*)<sup>23</sup>. Jaminan semacam ini pada dasarnya adalah penanggungan utang yang diatur dalam Pasal 1820-1850 KUHPerdara. Pada perkembangannya, jaminan perorangan juga dipraktekkan oleh perusahaan yang menjamin utang perusahaan lainnya. bank dalam hal ini sering menerima jaminan serupa, yang sering disebut *corporate guarantee*.

Sedangkan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerhed/ security right in rem*) adalah jaminan berupa harta kekayaan dengan cara pemisahan bagian dari harta kekayaan baik si debitur maupun pihak ketiga, guna menjamin pemenuhan

<sup>22</sup> Rachmadi Usman, op. cit., hlm. 61.

<sup>23</sup> Herowati Poesoko, op.cit., hlm. 33.

kewajiban-kewajiban debitur yang bersangkutan cidera janji (wanprestasi)<sup>24</sup>. Menurut sifatnya, jaminan kebendaan ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu : jaminan kebendaan dengan benda berwujud dan jaminan kebendaan tak berwujud. Jaminan kebendaan dengan benda berwujud dapat berupa benda bergerak dan atau benda tidak bergerak. Sedangkan jaminan dengan benda tidak berwujud dapat berupa piutang atau hak tagih.

Penyediaan atas benda obyek jaminan dalam perjanjian jaminan kebendaan adalah untuk kepentingan dan keuntungan kreditur tertentu yang telah memintanya, sehingga memberikan hak atau kedudukan istimewa bagi kreditur tersebut<sup>25</sup>. Pada hakekatnya, jaminan kebendaan adalah membebani suatu benda tertentu dengan lembaga jaminan tertentu, sehingga apabila seorang debitur tidak melunasi utangnya kepada kreditur, maka sang kreditur dapat menuntut pelunasan piutangnya, dari hasil perolehan dari penjualan di depan umum (lelang/eksekusi) atas benda tertentu yang menjadi obyek jaminan tadi<sup>26</sup>. Mengenai kebendaan yang menjadi obyek jaminan, Subekti menyatakan bahwa kekayaan (kebendaan) tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang ketiga, dan dengan pemberian jaminan kebendaan kepada kreditur tersebut memberikan kedudukan yang istimewa (privilege) terhadap para kreditur lainnya<sup>27</sup>.

### 2.1.2 Prinsip-prinsip Hukum Jaminan

Hukum jaminan merupakan bagian dari hukum benda yang juga mengacu kepada hak kebendaan sebagai asas organik yang bersifat umum kongkrit, terdiri atas sistem tertutup, asas absolut, asas mengikuti benda, asas publisitas, asas spesialisitas, asas totalitas, asas asensi perlekatan, asas konsistensi, asas pemisahan horizontal dan asas perlindungan hukum<sup>28</sup>. Berikut ini merupakan prinsip hukum jaminan yang mendasari prinsip-prinsip Hak Tanggungan, yaitu sebagai berikut<sup>29</sup>:

---

<sup>24</sup> Ibid. hlm. 33-34.

<sup>25</sup> Djuhaendah Hasan, op. cit., hlm. 18.

<sup>26</sup> Setiawan, *Mekanisme Hukum Penjaminan Utang Suatu Tujuan Sekilas*, Varia Peradilan, Th.XVI, No.182, IKAHI, 2000, hlm.127.

<sup>27</sup> Subekti, *Suatu Tinjauan Tentang Sistem Hukum Jaminan Nasional*, (Bandung, Binacipta, 1978), hlm. 27.

<sup>28</sup> Mariam Darus Badruzaman, Bab-bab Tentang Hypotheek, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 30-31. (Mariam Darus Badruzaman II)

<sup>29</sup> Herowati Poesoko, op.cit., hlm. 85.

a. Prinsip Absolut/Mutlak.

Jaminan dengan hak kebendaan mempunyai sifat absolut, artinya hak ini dapat dipertahankan setiap orang. Pemegang hak tersebut berhak menuntut setiap orang yang mengganggu haknya.

b. Prinsip Droit de Suite.

Hak kebendaan itu mempunyai *zaaksgesvolg* atau *droit de suite* yang artinya hak itu terus mengikuti bendanya dimanapun juga (dalam tangan siapapun juga) barang itu berada.

c. Prinsip Droit de Preference.

Pada prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditur pemegang hak jaminan terhadap kreditur lainnya.

d. Prinsip Spesialitas.

Prinsip ini menghendaki bahwa Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang ditentukan secara spesifik. Dalam Undang-undang Hak Tanggungan prinsip ini dikenal dalam Pasal 8 dan Pasal 11 ayat (1) huruf e.

e. Prinsip Publisitas.

Terhadap Hak Tanggungan berlaku prinsip publisitas atas prinsip keterbukaan. Berdasarkan Pasal 13 Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa "*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*". Pendaftaran ini merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan mengikatnya Hak Tanggungan tersebut terhadap pihak ketiga.

### **2.1.3. Perjanjian Kredit Sebagai Perjanjian yang Mengawali Perjanjian Jaminan**

Kredit merupakan hal yang vital bagi pembangunan ekonomi, karena itu kredit selalu dibutuhkan bagi pengembangan usaha oleh para pengusaha baik pengusaha besar, menengah, maupun pengusaha kecil<sup>30</sup>. Kredit merupakan penunjang pembangunan dimana diharapkan masyarakat dari semua lapisan dapat berperan serta. Dalam program pemerintah terdapat jenis kredit yang merupakan

---

<sup>30</sup> Djuhaendah Hasan, op. cit., hlm. 133-134.

bantuan maupun kredit yang diperuntukkan bagi golongan ekonomi lemah dengan segala fasilitas yang meringankan. Pengertian lebih lanjut mengenai kredit akan penulis sampaikan pada sub-bab selanjutnya.

Pemberian kredit merupakan salah satu jenis usaha bank, yaitu dengan menyalurkan dana yang dihimpunnya dari masyarakat dalam bentuk kredit kepada masyarakat yang membutuhkannya. Dalam setiap permohonan pemberian kredit biasanya bank akan melakukan penilaian dari berbagai aspek antara lain yang lazim adalah dari segi watak debitur (*character*), dari segi kemampuan debitur (*capacity*), modal (*capital*), jaminan atau dalam istilah bank disebut agunan (*collateral*) dan prospek usaha debitur (*condition of economic*)<sup>31</sup>.

Pemberian kredit mengacu kepada ketentuan hukum perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara, yaitu suatu perjanjian yang diadakan antara bank dengan calon debitur untuk mendapat kredit dari bank bersangkutan. UU Perbankan tidak menyebut tentang perjanjian kredit sebagai dasar pemberian kredit, bahkan istilah “perjanjian kredit” ini juga tidak ditemukan dalam ketentuan UU Perbankan tersebut<sup>32</sup>. Berdasarkan Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 Nomor 2/539/UPK tanggal 8 Oktober 1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Nomor 2/643/UPK/Pemb. tanggal 20 Oktober 1966 di instruksikan bahwa dalam bentuk apapun setiap pemberian kredit, Bank wajib menggunakan akad perjanjian kredit, dan dari kata akad perjanjian kredit tersebut dalam praktek perbankan dikenal dengan istilah perjanjian kredit<sup>33</sup>. Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pendahuluan atau perjanjian pokok yang mendahului perjanjian jaminan.

## **2.2. Hak Tanggungan**

### **2.2.1. Pengertian Hak Tanggungan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) sebagai induk peraturan perundang-undang tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah, tidak mengatur secara

<sup>31</sup> Eddy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, (Yogyakarta, Liberty, 1985), hlm. 12-15.

<sup>32</sup> Djuhaendah Hasan, op. cit., hlm. 170.

<sup>33</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung, Alumni, 1983), hlm. 3. (Mariam Darus Badruzaman III).

tegas tentang Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa *“Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang”*.

Meskipun telah diatur dalam Pasal 51 UUPA pada tahun 1960 tersebut, Undang-undang yang diisyaratkan akan dibentuk untuk mengatur Hak Tanggungan yang merupakan peleburan dari hipotik dan *credietverband*<sup>34</sup> ini ternyata baru lahir pada Tahun 1994. Hak tanggungan lahir untuk menggantikan jaminan hipotik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1162 KUHPerdato yang pada saat sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Undang-undang Hak Tanggungan) dinilai sebagai bentuk jaminan kredit yang tidak begitu digemari oleh karena formalitas yang harus dipenuhi sebelum hipotik itu terjadi, dan memerlukan sangat banyak waktu serta memakan biaya yang tidak sedikit pula, sehingga hanya dianggap sebagai jaminan untuk kredit yang sangat besar jumlahnya, dan yang diberikan dalam jangka waktu panjang (*long term loans*)<sup>35</sup>.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan didefinisikan sebagai berikut :

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

Lahirnya Undang-undang Hak Tanggungan diharapkan akan memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan *Creditverband* dalam KUH Perdata.

<sup>34</sup> Abdurrahman dan Samsul Wahidin, *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*, (Bandung, Alumni, 1985), hlm.105.

<sup>35</sup> Kartono, *Hak-hak Jaminan Kredit*, (Jakarta, Pradnya Paramita, 1973), hlm. 25.

Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Hak Tanggungan, pada dasarnya adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan asas pemisahan *Horizontal*, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut<sup>36</sup>.

Penerapan asas tersebut tidak mutlak, melainkan selalu menyesuaikan dan memperhatikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat. Sehingga atas dasar itu Undang-undang Hak Tanggungan memungkinkan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan yang meliputi benda-benda di atasnya sepanjang benda-benda tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah bersangkutan dan ikut dijadikan jaminan yang dinyatakan secara tegas dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

### 2.2.2. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan

Berdasarkan Angka 3 Penjelasan Umum dari Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan sebagai lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat harus mempunyai ciri-ciri sebagai berikut<sup>37</sup>:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya (*droit de preference*). Dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan, hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 20 ayat (1). Apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut melalui pelelangan umum dengan hak mendahului dari kreditur yang lain.
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapapun obyek itu berada (*droit de suite*), hal ini ditegaskan dalam Pasal 7. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan.

<sup>36</sup> Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*. (Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 1989). hlm. 52.

<sup>37</sup> Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, op. cit., Penjelasan Umum.

Meskipun obyek Hak Tanggungan telah berpindah tangan dan mejadi milik pihak lain, namun kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya untuk melakukan eksekusi apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*).

- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, hal ini diatur dalam Pasal 6. Apabila debitur cidera janji (*wanprestasi*), maka kreditur tidak perlu menempuh acara gugatan perdata biasa yang memakan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Kreditur pemegang Hak Tanggungan dapat menggunakan haknya untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum. Selain melalui pelelangan umum berdasarkan Pasal 6, eksekusi obyek hak tanggungan juga dapat dilakukan dengan cara "*parate executie*" sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR dan Pasal 158 RBg bahkan dalam hal tertentu penjualan dapat dilakukan dibawah tangan<sup>38</sup>.

Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian darinya. Dengan telah dilunasinya sebagian dari hutang yang dijamin hak tanggungan tidak berarti terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan, melainkan hak tanggungan tersebut tetap membebani seluruh obyek hak tanggungan untuk sisa hutang yang belum terlunasi. Dengan demikian, pelunasan sebagian hutang debitur tidak menyebabkan terbebasnya sebagian obyek hak tanggungan.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondeelbaarheid*). Sifat tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi asalkan hal tersebut telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Selanjutnya Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan menyatakan bahwa hal yang telah diperjanjikan terlebih dahulu dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas

<sup>38</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Djambatan, 2000), hlm. 420.

tanah yang merupakan bagian dari obyek hak tanggungan. Sehingga hak tanggungan hanya membebani sisa dari obyek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi asalkan hak tanggungan tersebut dibebankan kepada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai secara tersendiri.

### **2.2.3. Obyek dan Subyek Hak Tanggungan**

#### **2.2.3.1. Obyek Hak Tanggungan**

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi empat syarat, yaitu<sup>39</sup> :

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- 3) Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi "syarat publisitas". Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya;
- 4) Memerlukan penunjukkan khusus oleh undang-undang. Dalam Pasal 4 undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah:
  - a) Hak Milik (Pasal 25 UUPA);
  - b) Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA);

---

<sup>39</sup> Ibid, hlm. 425.

- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA);
- d) Hak Pakai atas Tanah Negara (Pasal 4 ayat (2), yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Maksud dari hak pakai atas tanah Negara di atas adalah Hak Pakai yang diberikan oleh Negara kepada orang perseorangan dan badan-badan hukum perdata dengan jangka waktu terbatas, untuk keperluan pribadi atau usaha. Sedangkan Hak Pakai yang diberikan kepada Instansi-instansi Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan-badan Keagamaan dan Sosial serta Perwakilan Negara Asing yang peruntukannya tertentu dan telah didaftar bukan merupakan hak pakai yang dapat dibebani dengan hak tanggungan karena sifatnya tidak dapat dipindahtangankan. Selain itu, Hak Pakai yang diberikan oleh pemilik tanah juga bukan merupakan obyek hak tanggungan;
- e) Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara.

### **2.2.3.2. Subyek Hak Tanggungan**

#### **Pemberi Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitur. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitur dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi

hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan<sup>40</sup>. Dengan demikian, pemberi hak tanggungan tidak harus orang yang berutang atau debitur, akan tetapi bisa subyek hukum lain yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungannya. Misalnya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan, pemilik bangunan, tanaman dan/hasil karya yang ikut dibebani hak tanggungan.

### **Penerima Hak Tanggungan**

Menurut Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan bahwa pemegang *Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang*. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c Undang-undang Hak Tanggungan. Maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

#### **2.2.4. Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Tahap pembebanan hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pembebanan hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu sebagai berikut<sup>41</sup> :

---

<sup>40</sup> Purwahid Patrik, op. cit., hlm. 62.

<sup>41</sup> Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, (Bandung, Mandar Maju, 1997), hlm. 54.

a. Tahap Pembebanan Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, "*pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku*".

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, "*pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan*". Pasal 13 ayat (2) menyatakan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Warkah yang dimaksud meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT<sup>42</sup>.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan. Menurut ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti sertipikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok

---

<sup>42</sup> Ibid.

adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan<sup>43</sup>.

### 2.2.5. Eksekusi Hak Tanggungan

Sebelum membahas mengenai Eksekusi Hak Tanggungan, maka perlu dijelaskan terlebih dahulu pengertian dari eksekusi itu sendiri. Pengertian lebih lanjut mengenai eksekusi menurut beberapa ahli hukum, akan penulis kemukakan pada sub-bab selanjutnya. Namun untuk memberikan pemahaman tentang pengertian eksekusi ini, penulis mengambil pendapat Subekti<sup>44</sup> dan Salim<sup>45</sup> yang memberikan pengertian eksekusi sebagai pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Objek dari eksekusi adalah salinan putusan dan grosse akta (salinan pertama dari akta otentik). Grosse akta dapat dieksekusi karena memuat titel eksekutorial, sehingga Grosse akta dapat disamakan kekuatannya dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Sudikno Mertokusumo juga mengartikan eksekusi sebagai pelaksanaan putusan. Menurut beliau, terdapat beberapa jenis pelaksanaan putusan (eksekusi) yaitu sebagai berikut<sup>46</sup> :

- a. Eksekusi putusan yang menghukum pihak yang dikalahkan untuk membayar sejumlah uang. Prestasi yang diwajibkan adalah membayar sejumlah uang. Eksekusi ini diatur dalam Pasal 196 HIR (Pasal 208 RBg);
- b. Eksekusi putusan yang menghukum orang untuk melakukan suatu perbuatan. Hal ini diatur dalam Pasal 225 HIR (Pasal 259 RBg). Orang tidak dapat dipaksakan untuk memenuhi prestasi yang berupa perbuatan. Akan tetapi pihak yang dimenangkan dapat minta kepada hakim agar kepentingan yang akan diperolehnya dinilai dengan uang.
- c. Eksekusi riil. Eksekusi riil merupakan pelaksanaan prestasi yang dibebankan kepada debitur oleh putusan hakim secara langsung. Jadi

<sup>43</sup> Boedi Harsono dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT*, Makalah Seminar Nasional, Bandung, 27 Mei 1996, hlm. 17.

<sup>44</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta, BPHN, 1977), hlm. 128.

<sup>45</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 188.

<sup>46</sup> Sudikno Mertokusumo. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. (Yogyakarta. Liberty 1998). hlm 240.

eksekusi riil itu adalah pelaksanaan putusan yang menuju kepada hasil yang sama seperti apabila dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang bersangkutan. Dengan eksekusi riil maka yang berhaklah yang menerima prestasi. Prestasi yang terhutang seperti yang telah kita ketahui misalnya : pembayaran sejumlah uang, melakukan suatu perbuatan tertentu, tidak berbuat, menyerahkan benda. Dengan demikian maka eksekusi mengenai ganti rugi dan uang paksa bukan merupakan eksekusi riil. Eksekusi riil ini tidak diatur dalam HIR tetapi diatur dalam 1033 RV. Yang dimaksudkan dengan eksekusi riil oleh Pasal 1033 RV tersebut adalah pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan pengosongan benda tetap. Apabila orang yang dihukum untuk mengosongkan benda tetap tidak mau memenuhi surat perintah hakim, maka hakim akan memerintahkan dengan surat kepada jurusita supaya dengan bantuan alat kekuasaan negara, agar barang tetap itu dikosongkan oleh orang yang dihukum beserta keluarganya. HIR hanya mengenal eksekusi riil dalam penjualan lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 200 ayat 11 HIR, Pasal 218 ayat 2 Rbg.

- d. Eksekusi langsung. Disamping ketiga jenis eksekusi diatas, masih dikenal apa yang dinamakan "*parate executie*" atau eksekusi langsung. Parate executie terjadi apabila seorang kreditur menjual barang-barang tertentu milik debitur tanpa mempunyai titel eksekutorial (Pasal 1155, 1175 ayat 2 KUHPerdara).

Eksekusi Hak Tanggungan sendiri diatur dalam Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 20 Ayat (1) :

*"Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

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

Pasal 20 Ayat (2) :

*“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang meng-untungkan semua pihak”.*

Pasal 20 Ayat (3)

*“Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 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”.*

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, Eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Eksekusi atas titel eksekutorial yang terdapat pada Sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Irah-irah (kepala putusan) yang dicantumkan pada Sertifikat Hak Tanggungan memuat kata-kata "*DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG YAHHA ESA*", dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk di eksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata, atau
3. Eksekusi di bawah tangan, yaitu penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh Pemberi Hak Tanggungan, berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.

Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) huruf b Undang-undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa titel eksekutorial pada sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 14 Undang-undang Hak Tanggungan dapat dijadikan dasar penjualan obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Adapun dalam ketentuan

Pasal 20 Undang-undang Hak Tanggungan dikemukakan tiga jenis eksekusi Hak Tanggungan yaitu :

1. Apabila debitur cidera janji, maka kreditur berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan Pertama dapat menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
2. Apabila debitur cidera janji, berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum;
3. Atas kesepakatan pemberi dan pemenang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan.

### 2.3. Kredit Bermasalah

#### 2.3.1. Pengertian Kredit

Kata “Kredit” berasal dari bahasa romawi “*credere*”<sup>47</sup> yang artinya percaya. Karena itu dasar dari kredit adalah kepercayaan. Dengan demikian seseorang yang memperoleh kredit pada dasarnya adalah memperoleh kepercayaan dari pihak yang memberikan kredit tersebut. Secara umum kredit diartikan sebagai “*the ability to borrow on the opinion conceived by the lender that he will be repaid*”<sup>48</sup>.

Savelberrg<sup>49</sup> menyatakan “kredit” mempunyai arti antara lain :

- *sebagai dasar dari setiap perikatan dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.*
- *Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang harus diserahkan itu (commodatus, depositus, regulare, pignus).*

Sedangkan Levy<sup>50</sup> merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut:

*“Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. penerima kredit berhak menggunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu dibelakang hari”.*

<sup>47</sup> H.H.A. Savelberg, De crediet Hypotheek, diss., 1885, hlm.33.

<sup>48</sup> Bouvier’s law Dictionary A-K, West Publishing Company 1914, hlm.725.

<sup>49</sup> H.H.A. Savelberg, op cit, hlm.33.

<sup>50</sup> J.A. Levy, Rekening Courant, 1873. hlm.192.

Dalam kedua istilah diatas terkumpul dua pengertian yaitu sebab dan akibat. yang merupakan sebab adalah penerima kredit “dianggap mampu” untuk mengembalikan pinjamannya dibelakang hari, dan akibatnya adalah ialah sipenerima kredit itu “dipercaya”<sup>51</sup>. Apa yang dikemukakan oleh Savelberg diatas menunjuk kepada arti hukum kredit pada umumnya. Kreditur percaya bahwa debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk memenuhi perikatannya. Ajaran Levy menunjukkan kepada pengkhususan arti hukum dari “kredit”, yakni perjanjian pinjam uang. Kreditur percaya meminjamkan uang kepada debitur oleh karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman itu dibelakang hari. “Ukuran” yang digunakan oleh Levy untuk kepercayaan itu adalah “kemampuan ekonomi” si debitur.

Muchdarsyah Sinungan, memberikan pengertian kredit sebagai suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak kepada pihak lain dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada suatu masa tertentu yang akan datang disertai dengan suatu kontra prestasi berupa bunga<sup>52</sup>. Pengertian ini apabila dikaitkan dengan pengertian kredit dari Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) mempunyai persamaan, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan, Kredit di definisikan sebagai sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Dalam setiap pemberian kredit yang dilakukannya, bank mengharapkan pengembalian dana secara tepat waktu dan sesuai dengan syarat yang telah diperjanjikan bersama dengan debitur. Namun kadang-kadang, dengan berbagai alasan, debitur belum atau tidak bisa mengembalikan hutangnya pada bank. Hal ini dapat terjadi karena mungkin memang debitur yang bersangkutan mengalami kerugian dalam menjalankan usahanya ataupun mungkin karena memang debitur yang bersangkutan tidak beritikad baik, dalam arti debitur sejak semula memang, bertujuan untuk melakukan penipuan terhadap bank.

<sup>51</sup> Mariam Darus Badruzaman, op. cit., hlm. 22.

<sup>52</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik Management Kredit*, (Jakarta, PT Bina Aksara, Cetakan Kedua, 1984), hlm. 12.

Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum jo. Surat Edaran Bank Indonesia No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, membagi kualitas kredit bank ke dalam 5 katagori sebagai berikut :

- a. Lancar
- b. Dalam Perhatian Khusus
- c. Kurang Lancar
- d. Diragukan
- e. Macet

Penetapan Kualitas Kredit sebagaimana yang diatur oleh Bank Indonesia dilakukan dengan memperhatikan beberapa faktor sebagai berikut<sup>53</sup> :

a. Prospek usaha

Penilaian terhadap prospek usaha dilakukan berdasarkan penilaian terhadap komponen-komponen sebagai berikut:

- 1) Potensi pertumbuhan usaha;
- 2) Kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan;
- 3) Kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja;
- 4) Dukungan dari grup atau afiliasi; dan
- 5) Upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup.

b. Kinerja (*performance*) debitur

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

- 1) Perolehan laba;
- 2) Struktur permodalan;
- 3) Arus kas; dan
- 4) Sensitivitas terhadap risiko pasar.

c. Kemampuan membayar

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

---

<sup>53</sup> Surat Edaran Bank Indonesia No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

- 1) Ketepatan pembayaran pokok dan bunga;
- 2) Ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur;
- 3) Kelengkapan dokumentasi kredit;
- 4) Kepatuhan terhadap perjanjian kredit;
- 5) Kesesuaian penggunaan dana; dan
- 6) Kewajaran sumber pembayaran kewajiban.

Kredit dengan status kualitas “Kurang Lancar”, “Diragukan”, dan “Macet” berdasarkan ketentuan Bank Indonesia tersebut dikategorikan sebagai kredit bermasalah. Istilah kredit bermasalah telah digunakan oleh dunia perbankan Indonesia sebagai terjemahan dari *problem loan* yang merupakan istilah yang sudah lazim digunakan dalam dunia perbankan internasional. Persoalan kredit bermasalah ini merupakan persoalan hukum dalam aspek perdata, yaitu hubungan utang piutang antara debitur dengan kreditur (bank) selaku pemberi kredit. Hubungan tersebut lahir dari suatu perjanjian. Pihak debitur berjanji untuk mengembalikan pinjaman beserta biaya dan bunga, dan pihak kreditur memberikan fasilitas kreditnya.

Apabila setelah bank berusaha melalui upaya preventif namun akhirnya kredit yang telah dikeluarkannya menjadi kredit yang bermasalah, maka bank akan menggunakan upaya represif. Upaya represif yang akan dilakukan oleh bank meliputi upaya penanganan kredit bermasalah baik secara *compromised* maupun *non compromised*.

### **2.3.2. Upaya Penanganan Kredit Bermasalah**

Penanganan kredit bermasalah yang dilakukan oleh bank bertujuan agar kredit yang tergolong dalam status “Kurang Lancar”, “Diragukan”, dan “Macet” tersebut dapat kembali menjadi “Lancar”, sehingga debitur mempunyai kemampuan untuk membayar kembali kepada bank segala utangnya disertai dengan biaya dan bunga.

Menurut Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991, upaya-upaya penyelamatan kredit yang dapat dilakukan oleh bank adalah sebagai berikut<sup>54</sup> :

- a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*), yaitu dengan melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berhubungan dengan jadwal pembayaran kembali kredit atau jangka waktu kredit, termasuk *grade period* atau masa tenggang, baik termasuk perubahan besarnya jumlah angsuran atau tidak.
- b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*), dengan melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh syarat-syarat perjanjian kredit, yang tidak hanya terbatas pada perubahan jadwal angsuran dan atau jangka waktu kredit saja. Namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi perusahaan.
- c. Penataan kembali (*Restructuring*) yaitu suatu upaya dari bank yang berupa melakukan perubahan-perubahan syarat-syarat perjanjian kredit yang berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi *equity* perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *Rescheduling* dan atas *Reconditioning*.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka bank akan melakukan upaya penanganan terakhir dengan melakukan eksekusi terhadap barang jaminan, dalam hal ini adalah eksekusi atas hak tanggungan yang diberikan oleh Debitur kepada bank.

Selama penagihan kredit bermasalah dapat dilakukan dengan kesepakatan antara bank dengan debitur (*compromised settlement*), maka penagihan melalui proses litigasi tidak akan dilakukan oleh bank. Proses litigasi hanya akan ditempuh apabila debitur tidak lagi mempunyai itikad baik dalam arti tidak menunjukkan kemauan untuk melunasi kredit tersebut, sedangkan sebenarnya debitur masih mempunyai harta kekayaan lain, yang tidak dikuasai bank, atau

---

<sup>54</sup> Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 23/12/BPPP tanggal 28 Pebruari 1991.

sumber-sumber lain, yang dapat digunakan untuk menyelesaikan kredit bermasalah tersebut.

Dalam kerangka penyelesaian Piutang Perusahaan Negara (BUMN/BUMD), maka berdasarkan ketentuan Pasal II Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2005 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara/Daerah diatur bahwa : Pengurusan Piutang Perusahaan Negara/Daerah untuk selanjutnya dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku di bidang Perseroan Terbatas dan Badan Usaha Milik Negara beserta peraturan pelaksanaannya. Sehingga untuk penyelesaian kredit macet pada bank pemerintah diserahkan untuk diselesaikan sendiri oleh bank yang bersangkutan dalam rangka pelaksanaan eksekusi barang jaminannya. Namun demikian pada kenyataannya pihak bank mengalami kesulitan dalam pelaksanaannya, sehingga pelaksanaan eksekusi barang jaminannya masih diserahkan kepada pemerintah untuk dilaksanakan lelang eksekusi melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 94 Tahun 2006 jo Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007 jo Keputusan Menteri Keuangan Nomor 466/KMK.01/2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan Bab VIII Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

## **2.4. Tinjauan Tentang Eksekusi**

### **2.4.1. Pengertian Eksekusi**

Prof. Subekti mengartikan istilah eksekusi sebagai “pelaksanaan” putusan<sup>55</sup>. Pengertian eksekusi yang disampaikan oleh Prof.Subekti ini didukung pula oleh Retno Wulan Susantio yang mengalihkan istilah eksekusi kedalam

---

<sup>55</sup> Subekti, op. cit., hlm. 128.

Bahasa Indonesia menjadi istilah “pelaksanaan” putusan<sup>56</sup>. Pendapat kedua penulis ini dapat dijadikan sebagai perbandingan, bahkan hampir semua penulis telah membakukan istilah “pelaksanaan” putusan sebagai kata ganti eksekusi (*executie*). Pelaksanaan putusan sebagai kata ganti eksekusi dianggap telah tepat<sup>57</sup>. Sebab jika bertitik tolak dari ketentuan Bab Kesepuluh Bagian Kelima HIR atau Titel Keempat Bagian Keempat RBg, pengertian eksekusi sama dengan tindakan “menjalankan putusan” (*ten uitvoer legging van vonnissen*)<sup>58</sup>. Menjalankan putusan pengadilan, tiada lain daripada melaksanakan isi putusan pengadilan, yakni melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tertugat) tidak mau menjalankannya secara sukarela (*vrijwilig, voluntary*)<sup>59</sup>.

Putusan pengadilan yang dapat dimintakan eksekusi oleh pihak yang menang adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan catatan apabila pihak yang kalah tidak dengan sukarela mau melaksanakan amar putusan yang bersangkutan, sedangkan yang dapat dimintakan eksekusi adalah hanya putusan yang amarnya menghukum (*condemnatoir*), sementara amar putusan *declaratoir* dan konstitutif tidak dapat dimintakan eksekusi.

Adapun putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut berupa<sup>60</sup> :

- a. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tak dimintakan banding atau kasasi karena telah diterima oleh kedua belah pihak.
- b. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak dimintakan kasasi ke Mahkamah Agung.
- c. Putusan pengadilan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung atau putusan peninjauan kembali dari Mahkamah Agung.
- d. Putusan verstek dari pengadilan tingkat pertama yang tidak diverzet;
- e. Putusan hasil perdamaian dari semua pihak yang berperkara.

<sup>56</sup> Retno Wulan Sutantio & Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, (Bandung, Alumni, 1979), hlm. 111.

<sup>57</sup> M. Yahya Harahap. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2006). hlm. 6.

<sup>58</sup> Ibid.

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> Wildan Suyuthi, *Sita dan Eksekusi Praktek Kepustakaan Pengadilan*, (Jakarta, PT. Tatanusa, 2004). hlm. 61.

Pelaksanaan eksekusi yang sudah berkekuatan hukum tetap harus tuntas, artinya seluruh amar putusan eksekusi yang bersangkutan harus dilaksanakan semuanya. Dalam hal ini maka harus diikuti dengan penyerahan barang-barang/uang objek hasil eksekusi kepada pihak-pihak yang berhak. Termasuk dalam hal ini adalah penulisan berita acara secara lengkap yang disertai dengan tandatangan serah terima oleh para pihak dan saksi-saksi. Selanjutnya melengkapi penyerahan phisiknya pada hari, tanggal, bulan dan tahun tertentu.

Eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Selama putusan belum memperoleh kekuatan hukum tetap, upaya dan tindakan eksekusi belum berfungsi. Eksekusi baru berfungsi sebagai tindakan hukum yang sah dan memaksa terhitung sejak tanggal putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan pihak tergugat tidak mau menaati dan memenuhi putusan secara sukarela<sup>61</sup>.

#### **2.4.2. Dasar Hukum Eksekusi**

Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan terhadap pihak yang kalah dalam suatu perkara, tata caranya diatur dalam Hukum Acara Perdata, yaitu Pasal 195 HIR-Pasal 208 HIR, 224 HIR atau Pasal 206 RBg- Pasal 240 RBg dan Pasal 258 RBg. Sedangkan Pasal 225 HIR/Pasal 259 RBg mengatur tentang putusan yang menghukum pihak yang kalah untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Pasal 195 HIR disebutkan, bahwa dalam menjalankan putusan hakim oleh pengadilan dalam perkara yang mula-mula diperiksa oleh pengadilan negeri, dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang mula-mula memeriksa menurut cara yang diatur dalam Pasal 195 HIR Ayat (1), (2), (3), (4), (5), (6) dan Ayat (7). Eksekusi juga diatur dalam Pasal 1033 RV dan Pasal 54 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyebutkan bahwa :

Pasal 54 Ayat (2) :

*“Pelaksanaan putusan pengadilan dalam perkara perdata dilakukan oleh Panitera dan Jurusita dipimpin oleh Ketua Pengadilan”.*

---

<sup>61</sup> M. Yahya Harahap. op. cit., hlm. 8.

Pasal 54 Ayat (3) :

*“Putusan pengadilan dilaksanakan dengan memperhatikan nilai kemanusiaan dan keadilan”.*

**2.4.3. Asas-Asas Eksekusi**

**2.4.3.1. Putusan hakim yang akan dieksekusi haruslah putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.**

Putusan pengadilan tidak semuanya mempunyai kekuatan hukum eksekutorial, sehingga tidak semua putusan pengadilan dapat dieksekusi. Meski dalam kasus-kasus tertentu undang-undang memperbolehkan eksekusi terhadap putusan yang belum memperoleh kekuatan hukum tetap. Dalam konteks ini eksekusi dilaksanakan bukan sebagai tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan eksekusi terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Beberapa bentuk pengecualian eksekusi yang dibenarkan undang-undang tersebut meliputi : pelaksanaan putusan terlebih dahulu, pelaksanaan putusan provisi, akta perdamaian, dan eksekusi terhadap grose akta.

**2.4.3.2. Putusan hakim yang akan dieksekusi harus bersifat menghukum (*condemnatoir*)**

Eksekusi dapat dijalankan hanya untuk putusan yang bersifat *condemnatoir*, yakni putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur penghukuman. Adapun ciri yang dijadikan indikator menentukan suatu putusan bersifat *condemnatoir*, dalam amar atau diktum putusan terdapat perintah yang menghukum pihak yang kalah, yang dirumuskan dalam kalimat sebagai berikut<sup>62</sup>:

1. Menghukum atau memerintahkan “menyerahkan” suatu barang;
2. Menghukum atau memerintahkan “pengosongan” sebidang tanah dan rumah;
3. Menghukum atau memerintahkan “melakukan” suatu perbuatan tertentu;
4. Menghukum atau memerintahkan “penghentian” suatu perbuatan atau keadaan;

---

<sup>62</sup> Ibid, hlm. 16.

5. Menghukum atau memerintahkan “pembayaran” sejumlah uang.

#### **2.4.3.3. Putusan tidak dijalankan secara sukarela**

Pelaksanaan isi putusan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan jalan sukarela dan dengan jalan eksekusi. Pada prinsipnya eksekusi sebagai tindakan paksa menjalankan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, baru merupakan pilihan hukum apabila pihak yang kalah (tergugat) tidak mau menjalankan atau memenuhi isi putusan secara sukarela. Jika tergugat bersedia memenuhi dan menaati putusan secara sukarela, tindakan eksekusi tidak perlu dilakukan.

Bentuk menjalankan putusan secara sukarela, pihak yang kalah memenuhi sendiri dengan sempurna isi putusan pengadilan. Tergugat tanpa paksaan dari pihak manapun menjalankan pemenuhan hubungan hukum yang dijatuhkan padanya. Eksekusi dalam suatu perkara baru tampil dan berfungsi apabila pihak tergugat tidak bersedia menaati dan menjalankan putusan secara sukarela. Keengganan tergugat menjalankan pemenuhan putusan secara sukarela akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa tindakan paksa yang disebut “eksekusi”<sup>63</sup>.

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

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

Kewenangan Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin eksekusi merupakan kewenangan formal secara *ex officio*. Kewenangan Ketua

---

<sup>63</sup> Ibid, hlm. 12.

secara *ex officio* meliputi : sejak melakukan sita eksekusi dan pelaksanaan lelang, yaitu sejak dari proses pertama sampai dengan tindakan pengosongan dan penjualan barang yang dilelang kepada pembeli atau sampai penyerahan dan penguasaan barang kepada para penggugat/pemohon eksekusi pada eksekusi riil.

Kewenangan secara *ex officio* dapat dibaca dalam Pasal 197 Ayat HIR atau Pasal 209 RBg. Gambaran konstruksi hukum kewenangan menjalankan eksekusi dengan singkat adalah sebagai berikut<sup>64</sup> :

- 1) Ketua Pengadilan Negeri memerintahkan dan memimpin jalannya eksekusi ;
- 2) Kewenangan memerintahkan dan memimpin eksekusi yang ada pada Ketua Pengadilan Negeri adalah secara *ex officio*;
- 3) Perintah eksekusi dikeluarkan Ketua Pengadilan Negeri berbentuk surat penetapan ;
- 4) Yang diperintahkan menjalankan eksekusi ialah panitera atau jurusita Pengadilan Negeri.

#### **2.4.3.5. Eksekusi harus sesuai dengan amar putusan**

Eksekusi tidak boleh menyimpang dari amar putusan, karena jika terjadi penyimpangan dari amar putusan, maka ada hak tereksekusi untuk menolak pelaksanaannya. Keberhasilan eksekusi antara lain salah satunya ditentukan oleh kesempurnaan dan kelengkapan amar putusan yang baik/ sempurna dapat dilihat dari pertimbangan-pertimbangan hukum yang kuat dan hasil pemeriksaan yang lengkap dan teliti terhadap bukti-bukti, saksisaksi serta pihak berdasarkan gugatan yang baik.

## **2.5. Tinjauan Umum Lelang**

### **2.5.1. Sejarah Lelang**

Penjualan barang secara umum atau Lelang merupakan salah satu bentuk mekanisme atau instrumen pasar yang makin diminati oleh masyarakat, hal ini disebabkan penjualan secara lelang banyak memiliki kelebihan dibandingkan dengan cara penjualan biasa seperti jual-beli. Kelebihan penjualan dengan cara

---

<sup>64</sup> Ibid, hlm. 21.

lelang adalah penjualannya memiliki sifat keterbukaan (transparan), objektif dan kompetitif. Pemerintah memandang perlu untuk memberikan pengaturan untuk melengkapi kedua peraturan tersebut. Hal ini karena lelang masih sangat relevan untuk mendukung penegakan hukum (*law enforcement*) yaitu dalam penegakan hukum pidana, hukum perdata, hukum pajak, hukum administrasi negara dan hukum pengelolaan kekayaan negara.

Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam perundangundangan sejak 1908, yaitu dengan berlakunya *Vendu Reglement*, Stbl.1908 No. 189 dan *Vendu Instructie*, Stbl. 1908 No. 190. Peraturan-peraturan dasar lelang ini masih berlaku hingga saat ini dan menjadi dasar hukum penyelenggaraan lelang di Indonesia. Berdirinya Unit Lelang Negara dapat dikaitkan dengan lahirnya *Vendu Reglement* Stbl. 1908 no. 189 dan *Vendu Instructie* Stbl. 1908 No.190 yaitu pada bulan Februari 1908, sehingga diperkirakan pada saat itulah mulai berdirinya unit lelang negara. Jumlah unit operasional di seluruh Indonesia (saat itu masih Hindia Belanda) pada saat itu juga tidak dapat diketahui secara pasti. Demikian halnya sampai saat terjadinya perubahan *Vendu Reglement* pada tahun 1940 dengan S.1940 No. 56 tidak diketahui jumlah unit operasional lelang. Sejak lahirnya *Vendu Reglement* tahun 1908, unit lelang berada di lingkungan Departemen Keuangan dengan kedudukan dan tanggung jawab langsung di bawah Menteri Keuangan.

Selanjutnya pada tahun 1919 dengan keputusan Gubernur Jenderal *Nederlandsch Indie* untuk daerah-daerah yang belum terjangkau *Vendu Kantoren* (Kantor Lelang Negeri) dan kurangnya pelaksanaan lelang maka diangkatlah *Vendumesteer* klas II (Pejabat Lelang Kelas II). Pada waktu itu jabatan *Vendumesteer* klas II (Pejabat Lelang Kelas II) dilakukan Pejabat Notaris setempat, dan secara berangsur-angsur sesuai kebutuhan dengan meningkatnya pelayanan lelang maka jabatan tersebut ditingkatkan menjadi Kantor Lelang Negeri Kelas I. Tidak diketahui pasti perubahan penyebutan *Vendumesteer* menjadi Juru Lelang dan seterusnya menjadi Pejabat Lelang, diperkirakan pada tahun 1970-an dalam praktek dan peraturan yang mengatur tentang lelang telah digunakan istilah Pejabat Lelang<sup>65</sup>. Adapun struktur organisasi pada masa itu

---

<sup>65</sup> [www.djkn.go.id](http://www.djkn.go.id) sejarah djkn.online internet 26 Nopember 2009

yaitu di tingkat Pusat adalah Inspeksi Urusan Lelang. Sedangkan, di tingkat daerah/unit operasional: Kantor Lelang Negeri, pegawainya merupakan pegawai organik Departemen Keuangan dan Kantor Pejabat Lelang kelas II yang dulu dijabat rangkap oleh Notaris, Pejabat Pemda Tingkat II (Bupati dan Walikota), tapi semenjak tahun 1983 seluruhnya dirangkap oleh Pejabat dari Direktorat Jenderal Pajak. Tata cara dan prosedur lelang diatur dalam peraturan (*Reglement*) sedangkan Bea Materai diatur dalam peraturan (*verordening*) dan kemudian masih banyak lagi pengaturan-pengaturan yang dilakukan dengan *Reglement* dan *verordening*. Pengaturan-pengaturan tersebut belum diatur dalam ordonansi karena pada tahun itu belum terbentuk lembaga yang disebut *Volksraads* (parlemen atau DPR) yang bertugas membentuk ordonansi atau Undang-undang. *Volksraad* ini baru dibentuk pada tahun 1926 yang anggotanya dipilih berdasarkan penunjukan bukan melalui pemilihan. Dengan demikian *Reglement* dan *verordening* saat itu dibuat bersama antara Gubernur Jenderal dengan *Hegerechthoof* (Mahkamah Agung).

Pada tahun 1960 terjadi pembentukan Direktorat Jenderal di lingkungan Departemen Keuangan, dengan ketentuan tiap departemen maksimum mempunyai 5 (lima) Direktorat Jenderal. Maka Unit Lelang digabung dan berada di bawah Direktorat Jenderal Pajak dengan pertimbangan bahwa :

- a. Penerimaan negara yang dihimpun unit lelang negara berupa Bea Lelang yang merupakan salah satu jenis pajak tidak langsung;
- b. Saat itu baru saja terbentuk Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1959 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa, dimana lembaga lelang sangat diperlukan dalam pelaksanaan penagihan pajak;

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2005 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 94 Tahun 2006 jo Peraturan Presiden Nomor 95 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 22 Tahun 2007 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 jo Peraturan Menteri Keuangan Nomor 149/PMK.01/2008

tentang Penyempurnaan Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

### 2.5.2. Pengertian Lelang

Lelang menurut sejarahnya berasal dari bahasa latin “*auctio*” yang artinya peningkatan harga secara bertahap. Di Indonesia lelang secara resmi dikenal sejak hal itu diatur dalam peraturan perundang-undangan Indonesia yang merupakan peraturan peninggalan Belanda. Peraturan tersebut masih berlaku sampai saat ini, yaitu *Vendu Reglement*, Stbl 1908 No. 189 dan *Vendu Instructie*, Stbl 1908 No. 190. Oleh karena lelang merupakan cara penjualan yang berbeda dari cara penjualan pada umumnya, maka prosedur lelang ini diatur dalam peraturan perundang-undangan yang khusus (*lex specialis*)<sup>66</sup>.

Lelang adalah penjualan barang kepada orang banyak atau dimuka umum, karena itu pelelangan sering juga disebut penjualan umum. Dalam Pasal 1 *Vendu Reglement* Staatblad 1908 Nomor 189 disebutkan bahwa penjualan dimuka umum atau lelang adalah setiap penjualan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis melalui usaha mengumpulkan para peminat/peserta lelang. Penjualan Umum atau Lelang tersebut harus dilakukan oleh atau dihadapan seorang Pejabat Lelang. Selanjutnya di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang disebutkan bahwa lelang adalah penjualan barang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang<sup>67</sup>. Berdasarkan pengertian tersebut tampak bahwa lelang harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut<sup>68</sup> :

- a. Lelang adalah suatu cara penjualan barang;
- b. Didahului dengan mengumpulkan peminat/peserta lelang.

<sup>66</sup> Ngadijarno, Fx, dan Laksito, Nunung Eko dkk. Tanpa Tahun. *Lelang Teori dan Praktik. Text Book Lelang BPPK*. Jakarta. Diakses dari BPPK.

<sup>67</sup> Pasal 1 angka 1, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

<sup>68</sup> Rochmat Soemitro, *Peraturan dan Instruksi Lelang*. (Bandung, PT. Enresco, 1987), hlm. 150.

- c. Dilaksanakan dengan cara penawaran atau pembentukan harga yang khusus yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan atau secara tertulis yang bersifat kompetitif;
- d. Peserta yang mengajukan penawaran tertinggi akan dinyatakan sebagai pemenang/pembeli.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan RI No.93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dikenal adanya 3 (tiga) macam lelang yaitu:

- a. Lelang Eksekusi;
- b. Lelang Non Eksekusi Wajib; dan
- c. Lelang Non Eksekusi Sukarela.

Lelang Eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang eksekusi termasuk namun tidak terbatas pada<sup>69</sup> :

- a. Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN);
- b. Lelang Eksekusi Pengadilan;
- c. Lelang Eksekusi Pajak;
- d. Lelang Eksekusi Harta Pailit;
- e. Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan;
- f. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 KUHAP;
- g. Lelang Eksekusi Barang Rampasan;
- h. Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia;
- i. Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang dikuasai Negara – Bea Cukai;
- j. Lelang Barang Temuan;
- k. Lelang Eksekusi Gadai;
- l. Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) UU No.31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan UU No.20 Tahun 2001.

<sup>69</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, op. cit., Pasal 5.

Dari berbagai macam lelang eksekusi tersebut diatas, yang menjadi obyek penelitian dalam penulisan ini adalah Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan berupa tanah atau tanah dan bangunan.

### 2.5.3. Dasar Hukum Lelang

Secara garis besar, dasar hukum lelang dapat dibagi dalam dua bagian, yaitu :

#### a. Ketentuan Umum

Dikatakan ketentuan umum karena peraturan perundang-undangannya tidak secara khusus mengatur tentang tata cara/prosedur lelang. Adapun ketentuan umum terdiri dari :

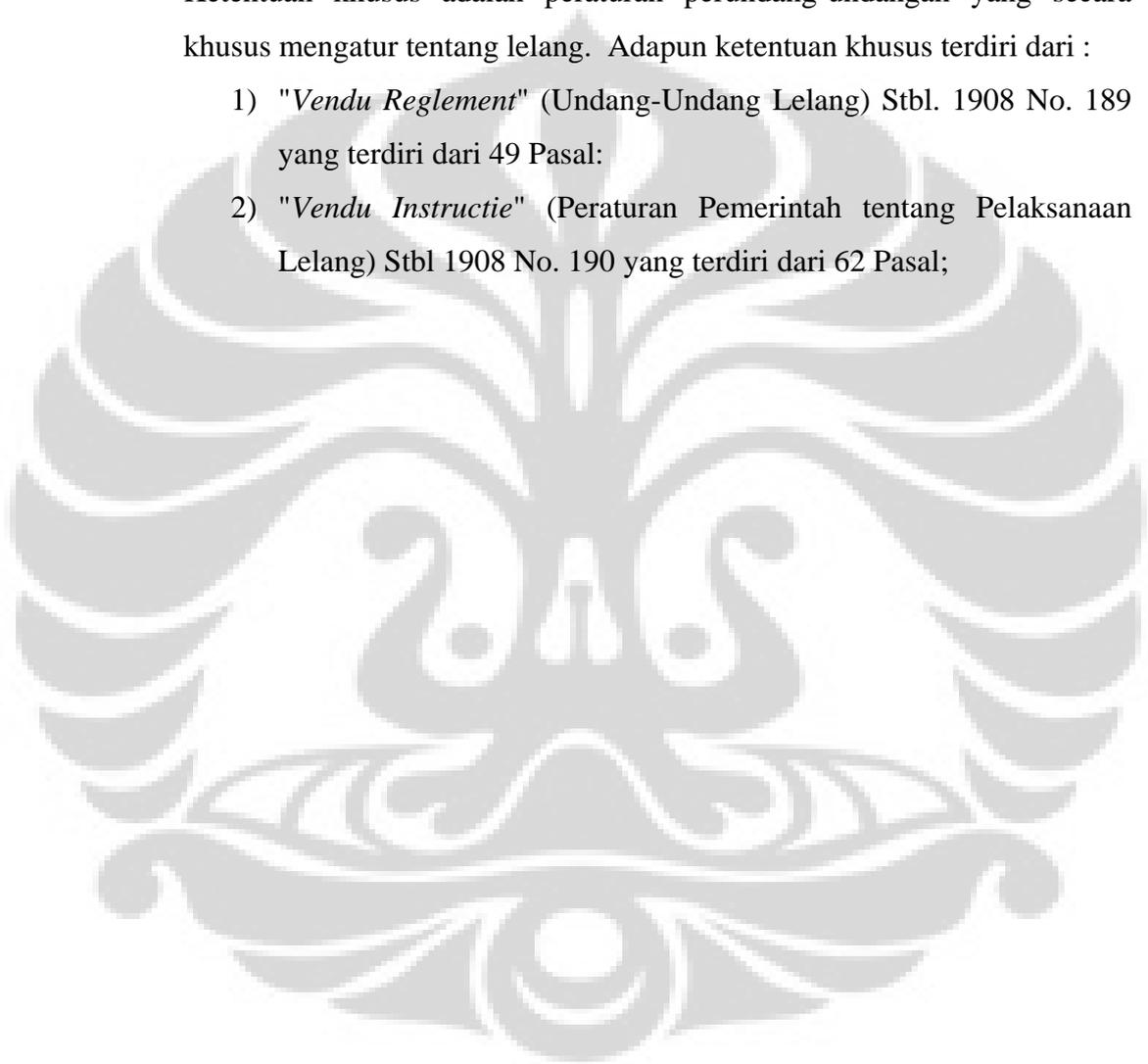
- 1) "*Burgelijk Wetboek*" (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) Stbl. 1847/23 antara lain Pasal 389.395, 1139 (1), 1149 (1);
- 2) "*Reglement op de Burgelijk Rechtsvordering/RBG*" (*Reglement Hukum Acara Perdata untuk daerah di luar Jawa dan Madura*) Stbl. 1927 No. 227 Pasal 206-228;
- 3) "*Herziene Inlandsch Reglement/HIR*" atau *Reglement* Indonesia yang diperbaharui/ RIB Stbl. 1941 No. 44 a. I Pasal 195-208;
- 4) Undang-Undang Nomor 49 Prp 1960 tentang PUPN, Pasal 10 dan 13;
- 5) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana, Pasal 35 dan 273;
- 6) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 7) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 6;
- 8) Undang-Undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 9) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa;
- 10) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2003 tentang Perbendaharaan Indonesia;
- 11) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Membayar Utang;

- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 13) Peraturan Pemerintah No. 44 tahun 2003 tentang Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

b. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus adalah peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur tentang lelang. Adapun ketentuan khusus terdiri dari :

- 1) "*Vendu Reglement*" (Undang-Undang Lelang) Stbl. 1908 No. 189 yang terdiri dari 49 Pasal;
- 2) "*Vendu Instructie*" (Peraturan Pemerintah tentang Pelaksanaan Lelang) Stbl 1908 No. 190 yang terdiri dari 62 Pasal;



**BAB III**  
**ALTERNATIF PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH BANK**  
**MELALUI PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

**3.1. Kredit Bermasalah Bank dan Penyebabnya**

**3.1.1. Penggolongan Kredit Bermasalah**

Istilah penggolongan kredit bermasalah merupakan istilah yang lazim digunakan untuk menunjukkan penggolongan kolektibilitas kredit yang menggambarkan kualitas kredit itu sendiri<sup>70</sup>. Semula pengaturan mengenai penggolongan kolektibilitas kredit terdapat dalam ketentuan sebagai berikut :

- a. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/68/KEP/DIR tentang penggolongan Kolektibilitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Cadangan atas Aktiva. peraturan tersebut telah beberapa kali diubah, yaitu dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 26/22/KEP/DIR tanggal 29 Mei 1993 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.
- b. Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor 30/267/KEP/DIR tanggal 20 Februari 1998 Tentang Kualitas Aktiva Produktif.
- c. Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/148/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 Tentang Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif.
- d. Peraturan Bank Indonesia Nomor 4/6/PBI/2002 tentang Perubahan atas Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif.

Pada tahun 2005, Bank Indonesia mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang kemudian beberapa kali diubah melalui PBI Nomor 8/2/PBI/2006, PBI Nomor 9/6/PBI/2007, dan terakhir kali diubah melalui PBI Nomor 11/2/PBI/2009. Keempat ketentuan PBI yang penulis sebutkan terakhir ini, mencabut dan

---

<sup>70</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 552.

menyatakan tidak berlaku lagi segala ketentuan Bank Indonesia yang mengatur tentang Penilaian Kualitas Aktiva bank umum sebelumnya.

Sebagaimana yang telah penulis kemukakan pada Bab sebelumnya, kredit bermasalah bank merupakan resiko kredit yang dapat mempengaruhi tingkat kesehatan dan profitabilitas suatu bank apabila tidak ditangani dengan baik. Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum sebagaimana yang terakhir kali dirubah dengan PBI Nomor 11/2/PBI/2009, telah menetapkan kualitas kredit berdasarkan faktor penilaian yang terdiri dari prospek usaha, kinerja (*performance*) debitur, dan kemampuan membayar debitur<sup>71</sup>.

Penilaian terhadap prospek usaha debitur meliputi penilaian terhadap potensi pertumbuhan usaha, kondisi pasar dan posisi debitur dalam persaingan, kualitas manajemen dan permasalahan tenaga kerja, dukungan dari grup atau afiliasi, dan upaya yang dilakukan debitur dalam rangka memelihara lingkungan hidup. Penilaian terhadap kinerja debitur meliputi penilaian terhadap komponen-komponen yang terdiri dari : perolehan laba, struktur permodalan, arus kas, dan sensitivitas terhadap risiko pasar. Sedangkan penilaian terhadap kemampuan membayar debitur meliputi penilaian terhadap komponen-komponen yang terdiri dari : ketepatan pembayaran pokok dan bunga, ketersediaan dan keakuratan informasi keuangan debitur, kelengkapan dokumentasi Kredit, kepatuhan terhadap perjanjian Kredit, kesesuaian penggunaan dana, dan kewajaran sumber pembayaran kewajiban. Semua faktor penilaian tersebut akan menentukan kualitas kredit debitur dan mengklasifikasikannya kedalam penggolongan kualitas kredit sebagai berikut :

a. Lancar

Kredit dengan kualitas lancar memiliki karakteristik sebagai berikut : debitur mempunyai kegiatan usaha yang memiliki potensi pertumbuhan yang baik, pasar yang stabil dan tidak dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, memiliki kualitas manajemen yang sangat baik, mempunyai tenaga kerja yang memadai dan belum pernah tercatat mengalami perselisihan

---

<sup>71</sup> Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum dan Lampiran I Surat Edaran Bank Indonesia No.7/3/DPNP tanggal 31 Januari 2005.

atau pemogokan kerja, perusahaan afiliasi atau grup stabil dan mendukung usaha (apabila bagian dari grup), mempunyai upaya pengelolaan lingkungan hidup yang baik, perolehan laba tinggi dan stabil, mempunyai permodalan yang kuat, likuiditas dan modal kerja kuat, pembayaran pokok dan bunga tepat waktu sehingga tidak ada tunggakan, hubungan debitur dengan bank baik, debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan akurat, dokumentasi kredit lengkap, tidak terdapat pelanggaran perjanjian kredit, penggunaan dana sesuai dengan pengajuan pinjaman, sumber pembiayaan dapat diidentifikasi dengan jelas dan disepakati oleh bank dan debitur.

b. Dalam Perhatian Khusus

Kredit dengan kualitas dalam perhatian khusus memiliki karakteristik sebagai berikut : kegiatan usaha debitur memiliki potensi pertumbuhan yang terbatas, posisi debitur di pasar baik dan tidak terlalu banyak dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, debitur mempunyai manajemen yang baik, memiliki tenaga kerja yang pada umumnya memadai dan pernah mengalami perselisihan/pemogokan tenaga kerja yang telah diselesaikan dengan baik, mempunyai upaya pengelolaan lingkungan hidup yang kurang baik, perolehan laba cukup baik namun memiliki potensi menurun, mempunyai permodalan cukup baik, likuiditas dan modal kerja umumnya baik, terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (Sembilan puluh) hari, hubungan debitur dengan bank cukup baik dan debitur selalu menyampaikan informasi keuangan secara teratur dan masih akurat, dokumentasi kredit lengkap, terdapat pelanggaran perjanjian kredit yang tidak prinsipil, penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan pinjaman namun jumlahnya tidak material, sumber pembayaran dapat identifikasi dan disepakati oleh bank dan debitur.

c. Kurang Lancar

Kredit dengan kualitas kurang lancar memiliki karakteristik sebagai berikut : kegiatan usaha debitur menunjukkan potensi pertumbuhan yang sangat terbatas atau tidak mengalami pertumbuhan, posisi debitur di pasar dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, debitur mempunyai

manajemen yang cukup baik, memiliki tenaga kerja berlebihan dan terdapat perselisihan/pemogokan tenaga kerja dengan dampak yang cukup material bagi kegiatan usaha debitur, upaya pengelolaan lingkungan hidup kurang baik dan belum mencapai persyaratan minimum yang ditentukan oleh peraturan perundangan, perolehan laba rendah, mempunyai rasio utang terhadap modal yang cukup tinggi, likuiditas kurang dan modal kerja terbatas, terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai yang telah melampaui 90 (Sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari, hubungan debitur dengan bank memburuk dan informasi keuangan tidak dapat dipercaya atau tidak terdapat hasil analisis bank atas informasi keuangan yang disampaikan debitur, dokumentasi kredit kurang lengkap, terdapat pelanggaran terhadap persyaratan pokok kredit yang cukup prinsipil, penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan pinjaman dengan jumlah yang cukup material, sumber pembayaran berasal dari sumber lain dari yang disepakati.

d. Diragukan

Kredit dengan kualitas diragukan memiliki karakteristik sebagai berikut : kegiatan usaha debitur menurun, posisi debitur di pasar sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi perekonomian, manajemen debitur kurang berpengalaman, memiliki tenaga kerja berlebihan dalam jumlah yang cukup besar sehingga dapat menimbulkan keresahan dan terdapat perselisihan/pemogokan tenaga kerja yang berdampak cukup material bagi kegiatan usaha debitur, debitur belum melaksanakan upaya pengelolaan lingkungan hidup yang berarti, perolehan laba sangat kecil atau negatif, mempunyai rasio utang terhadap modal yang tinggi, likuiditas sangat rendah, terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari, hubungan debitur dengan bank semakin memburuk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya, dokumentasi kredit tidak lengkap, terdapat pelanggaran yang prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit, penggunaan dana kurang sesuai dengan pengajuan

pinjaman dengan jumlah yang material, sumber pembayaran tidak diketahui, sementara sumber yang disepakati sudah tidak memungkinkan.

e. Macet

Kredit dengan kualitas macet memiliki karakteristik sebagai berikut : kelangsungan usaha debitur sangat diragukan dan sulit untuk pulih kembali, debitur kehilangan pasar sejalan dengan kondisi perekonomian yang menurun, manajemen debitur sangat lemah, memiliki tenaga kerja berlebihan dalam jumlah yang besar sehingga menimbulkan keresahan dan terdapat perselisihan/pemogokan tenaga kerja dengan dampak yang material bagi kegiatan usaha debitur, debitur belum melaksanakan upaya pengelolaan lingkungan hidup yang berarti dan memiliki kemungkinan untuk dituntut di pengadilan, debitur mengalami kerugian yang besar, mempunyai rasio utang terhadap modal yang sangat tinggi, mempunyai kesulitan likuiditas, terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari, hubungan debitur dengan bank sangat buruk dan informasi keuangan tidak tersedia atau tidak dapat dipercaya, tidak terdapat dokumentasi kredit, terdapat pelanggaran yang sangat prinsipil terhadap persyaratan pokok dalam perjanjian kredit, sebagian besar penggunaan dana tidak sesuai dengan pengajuan pinjaman, tidak terdapat sumber pembayaran yang memungkinkan.

Penggolongan kualitas kredit berdasarkan karakteristik tersebut di atas dilakukan terhadap kredit debitur dengan segmentasi kredit bisnis/komersil dan korporasi. Khusus untuk kredit konsumen dan kredit kecil lainnya, penggolongan kualitas kredit dapat hanya ditentukan berdasarkan *payment record* saja, yaitu berdasarkan ketepatan pembayaran kewajiban debitur, serta ada atau tidaknya tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga oleh debitur yang digolongkan berdasarkan jumlah hari tunggakannya. Penggolongan ini akan memudahkan bank karena dapat dilakukan secara otomatis oleh sistem kredit yang digunakan oleh bank. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 11/2/PBI/2009 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

yang menerangkan bahwa penetapan kualitas kredit dapat hanya didasarkan atas ketepatan pembayaran pokok dan/atau bunga, untuk:

- a. Kredit dan penyediaan dana lainnya yang diberikan oleh setiap Bank kepada 1 (satu) debitur atau 1 (satu) proyek dengan jumlah kurang dari atau sama dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
- b. Kredit dan penyediaan dana lainnya yang diberikan oleh setiap Bank kepada debitur Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah dengan jumlah:
  - 1) lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp20.000.000.000,00 (dua puluh milyar rupiah) bagi Bank yang memenuhi kriteria sebagai berikut :
    - a) Memiliki predikat penilaian kecukupan sistem pengendalian risiko (*risk control system*) untuk risiko kredit “sangat memadai” (*strong*);
    - b) Memiliki rasio KPMM paling kurang sama dengan ketentuan yang berlaku; dan
    - c) Memiliki peringkat komposit tingkat kesehatan Bank paling kurang 3 (PK-3).
  - 2) lebih dari Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) sampai dengan Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) bagi Bank yang memenuhi kriteria sebagai berikut:
    - a) Memiliki predikat penilaian kecukupan sistem pengendalian risiko untuk risiko kredit “dapat diandalkan” (*acceptable*);
    - b) Memiliki rasio KPMM paling kurang sama dengan ketentuan yang berlaku; dan
    - c) Memiliki peringkat komposit tingkat kesehatan Bank paling kurang 3 (PK-3).
- c. Kredit dan penyediaan dana lain kepada debitur dengan lokasi kegiatan usaha berada di daerah tertentu dengan jumlah kurang dari atau sama dengan Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).

### 3.1.2. Penyebab Kredit Bermasalah

Sebelum memutuskan apakah suatu permohonan kredit dapat diterima atau ditolak, bank melakukan langkah pertama dengan melakukan analisis terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh debitur. Pentingnya melakukan analisis ini adalah untuk menghindari risiko kemungkinan terjadinya kredit macet (kredit bermasalah)<sup>72</sup>. Usaha-usaha yang dilakukan oleh pejabat-pejabat kredit, tugas dan pekerjaan bagian, Biro ataupun Divisi perkreditan, pengarahan dan supervisi Direksi dalam perkreditan adalah ditujukan agar kredit-kredit yang diberikan dapat kembali dengan baik dan membawa keuntungan yang diharapkan<sup>73</sup>. Akan tetapi pada kenyataannya resiko kredit bermasalah tetap akan timbul meskipun bank telah melakukan analisa yang ketat untuk menyeleksi calon debiturnya.

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

Untuk penyebab pertama sebagaimana disebutkan diatas, jelas menunjukkan bahwa debitur tidak mempunyai itikad baik (*good faith*) untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar pengembalian kredit yang telah diterimanya yang terdiri dari komponen pokok, bunga dan biaya, serta denda apabila kewajiban tersebut telah menunggak. Dalam analisa 5 C's yang dilakukan oleh Bank, ketidakmauan seperti ini masuk kedalam penilaian C yang pertama, yaitu "*Character*" seorang debitur. Sedangkan penyebab yang kedua yaitu ketidakmampuan debitur melaksanakan kewajibannya, akan dipengaruhi oleh banyak sebab lainnya, misalnya kesalahan manajemen, kondisi keuangan debitur yang memburuk (kesulitan keuangan), kondisi perekonomian secara makro, dan penyebab lainnya.

Sebagaimana yang telah penulis kemukakan diatas, salah satu penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah adanya kesulitan keuangan debitur. Kesulitan ini timbul karena berbagai faktor. Faktor yang sangat besar pengaruhnya adalah

---

<sup>72</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, (Bandung, CV Mandar Maju, Cetakan Pertama, 2000), hlm. 68.

<sup>73</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Dasar-dasar dan Teknik Manajemen Kredit*, (Jakarta, PT Bina Aksara, 1984), hlm. 173.

karena inefisiensi dari pimpinan perusahaan, dimana pimpinan perusahaan mempunyai kelemahan dalam pengelolaan perusahaan, kelemahan dalam kontrol ataupun kesalahan dalam penentuan kebijakan perusahaan. Penyebab dari kesulitan keuangan perusahaan yang mengakibatkan suatu kemacetan kredit dapat terdiri dari faktor manajerial dan faktor-faktor eksternal lainnya<sup>74</sup>.

Kewajiban debitur sebagaimana yang penulis kemukakan diatas, terdiri dari kewajiban membayar pokok pinjaman, kewajiban membayar bunga, kewajiban membayar biaya-biaya, dan kewajiban membayar denda jika telah menunggak.

### **Kewajiban Membayar Pokok**

Berdasarkan Pasal 1763 dan 1764 KUHPerdara diatur tentang kewajiban-kewajiban si penerima kredit (debitur). Kewajiban pokok debitur adalah mengembalikan pinjaman dalam jumlah dan keadaan yang sama, dan pada waktu yang ditentukan (Pasal 1763 KUHPerdara). Pasal 1764 KUHPerdara mengatur kewajiban peminjam jika yang dipinjam itu berupa barang. Kewajiban melunasi hutang setelah jangka waktu tertentu dengan bunga yang telah ditetapkan adalah merupakan kewajiban Pokok penerima kredit dan ditentukan lagi secara terperinci di dalam model-model perjanjian kredit. Disamping itu, masih terdapat berbagai kewajiban dari penerima kredit yaitu kewajiban administrasi dan kewajiban untuk tunduk kepada segala bentuk peraturan bank<sup>75</sup>.

### **Kewajiban Membayar Bunga**

Berdasarkan ketentuan Pasal 1765 KUHPerdara, suatu perjanjian pinjam meminjam uang dapat dilakukan dengan memperjanjikan adanya bunga yang harus dibayar oleh peminjam (debitur). Meskipun dalam Pasal 1765 Bab XIII Buku III KUHPerdara tersebut tidak ditentukan rumusan atau pengertian mengenai bunga, namun berdasarkan ketentuan Pasal 1246 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa : "*bunga adalah keuntungan yang sedianya harus dinikmati*".

---

<sup>74</sup> Ibid, hlm. 174.

<sup>75</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978. Hal.77 dan 78.

Black's Law Dictionary<sup>76</sup> mendefinisikan bunga sebagai :

*“The compensation fixed by agreement or allowed by law for the use or detention of money, or for the loss of money by one who is entitled to its use; esp. the amount owed to a lender in return for the use of borrowed money – also termed finance charge”.*

Pengertian lain dari bunga dapat kita temukan dalam Kamus Istilah Keuangan dan Investasi karangan John Downes dan Jordan Elliot Goodman, yang mendefinisikan bunga sebagai *“biaya untuk menggunakan uang yang dinyatakan sebagai suatu persentase per periode waktu, biasanya satu tahun, dalam hal tertentu dikatakan suku bunga tahunan”*<sup>77</sup>.

Berdasarkan pengertian bunga tersebut diatas, penulis menyimpulkan bahwa bunga merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur berupa tambahan pembayaran sejumlah uang tertentu sehubungan dengan uang yang telah diperolehnya dari kreditur sebagai suatu utang/pinjaman berdasarkan perjanjian kredit.

#### **Kewajiban Membayar Biaya**

Setiap penerima kredit wajib membayar sejumlah biaya yang diperlukan guna mempersiapkan perjanjian kredit. Biaya-biaya tersebut antara lain meliputi :

1. Bea Materai
2. Provisi
3. Biaya pembuatan akta serta sertifikat Hak Tanggungan.
4. Biaya Notaris
5. Premi Asuransi Barang jaminan
6. Premi Asuransi Pelunasan Kredit
7. Biaya lainnya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit.

### **3.2. Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah Bank**

Penyelesaian kredit bermasalah dapat dikelompokkan menjadi Penyelesaian yang bersifat *compromised* dan penyelesaian *non-compromised*.

<sup>76</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (St.Paul, Minnesota, West Group, Seventh Edition, 1999).

<sup>77</sup> John Downes, Jordan Elliot Goodman, *Kamus Istilah Keuangan dan Investasi*, (Jakarta, Elekmedia Komputindo, Edisi Ketiga, 2006), hlm. 260.

Penyelesaian secara *compromised* terdiri dari alternatif penyelesaian sebagai berikut :

1. Penjadwalan Kembali (*Rescheduling*)

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

2. Penataan Kembali (*Restructuring*)

Penataan Kembali kredit merupakan perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank, dan atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru, dan atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan. Pengertian secara hukum mengenai restrukturisasi kredit semula diatur dalam Pasal 1 huruf d Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR tentang Restrukturisasi Kredit, tanggal 12 November 1998<sup>78</sup>, yaitu bahwa restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar debitur dapat memahami kewajibannya yang dilakukan, antara lain melalui penurunan suku bunga kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, tunggakan pokok kredit, perpanjangan jangka waktu kredit, penambahan fasilitas kredit, pengambilan aset debitur sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitur. Sementara pengertian restrukturisasi berdasarkan Pasal 1 angka 25 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya yang dilakukan, antara lain melalui : Penurunan suku bunga, Perpanjangan jagka waktu kredit, pengurangan tunggakan bunga kredit, pengurangan tunggakan pokok kredit, penambahan fasilitas kredit, dan atau konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

---

<sup>78</sup> Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tentang Restrukturisasi Kredit, dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

### 3. Persyaratan Kembali (*Reconditioning*)

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

### 4. Penyerahan Jaminan Secara Sukarela

Penyerahan Jaminan Secara Sukarela dalam dunia perbankan disebut sebagai Agunan Yang Diambil Alih atau disingkat dengan AYDA. Bank dapat menempuh upaya ini apabila debitur sudah tidak mempunyai kemampuan lagi untuk memenuhi kewajibannya dan secara sukarela menyerahkan obyek jaminannya kepada bank untuk diperhitungkan sebagai pemenuhan (pelunasan) kewajiban debitur kepada bank.

Penyelesaian secara *non compromised* dilakukan oleh bank apabila upaya-upaya secara *compromised* tidak berhasil. Penyelesaian secara *non compromised* ini dilakukan oleh bank melalui proses hukum yang terdiri dari berbagai alternatif antara lain yaitu penyelesaian melalui Pengadilan Negeri, penyelesaian melalui Pengadilan Niaga, penyelesaian melalui Panitia Urusan Piutang Negara, penyelesaian melalui Arbitrase, penyelesaian melalui Lembaga Paksa Badan, dan penyelesaian melalui Parate Eksekusi Hak Tanggungan baik secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maupun dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta (BLS).

#### **3.2.1. Penyelesaian Melalui Pengadilan Negeri**

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

Atas alternatif pertama, upaya yang ditempuh oleh bank dalam hal ini adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar wanprestasi. Upaya penyelesaian seperti ini akan memakan waktu yang cukup lama mengingat terdapat tiga lembaga peradilan yang akan memeriksa dan memutus perkara yang

diajukan, yaitu Pengadilan Negeri selaku peradilan tingkat pertama, Pengadilan Tinggi selaku peradilan tingkat banding apabila salah satu atau para pihak mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri tersebut, dan Mahkamah Agung selaku peradilan tingkat kasasi apabila salah satu pihak atau para pihak tidak menerima Putusan Pengadilan Tinggi dan mengajukan Kasasi. Adapun tahapan untuk melakukan proses penyelesaian melalui Pengadilan Negeri dengan alternatif pertama adalah sebagai berikut<sup>79</sup> :

- a. Bank terlebih dahulu membuat surat teguran atau somasi kepada debitur yang menyatakan bahwa debitur telah wanprestasi dengan tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran yang terdiri dari kewajiban pokok dan bunga.
- b. Setelah mengirimkan somasi tersebut, Bank menyiapkan surat gugatan terhadap debitur yang disertai bukti-bukti berupa surat perjanjian kredit, surat jaminan, surat teguran/somasi, dan data pendukung lainnya. Dalam proses gugatan tersebut bank harus mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan debitur agar dapat dilakukan eksekusi atas sita jaminan tersebut apabila gugatan bank dimenangkan oleh pengadilan dan berkekuatan hukum tetap.
- c. Debitur yang menjadi tergugat kadangkala tidak hanya diam menghadapi gugatan dari Bank. Debitur tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap gugatan bank dengan mengajukan jawaban bahkan juga mengajukan gugatan balik (gugat rekonsensi) dan banding serta kasasi, yang biasanya hanya bertujuan untuk mengulur-ngulur waktu saja (*buying time*).
- d. Setelah debitur selaku tergugat mengajukan jawaban, Bank selaku penggugat dapat mengajukan replik dan dijawab oleh debitur dengan duplik dan kemudian dilanjutkan dengan pemeriksaan saksi-saksi dan alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak. Para pihak kemudian membuat dan mengajukan kesimpulan untuk meyakinkan hakim atas hal-hal yang didalilkan dalam sidang tersebut.

---

<sup>79</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, 2010), hlm. 213.

- e. Setelah hakim menjatuhkan putusan atas perkara gugatan tersebut, baik bank maupun debitur masing-masing mempunyai kesempatan untuk mengajukan Banding ke Pengadilan Tinggi, dan mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung hingga putusan tersebut berkekuatan hukum tetap.
- f. Setelah putusan dimenangkan oleh Bank dan berkekuatan hukum tetap, bank melakukan eksekusi atas sita jaminan yang dimintkan kepada Pengadilan Negeri. Selanjutnya harta kekayaan debitur yang diletakkan sita jaminan dilelang untuk memenuhi kewajiban debitur pada bank.

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

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

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

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

Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri dapat dilakukan oleh bank sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan. Dalam praktik pelaksanaan eksekusi ini, bank akan mengajukan Aanmaning kepada Ketua

Pengadilan Negeri setempat objek jaminan tersebut berada. Aanmaning adalah pemanggilan sekaligus teguran yang disampaikan oleh Pengadilan Negeri kepada debitur agar debitur datang menghadap pada hari yang telah ditentukan, dan melaksanakan kewajibannya kepada bank. Ketentuan mengenai pelaksanaan Aanmaning ini diatur dalam Pasal 196 HIR. Apabila Aanmaning tidak dipatuhi oleh debitur, maka Pengadilan Negeri akan melakukan Sita Eksekusi atas obyek jaminan debitur. Pelaksanaan Sita Eksekusi ini diatur dalam Pasal 197 ayat (1) HIR yang menyatakan sebagai berikut :

*“jika sudah lewat waktu yang ditentukan itu, sedangkan orang yang kalah itu belum juga memenuhi keputusan itu atau jika orang itu, sesudah dipanggil dengan sah, tidak juga menghadap, maka ketua, karena jabatannya, akan member perintah dengan surat, supaya disita sekian barang bergerak dan jika barang demikian tidak ada atau ternyata tiada cukup, sekian barang tak bergerak kepunyaan orang yang kalah itu, sampai dianggap cukup menjadi pengganti jumlah uang tersebut dalam keputusan itu dan semua biaya untuk melaksanakan keputusan itu”.*

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

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

### **3.2.2. Penyelesaian Melalui Pengadilan Niaga**

Penyelesaian melalui Pengadilan Niaga merupakan salah satu alternatif yang dapat digunakan oleh pihak kreditur terhadap debitur, sepanjang memenuhi persyaratan tertentu yang ditentukan oleh Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU

Kepailitan). Pada dasarnya proses permohonan pernyataan pailit berdasar UU Kepailitan terdiri atas tahap-tahap sebagai berikut<sup>80</sup> :

Tahap Pertama, Bank mengajukan permohonan pailit kepada Ketua Pengadilan Niaga melalui Panitera Pengadilan Niaga tersebut. Selanjutnya panitera akan mendaftarkan permohonan pernyataan pailit pada tanggal permohonan yang bersangkutan diajukan, dan kepada piak pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani Panitera dengan tanggal yang sama dengan tanggal pendaftaran. Selanjutnya Panitera menyampaikan permohonan pernyataan pailit kepada Ketua Pengadilan Niaga dalam jangka waktu paling lambat 2 hari setelah tanggal permohonan didaftarkan (Pasal 6 ayat (1), (2), dan (4) UU Kepailitan).

Pada tahap selanjutnya, dalam jangka waktu paling lambat 3 hari terhitung sejak tanggal permohonan pailit didaftarkan, Pengadilan akan mempelajari permohonan dan menetapkan hari sidang (Pasal 6 ayat (5) UU Kepailitan). Sidang pemeriksaan atas permohonan pernyataan pailit diselenggarakan dalam jangka waktu paling lambat 20 hari terhitung sejak tanggal permohonan didaftarkan (Pasal 6 ayat (6) UU Kepailitan). Selanjutnya Pengadilan akan memanggil debitur, dan selama putusan atas permohonan pernyataan pailit belum ditetapkan, bank dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas sebagian atau seluruh kekayaan debitur, atau menunjuk kurator sementara untuk mengawasi pengelolaan usaha debitur dan mengawasi tindakan debitur agar tidak mengalihkan atau menggunakan kekayaan debitur dalam proses kepailitan.

Setelah putusan pernyataan pailit ditetapkan oleh Pengadilan Niaga, kurator yang ditunjuk oleh Bank dan disetujui oleh Hakim Pengawas berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan pemberesan atas harta pailit, meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali (Pasal 16 ayat (1) UU Kepailitan). Selanjutnya dapat dilakukan lelang eksekusi atas harta kekayaan debitur untuk melunasi kewajiban debitur kepada Bank.

---

<sup>80</sup> Ibid., hlm. 218.

### 3.2.3. Penyelesaian Melalui Panitia Urusan Piutang Negara

Penyelesaian kredit macet pada bank-bank swasta diselesaikan melalui jalur pengadilan. Adapun khusus terhadap kredit macet pada bank-bank pemerintah, selama ini proses penagihannya dilakukan lewat Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), yang dibentuk dengan Undang-undang Nomor 49 Prp 1960, dan Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN), yang dibentuk berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 21 Tahun 1991. Pasal 2 dari Keppres ini menentukan bahwa BUPN mempunyai tugas menyelenggarakan pengurusan piutang negara dan lelang baik yang berasal dari penyelenggaraan pelaksanaan tugas PUPN maupun lainnya ditetapkan oleh Menteri Keuangan<sup>81</sup>.

PUPN bertugas menyelesaikan piutang Negara yang telah diserahkan padanya oleh instansi pemerintah atau badan-badan Negara. Dengan demikian bagi bank milik Negara menyelesaikan kredit macetnya harus dilakukan melalui Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), dimana dengan adanya penyerahan piutang macet kepada badan tersebut secara hukum wewenang penguasaan atas hak tagih dialihkan kepadanya. Piutang yang diserahkan adalah piutang yang adanya dan besarnya telah pasti menurut hukum, tetapi yang penanggung utangnya tidak melunasi sebagaimana mestinya.

Apabila kita mengacu pada mekanisme penyelesaian pengurusan piutang negara secara khusus, pada dasarnya pengurusan piutang negara dari kredit macet tersebut juga tidak jauh berbeda, yaitu paling tidak terdiri dari tahapan sebagai berikut :

- a. Setelah dirundingkan oleh panitia dengan penanggung utang dan diperoleh kata sepakat tentang jumlah utangnya yang masih harus dibayar, termasuk bunga uang, denda, serta biaya-biaya yang bersangkutan dengan piutang ini, oleh ketua panitia dan penanggung utang/penjamin utang dibuat suatu pernyataan bersama yang memuat jumlah dan kewajiban penanggung utang untuk melunasinya.
- b. Pernyataan bersama ini mempunyai kekuatan pelaksanaan, seperti suatu putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. dengan demikian, PUPN mempunyai kewenangan *parate executie*.

---

<sup>81</sup> Ibid, hlm. 221.

- c. Pelaksanaannya dilakukan oleh ketua panitia dengan suatu surat paksa melalui penyitaan, pelelangan barang-barang kekayaan penanggung utang/penjamin utang, dan pernyataan lunas piutang negara.

Dalam hal penyitaan khususnya terhadap kekayaan yang tersimpan di lembaga perbankan, mak sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 376/KMK.09/1995, maka PUPN dapat melakukannya tanpa memerlukan izin terlebih dahulu dari Menteri Keuangan.. Adapun hasil penyitaan tersebut untuk digunakan sebagai pembayaran atau pelunasan utang penanggung utang/ penjamin utang.

#### **3.2.4. Penyelesaian Melalui Arbitrase**

Menurut Sidharta P. Soerjadi, SH., pada umumnya dibagian akhir perjanjian kredit dapat dicantumkan suatu klausula yang menentukan bahwa apabila timbul sengketa sebagai akibat dari pelaksanaan perjanjian tersebut, para pihak akan memilih penyelesaian melalui arbitrase (perwasitan)<sup>82</sup>. Dasar penyelesaian sengketa melalui Arbitrase adalah Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Penggunaan lembaga arbitrase dalam penyelesaian sengketa perdagangan termasuk dalam menyelesaikan sengketa perkreditan didasarkan pada beberapa keuntungan tertentu yang tidak diperoleh dari penyelesaian selain arbitrase. Diantara keuntungan tersebut, yaitu penyelesaian relatif tidak memerlukan waktu yang lama dan dengan sifatnya yang tertutup (Pasal 27 UU No.30 Tahun 1999) maka diharapkan nama baik para pihak terjaga. Selain itu, kelebihan lain dari penyelesaian melalui arbitrase adalah para pihak dapat memilih arbiter yang menurut keyakinannya mempunyai pengetahuan, pengalaman, serta latar belakang yang cukup mengenai masalah yang disengketakan, jujur dan adik, para pihak dapat menentukan pilihan hukum untuk menyelesaikan masalahnya serta proses dan tempat penyelenggaraan arbitrase, serta putusan arbitrase merupakan putusan yang mengikat para pihak dan dengan melalui tata cara (prosedur) para pihak dan

<sup>82</sup> Sidharta P. Soerjadi, *Segi-segi Hukum Perkreditan di Indonesia dalam simposium Aspek-aspek Hukum Masalah Perkreditan*, BPHN ed., (Jakarta, Bina cipta, Cetakan Pertama, 1978), hlm. 29-31.

dengan melalui tata cara sederhana saja ataupun langsung dapat dilaksanakan. Namun, penyelesaian melalui arbitrase ini juga mempunyai kelemahan, yaitu tidak adanya kemungkinan untuk minta sita jaminan konservatoir seperti halnya pada gugatan perdata biasa. Dalam prakteknya saat ini, upaya penyelesaian kredit bermasalah dengan menggunakan media arbitrase belum banyak dilakukan oleh bank.

### **3.3. Parate Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Bermasalah**

Parate Eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas sesuatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut<sup>83</sup>. Parate Eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan dari Kantor Lelang Negara saja<sup>84</sup>, atau dengan perkataan lain, Parate Eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau ijin dari Pengadilan Negeri. Apabila debitur cidera janji, kreditur berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan yang dilakukan. Melalui penjualan objek jaminan dimuka umum diharapkan dapat diperoleh harga terbaik (paling tinggi) untuk objek hak tanggungan, dan dari hasil penjualan objek jaminan tersebut, bank berhak mengambil pelunasan piutangnya.

Parate Eksekusi secara implisit tersurat dan tersirat dalam Undang-undang Hak Tanggungan, khususnya diatur dalam Penjelasan Umum Pasal 9 Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan :

*”Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudan dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang*

<sup>83</sup> Subekti, Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial, MARI, Jakarta, hlm. 69.

<sup>84</sup> Tartib, Catatan Tentan Parate Eksekusi, Artikel dalam majalah Varia Peradilan Th.XI, No.124, 1996, hlm. 149-150

*berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang Diperbarui (Het Herzeine Inlands Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)”*.

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

Pasal 20 Ayat (1) :

*“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

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

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

Pasal 6

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*.

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

Dalam praktiknya saat ini, Parate Eksekusi Hak Tanggungan merupakan alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang banyak digunakan oleh lembaga keuangan di Indonesia, khususnya oleh perbankan. Alternatif penyelesaian kredit bermasalah menggunakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan ini lebih disukai oleh

perbankan karena proses penyelesaiannya relatif lebih sederhana dan cepat, serta biaya yang dikeluarkan relatif kecil. Kemudahan menggunakan sarana Parate Eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang didasarkan pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dikarenakan pelaksanaan penjualan obyek Hak Tanggungan hanya melalui pelelangan umum, tanpa harus meminta fiat Ketua Pengadilan Negeri. Kemudahan tersebut terutama menunjukkan efisiensi waktu dibandingkan dengan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal tersebut mengingat kalau prosedur eksekusi melalui formalitas hukum acara, proses yang dilalui memerlukan waktu yang lama dan rumit prosedurnya. Parate Eksekusi lebih murah dibandingkan dengan pelaksanaan eksekusi menggunakan titel eksekutorial, karena tidak menanggung biaya untuk mengajukan permohonan penetapan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri. Sebab dikhawatirkan kreditur akan enggan memberikan kredit dengan jaminan hipotik (Hak Tanggungan) terutama kalau jumlah tagihannya tidak besar<sup>85</sup>. Tentunya akan menjadi tidak seimbang pula apabila eksekusi melalui pengadilan dengan segala biaya dan upaya yang dilakukan terhadap jumlah tagihan yang tidak terlalu besar dengan recovery atau pengembalian yang diterima oleh Kreditur. Maka dengan adanya Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, hak-hak kreditur akan terlindungi dari perbuatan debitur yang tidak beritikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya pada kreditur. Pembentuk Undang-undang Hak Tanggungan menyiapkan Pasal 6 tersebut sebagai tiang penyangga utama bagi kreditur (khususnya bank) dalam memperoleh percepatan pelunasan piutangnya dari debitur, agar piutang yang telah kembali pada bank dapat digunakan lagi untuk pembiayaan kredit lainnya sehingga dapat membantu menggerakkan roda perekonomian, maka tidak diragukan lagi bahwa Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan merupakan dasar hukum berlakunya parate eksekusi manakala debitur cidera janji atau wanprestasi, yang digunakan sebagai sarana yang sangat baik demi penyesuaian terhadap kebutuhan ekonomi<sup>86</sup>.

---

<sup>85</sup> V. Nierop, *Hypotheekrecht, serie Publik en Privaatrecht*, Cetakan Kedua, Theenk Wilink, Zwolle, hlm. 155.

<sup>86</sup> Herowati Poesoko, op. cit., hlm. 248-249.

Dalam praktik penyelesaian kredit bermasalah, bank melakukan Parate Eksekusi Hak Tanggungan atas objek jaminan (Hak Tanggungan) debitur dengan cara mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik dengan menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta maupun secara langsung kepada KPKNL tersebut. Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, KPKNL merupakan instansi pemerintah yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang. Setelah menerima permohonan lelang eksekusi dari bank, KPKNL akan memeriksa kelengkapan dokumen persyaratan lelang yang diserahkan oleh bank. Dokumen persyaratan lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :

1. Salinan/fotocopi Perjanjian Kredit.
2. Salinan/Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan.
3. Salinan Fotokopi perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
4. Salinan/Fotocopi bukti bahwa debitur wanprestasi, berupa peringatanperingatan maupun pernyataan dari pihak kreditur.
5. Asli/Fotokopi bukti kepemilikan hak
6. Salinan/ fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan paling lambat 1(satu) hari sebelum lelang dilaksanakan.
7. Surat pernyataan dari kreditur yang akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.

Setelah dokumen persyaratan lelang lengkap, maka Kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada bank selaku pemohon lelang yang berisi sebagai berikut :

1. Penetapan tempat dan waktu lelang.
2. Permintaan untuk melaksanakan pengumuman lelang sesuai ketentuan dan menyampaikan bukti pengumumannya.

3. Hal-hal yang perlu disampaikan kepada penjual, misalnya mengenai harga limit, penguasaan secara fisik terhadap barang bergerak yang dilelang, dan lain sebagainya.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PMK No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL yang biaya pengurusannya menjadi tanggung jawab bank selaku pemohon lelang. Apabila hari dan tempat pelaksanaan lelang telah ditentukan oleh Kepala KPKNL, maka akan dituangkan dalam pengumuman lelang, karena dalam pengumuman lelang paling sedikit memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Identitas penjual;
2. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
3. Jenis dan Jumlah barang;
4. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan atau bangunan;
5. Jumlah dan jenis /spesifikasi, khusus untuk barang bergerak;
6. Jangka waktu melihat barang yang akan dilelang;
7. Uang jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya uang jaminan penawaran lelang;
8. Jangka waktu pembayaran Harga Lelang,
9. Harga limit, sepanjang hal itu diharuskan dalam peraturan perundang-undangan atau atas kehendak penjual/pemilik barang.

Dalam praktek mengenai harga limit ini wajib dicantumkan pada pengumuman lelang dengan maksud, agar calon peserta lelang dapat mengetahui batas harga barang yang akan dilelang. Pengumuman lelang merupakan kewajiban dari bank selaku penjual sehingga bank wajib menanggung biaya pengumuman lelang yang telah diterbitkan dalam surat kabar. Berdasarkan ketentuan PMK No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Pengumuman lelang dilakukan sebanyak dua (2) kali berselang 15 (lima belas) hari, untuk

pengumuman pertama diperkenankan melalui tempelan yang mudah dibaca oleh umum atau melalui surat kabar harian dan pengumuman yang kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian dan dilakukan selang 14 (empat belas) hari sebelum pelaksanaan lelang.

Setelah penjual melakukan pengumuman lelang maka penjual berkewajiban memberitahu kepada debitur yang wanprestasi serta pihak-pihak yang terkait dengan barang yang akan dilelang, bahwa benda milik debitur akan dilelang. Pemberitahuan pelelangan juga dilakukan terhadap penghuni bangunan dan pemilik barang. Apabila hal tersebut di atas telah dilakukan oleh penjual maka lelang dapat dilaksanakan sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

Pada hari pelaksanaan lelang eksekusi sebagaimana yang telah ditetapkan, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang, maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang, Pemenang Lelang harus menyetorkan pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

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

## BAB IV

### PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN PADA PT BANK PERMATA TBK

#### 4.1. Peranan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah PT Bank Permata Tbk.

Sebagaimana yang telah penulis kemukakan dalam bab sebelumnya bahwa kredit bermasalah merupakan *inherent risk* atau risiko yang tidak dapat dihilangkan dalam suatu pemberian kredit oleh bank kepada debiturnya. Dalam objek penelitian yang penulis lakukan, risiko kredit tersebut dialami juga oleh PT Bank Permata Tbk (selanjutnya dalam tulisan ini disebut sebagai PermataBank) sebagai lembaga keuangan bank yang memberikan fasilitas kredit kepada debiturnya.

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

PermataBank adalah salah satu lembaga keuangan bank terpercaya di Indonesia yang menjalankan fungsi intermediasinya dengan baik. PermataBank merupakan bank hasil merger dari lima bank pada tahun 2002. Bank tersebut adalah PT Bank Bali Tbk., PT Bank Universal Tbk., PT Bank Prima Express, PT Bank Artamedia dan PT Bank Patriot<sup>87</sup>. Kantor Pusat PermataBank berlokasi di Jalan Jenderal Sudirman Kavling 27 Jakarta Selatan. Berdasarkan data perusahaan per tanggal 31 Desember 2009, PermataBank telah memiliki 49 kantor

---

<sup>87</sup> Laporan Tahunan Annual Report 2009, PT Bank Permata Tbk., 2009, Hlm. 190.

cabang (termasuk 10 kantor cabang syariah), 224 kantor cabang pembantu, 6 kantor kas, dan 241 kantor layanan syariah (*office channelling*).<sup>88</sup>

PermataBank memberikan fasilitas kredit kepada debiturnya yang terdiri dari berbagai jenis kredit, antara lain yaitu : Kredit Konsumsi, Kredit Modal Kerja, Kredit Investasi, Kartu Kredit, Kredit Program Pemerintah, Kredit Karyawan, Kredit Sindikasi dan Kredit Syariah. Kredit tersebut diberikan dalam mata uang rupiah dan non rupiah/valuta asing. Data penyaluran/ pemberian kredit PermataBank selama tahun 2008, 2009 dan 2010 adalah sebagai berikut :

Tabel 1  
Data Penyaluran Kredit PT Bank Permata Tbk.\*

Jenis Kredit	Tahun		
	2010	2009	2008
<u>Rupiah</u>			
Konsumsi	19.108.285	13.987.709	10.111.531
Modal Kerja	14.714.039	12.600.420	11.543.655
Investasi	7.574.069	6.522.506	5.990.752
Kartu Kredit	1.870.930	962.415	696.522
Program Pemerintah	430.226	487.945	548.771
Karyawan	424.918	415.697	376.144
Sindikasi	129.731	9.167	19.167
Syariah Murabaha	938.000	1.179.089	911.941
Syariah Ijarah	87.067	0	0
Syariah Musyarakah	1.963	5.874	7.317
	<b>45.279.228</b>	<b>36.170.822</b>	<b>30.205.800</b>
<u>Valuta Asing</u>			
Modal Kerja	3.781.588	2.775.798	2.225.746
Investasi	2.852.543	2.192.467	2.254.068
Sindikasi	495.347	105.457	198.049
Konsumsi	463	1.077	1.698
Syariah ijarah	430.818	224.703	140.942
	<b>7.560.759</b>	<b>5.299.502</b>	<b>4.820.503</b>
Jumlah	52.839.987	41.470.324	35.026.303
Dikurangi :			
Pendapatan Bunga Ditangguhkan	37.565	47.662	35.277
Penyisihan Penghapusan	1.549.061	1.612.883	1.330.155
Jumlah Bersih	<b>51.253.361</b>	<b>39.809.779</b>	<b>33.660.871</b>

\* Dalam satuan jutaan rupiah

<sup>88</sup> Ibid, hlm. 185.

Diantara sebagian jumlah kredit yang disalurkan oleh PermataBank tersebut, terdapat sejumlah kredit bermasalah dengan data sebagai berikut :

Tabel 2  
Data Jumlah Kredit Bermasalah PT Bank Permata Tbk.\*

Status Kredit	Tahun		
	2010	2009	2008
Jumlah Kredit Bermasalah (Kurang Lancar, Diragukan, Macet)	<b>1.377.561</b>	<b>1.644.440</b>	<b>1.231.524</b>

\* Dalam satuan jutaan rupiah

Dari total jumlah kredit bermasalah tersebut diatas, PermataBank telah melakukan berbagai upaya untuk mengembalikan status kredit tersebut agar menjadi lancar kembali, atau menjadi lunas. Upaya yang dilakukan oleh PermataBank antara lain adalah dengan melakukan penagihan kepada para debitur, melakukan restrukturisasi kredit dengan mengubah pokok dan bunga serta perpanjangan jangka waktu kredit, hingga upaya penyelesaian melalui eksekusi jaminan kredit debitur.

Khusus untuk jaminan kredit berupa tanah dan atau bangunan yang diikat dengan Hak Tanggungan, PermataBank melakukan upaya eksekusi hak tanggungan baik secara langsung ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (parate eksekusi), maupun melalui Pengadilan Negeri setempat dimana obyek Hak Tanggungan tersebut berada. Berikut ini data yang diperoleh penulis atas pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan PermataBank selama tahun 2008, 2009 dan 2010 :

Tabel 3  
Data Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan PT Bank Permata Tbk.\*

Jenis Lelang Eksekusi HT	Tahun		
	2010	2009	2008
Parate Eksekusi Hak Tanggungan	53.348	13.628	19.318
% tase Penurunan Kredit Bermasalah	3,87%	0,83%	1,57%

\* Dalam satuan jutaan rupiah

Jenis Lelang Eksekusi HT	Tahun		
	2010	2009	2008
Eksekusi Melalui Pengadilan Negeri	27.804	109.101	82.434
% tase Penurunan Kredit Bermasalah	2,02%	6,63%	6,69%

\* Dalam satuan jutaan rupiah

Berdasarkan data pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan diatas, penulis berpendapat bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PermataBank atas obyek jaminan debitur, telah dapat menurunkan jumlah kredit bermasalah di PT Bank Permata, Tbk. yaitu pada tahun 2008 sebesar Rp. 19.318.000.000,- atau sebesar 1,57% dari jumlah total keseluruhan kredit bermasalah, tahun 2009 sebesar Rp.13.628.000.000,- atau sebesar 0,83% dari jumlah total keseluruhan kredit bermasalah, dan pada tahun 2010 mengalami peningkatan yaitu sebesar Rp.53.348.000.000,- atau sebesar 3,87% dari jumlah total keseluruhan kredit bermasalah.

Secara kualitatif penulis berpendapat bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Permata, Tbk. telah berperan penting sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang efektif dan efisien, dimana dalam pelaksanaan eksekusinya hanya diperlukan biaya yang relatif lebih kecil, dan jangka waktu penyelesaian yang lebih singkat dibandingkan dengan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri. Berikut data yang penulis peroleh dari PT Bank Permata Tbk terkait dengan biaya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan :

Tabel 4  
Tahapan Eksekusi Hak Tanggungan & Biaya Pelaksanaan Eksekusi

Tahap Eksekusi Hak Tanggungan	Biaya Eksekusi Hak Tanggungan*	
	Parate Eksekusi	Fiat Pengadilan Negeri
Aanmaning	Tidak Ada	5,00%
Sita Eksekusi (Penetapan & Berita Acara)	Tidak Ada	5,00%
Lelang Eksekusi	2% s.d. 3,5%	10,00%
Total Biaya Eksekusi Hak Tanggungan	<b>2% s.d. 3,5%</b>	<b>20,00%</b>

\* Persentase biaya dihitung dari nilai kredit bermasalah.

Berdasarkan data yang ada pada Tabel 4 diatas, penulis menyimpulkan bahwa biaya yang dikeluarkan oleh Bank untuk melakukan parate eksekusi Hak Tanggungan adalah sebesar 2% sampai dengan 3,5% dari nilai kredit bermasalah. Hal ini sangat berbeda jauh dengan biaya pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan melalui Pengadilan Negeri yang membutuhkan biaya rata-rata sebesar 20% dari total nilai kredit bermasalah yang ditangani oleh bank. Jangka waktu pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan relatif lebih singkat apabila dibandingkan dengan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri. Pada parate eksekusi Hak Tanggungan, jangka waktu pelaksanaan lelang eksekusi berkisar antara 60 hari sampai dengan 90 hari sejak permohonan eksekusi diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Akan tetapi pada pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri, jangka waktu pelaksanaan lelang eksekusi paling cepat adalah 180 hari dengan tahapan yang terdiri dari Aanmaning, Penetapan Sita Eksekusi, Berita Acara Eksekusi, Penetapan Lelang Eksekusi dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi<sup>89</sup>.

#### **Praktek Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di PT Bank Permata Tbk.**

Dalam praktiknya, penyelesaian kredit bermasalah di PermataBank dilakukan melalui berbagai alternatif penyelesaian. Alternatif penyelesaian yang pertama kali dilakukan oleh PermataBank adalah melakukan upaya penagihan dengan mengedepankan negosiasi untuk memahami kesulitan atau permasalahan yang dialami oleh debitur. Dalam alternatif penyelesaian seperti ini, PermataBank dapat memberikan kebijakan untuk melakukan penjadwalan kredit debitur (*rescheduling*) atau melakukan perubahan struktur kredit (*restructuring*), serta alternatif negosiasi lainnya yang masih mengedepankan keberlangsungan usaha debitur. Apabila menurut penilaian PermataBank diketahui bahwa keberlangsungan usaha debitur tidak dapat diupayakan kembali sehingga debitur tidak mempunyai sumber pembayaran angsuran kreditnya, maka PermataBank biasanya mengusulkan debitur untuk menjual asetnya termasuk aset yang

---

<sup>89</sup> Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Head of Unit Legal Spesial Asset & Management PT Bank Permata Tbk. pada tanggal 27 Mei 2011.

merupakan jaminan di bank agar diperoleh harga yang terbaik sehingga debitur dapat melunasi kewajibannya di PermataBank.

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

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

Dalam proses pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan, PermataBank biasanya menggunakan jasa pra lelang Balai Lelang Swasta (BLS) untuk mengurus proses administrasi lelang, mulai dari pengajuan permohonan lelang kepada Kepala KPKNL, memenuhi segala persyaratan dokumen administrasi lelang, melakukan pengumuman lelang dan yang tidak kalah pentingnya adalah mencari calon pembeli lelang (*potencial buyer*). Dengan jasa yang diberikan oleh BLS tersebut, PermataBank merasa terbantu karena dapat membuat proses pelaksanaan lelang menjadi lebih efektif dan efisien khususnya untuk proses lelang yang dilakukan diluar wilayah kantor pusat PermataBank. BLS juga mempunyai jaringan yang cukup baik dengan calon pembeli lelang, baik calon pembeli yang akan membeli tanah dan bangunan tersebut untuk digunakan

sendiri, maupun pembeli yang akan menjual kembali tanah dan bangunan tersebut untuk mencari margin keuntungan.

Dokumen persyaratan lelang yang harus disiapkan oleh PermataBank dan kemudian diserahkan kepada KPKNL sebagai lampiran dari Surat Permohonan Lelang adalah sebagai berikut :

1. Copy Perjanjian Kredit.
2. Copy Sertipikat Hak Tanggungan.
3. Copy bukti kepemilikan hak atas tanah.
4. Copy perincian hutang atau jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
5. Copy Surat Somasi dari PermataBank kepada debitur.
6. Asli surat pernyataan dari PermataBank yang menyatakan akan bertanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana (*indemnity letter*)
7. Asli laporan hasil penilaian tanah dan bangunan yang dikeluarkan oleh Perusahaan Penilaian.

Setelah dokumen persyaratan lelang dinyatakan lengkap, maka Kepala KPKNL akan mengeluarkan penetapan jadwal lelang secara tertulis kepada PermataBank selaku pemohon lelang. Surat Penetapan tersebut berisi sebagai berikut :

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

Berdasarkan penetapan jadwal lelang yang telah dikeluarkan oleh Kepala KPKNL tersebut, BLS yang ditunjuk oleh PermataBank akan membantu mengumumkan jadwal pelaksanaan lelang yaitu pengumuman pertama yang dapat dilakukan pada selebaran atau pengumuman tempel di KPKNL, dan pengumuman kedua pada

surat kabar harian yang terbit di kota/kabupaten tempat jaminan berada<sup>90</sup>. Pengumuman lelang tersebut antara lain berisikan informasi sebagai berikut :

- a. Identitas Penjual;
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan yang berdiri di atasnya;
- d. Uang Jaminan Penawaran Lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran, dalam hal dipersyaratkan adanya Uang Jaminan Penawaran Lelang;
- e. Nilai limit lelang;
- f. Mekanisme penawaran lelang; dan
- g. Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli.

Selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Keuangan No.93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pelaksanaan lelang atas tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kantor pertanahan setempat. Permintaan penerbitan SKT kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat diajukan oleh Kepala KPKNL yang biaya pengurusannya menjadi tanggung jawab PermataBank selaku pemohon lelang.

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

Pada hari yang telah ditetapkan sesuai dengan jadwal penetapan lelang, pelaksanaan lelang eksekusi dilakukan oleh Pejabat Lelang yang ditunjuk oleh Kepala KPKNL. Penawaran lelang akan dilakukan secara naik-naik dimulai dari harga limit lelang yang ditetapkan. Atas penawaran tertinggi dari peserta lelang,

---

<sup>90</sup> Pasal 43 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 /PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

maka Pejabat Lelang akan menunjuk dan menetapkan penawar tertinggi tersebut sebagai pemenang lelang secara sah. Paling lambat tiga hari setelah tanggal pelaksanaan lelang dilakukan, Pemenang Lelang harus menyetorkan dana pelunasan sesuai dengan harga yang terbentuk di lelang setelah dikurangi dengan nilai jaminan lelang yang telah ia setorkan sebelumnya.

Setelah menerima setoran pelunasan lelang dari pemenang lelang, Bendahara KPKNL akan menyerahkan uang hasil lelang kepada PermataBank setelah dikurangi dengan Pajak Penjual Lelang sebesar 5% (lima persen) dan Bea Lelang Penjual sebesar 1% (satu persen) masing-masing dihitung dari nilai lelang yang terjual. Selanjutnya setelah menerima dana hasil lelang tersebut, PermataBank akan memperhitungkan hasil penjualan lelang obyek jaminan tersebut untuk pelunasan seluruh kewajiban debitur pada bank, yang terdiri dari utang pokok pinjaman, bunga, denda dan biaya-biaya. Atas pelunasan ini, apabila masih terdapat kelebihan dari hasil penjualan tersebut, maka PermataBank akan mengembalikan kelebihan dana hasil penjualan tersebut kepada debitur.

#### **4.2. Kendala yang Dihadapi PT Bank Permata Tbk dalam melaksanakan Parate Eksekusi Hak Tanggungan**

Undang-undang telah menyediakan lembaga parate eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan sebagai jalan keluar (*way out*) apabila debitur cidera janji atau wanprestasi dalam memenuhi kewajiban pembayarannya kepada bank selaku kreditur. Akan tetapi dalam praktiknya dilapangan masih terdapat beberapa kendala yang dialami oleh PermataBank dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan tersebut. Kendala ini baik yang berupa kendala yang dihadapi pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan, maupun kendala lain yang dihadapi oleh bank setelah pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tersebut.

Kendala yang dialami pada awal pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan diantaranya adalah perlawanan yang dilakukan oleh debitur atas upaya eksekusi yang akan dilakukan oleh Bank. Tidak jarang ketika mengetahui bahwa bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit, debitur yang beritikad tidak baik membuat perlawanan

dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Gugatan ini diharapkan oleh debitur agar dapat menghentikan proses eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PermataBank, atau setidaknya mengulur waktu pelaksanaan eksekusi tersebut. Berdasarkan data dari tahun 2008, 2009 dan 2010 tercatat sebanyak 23 (dua puluh tiga) gugatan telah diajukan kepada PermataBank. Diantara sejumlah gugatan tersebut, beberapa diantaranya dilakukan oleh debitur sebelum pelaksanaan eksekusi hak tanggungan dilakukan. Materi gugatan yang diajukan oleh debitur atau pihak ketiga biasanya mengenai jumlah hutang yang dianggap tidak jelas/ tidak pasti, adanya kesalahan dalam Pengikatan Jaminan atau Perjanjian Kredit, objek tanah dan bangunan dimiliki oleh pihak ketiga, hingga materi mengenai harta bersama atau harta warisan<sup>91</sup>. Atas adanya gugatan tersebut, pihak KPKNL biasanya akan melakukan penundaan atau bahkan menolak permohonan lelang eksekusi yang diajukan oleh bank apabila terdapat gugatan dari debitur atau pihak ketiga yang masih belum diselesaikan sehubungan dengan tanah dan atau bangunan yang akan menjadi objek lelang eksekusi Hak Tanggungan. Sikap konservatif KPKNL seperti ini didasarkan pada pengalaman dilapangan yang mereka alami dimana seringkali Pejabat Lelang KPKNL yang melaksanakan lelang eksekusi atas tanah dan bangunan yang dimohonkan oleh bank, dijadikan sebagai salah satu pihak Tergugat dalam gugatan yang dilakukan oleh debitur, dan atau akan direpotkan oleh pemanggilan dari Pihak Kepolisian atau Penyidik manakala debitur membawa permasalahan tersebut ke ranah pidana melalui suatu laporan polisi.

Kendala lainnya yang dialami oleh PermataBank adalah sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek lelang eksekusi tersebut. Tidak semua masyarakat mengerti dan mengetahui mekanisme pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Belum lagi kekhawatiran masyarakat terhadap kemungkinan dipermasalahkannya kepemilikan atas tanah dan bangunan yang dibeli melalui lelang tersebut, misalnya adanya gugatan dari debitur atau pemilik lama tanah dan bangunan tersebut yang tidak dapat menerima dilakukannya lelang eksekusi atas tanah dan bangunan miliknya. Kekhawatiran

---

<sup>91</sup> Data berdasarkan hasil wawancara dengan Head of Unit Legal Special Asset & Management PT Bank Permata Tbk. pada tanggal 27 Mei 2011.

masyarakat juga timbul manakala obyek tanah dan bangunan yang dilelang tersebut secara fisik masih berada dalam penguasaan debitur atau pihak ketiga lainnya. Meskipun pembeli lelang dapat mengajukan pengosongan tanah dan bangunan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 200 ayat 11 HIR, namun pihak Pengadilan Negeri umumnya tidak dapat menerima Permohonan Pengosongan atas tanah dan bangunan yang dibeli melalui lelang parate eksekusi hak tanggungan. Pihak pengadilan hanya menerima permohonan pengosongan atas tanah dan bangunan yang dibeli oleh Pihak Pembeli melalui lelang eksekusi yang dilaksanakan fiat pengadilan (melalui Pengadilan Negeri). Beberapa pengadilan negeri bahkan berpendapat bahwa pengosongan tanah dan bangunan yang diperoleh dari lelang eksekusi hak tanggungan harus dilakukan melalui mekanisme gugatan terlebih dahulu oleh pemohon/pemenang lelang<sup>92</sup>. Kalaupun permohonan pengosongan berdasarkan Pasal 200 ayat 11 HIR tersebut diterima oleh Pengadilan Negeri, pemenang lelang akan menanggung seluruh biaya yang ditimbulkan sehubungan dengan proses pengosongan tersebut. Semakin sulit kondisi lapangan untuk melakukan proses pengosongan, maka semakin besar pula biaya pengosongan yang harus dikeluarkan oleh pemenang lelang. Hal ini menjadi suatu pertimbangan khusus bagi masyarakat untuk berfikir berulang kali ketika hendak membeli tanah dan atau bangunan melalui lelang eksekusi Hak Tanggungan.

#### **4.3. Inkonsistensi Pengaturan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang Hak Tanggungan**

Istilah parate ekekusi pada dasarnya tidak secara implisit tertuang dalam peraturan perundang-undangan, termasuk dalam Undang-undang Hak Tanggungan. Secara etimologis parate eksekusi berasal dari kata "*Paraat*" yang artinya siap ditangan<sup>93</sup>, sehingga parate eksekusi dikatakan sebagai sarana eksekusi yang siap di tangan<sup>94</sup>. Parate eksekusi diartikan sebagai eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa melalui bantuan atau campur tangan dari Pengadilan Negeri, melainkan hanya berdasarkan bantuan dari

---

<sup>92</sup> Lihat hasil Rakernas Mahkamah Agung RI tanggal 2-6 September 2007 di Makassar.

<sup>93</sup> J.Satrio, op. cit., hlm.276.

<sup>94</sup> Herowati Poesoko, op. cit. hlm. 241.

Kantor Lelang Negara saja<sup>95</sup>, atau dengan perkataan lain, parate eksekusi dilaksanakan tanpa meminta fiat eksekusi atau ijin dari Pengadilan Negeri.

Parate eksekusi secara implisit terdapat dalam Penjelasan Umum Angka 9 dari Undang-undang Hak Tanggungan, yang menyebutkan :

*”Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglement Indonesia yang Diperbarui (Het Herzeine Inlands Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura)”.*

Dalam batang tubuh Undang-undang Hak Tanggungan dasar berpijaknya pengaturan mengenai parate eksekusi Hak Tanggungan terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 20 Ayat (1) :

*“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

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

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

Pasal 6

*“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.*

Apabila diuraikan lebih lanjut, unsur-unsur yang terdapat pada Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut adalah sebagai berikut :

---

<sup>95</sup> Tartib, op. cit., hlm. 149-150

1. Apabila debitur cidera janji;
2. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberikan hak;
3. Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Penjualan dilakukan melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditur untuk mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.

Secara substansial unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 6 tersebut menunjukkan adanya dua hal penting manakala debitur wanprestasi, yaitu peralihan hak dan pelaksanaan hak bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama<sup>96</sup>. Dalam pasal tersebut, hak kreditur dalam hal debitur cidera janji, untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui lelang sudah diberikan oleh undang-undang sendiri kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan yang pertama. Dengan demikian diperjanjikan atau tidak diperjanjikan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengenai kewenangan kreditur untuk melakukan parate eksekusi Hak Tanggungan, hak kreditur untuk melakukan parate eksekusi Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji telah diberikan oleh undang-undang, dan oleh karenanya dapat dilakukan tanpa meminta persetujuan terlebih dahulu kepada debitur.

Ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut diatas membedakan antara hak yang dimiliki oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan kreditur pemegang hipotik. Perbedaan tersebut terletak pada diperlukan atau tidaknya janji yang mengatur tentang pelaksanaan penjualan langsung objek jaminan (parate eksekusi). Dalam hal hipotik, parate eksekusi Hak Tanggungan baru dapat menjadi hak kreditur pemegang hipotik apabila diperjanjikan terlebih dahulu sebelumnya.

Pasal 1178 KUHPerdara :

*“diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjual persil yang diperikatankan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu, janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam Pasal 1211”.*

---

<sup>96</sup> Herowati Poesoko, op. cit. hlm. 246 dan 247.

Berbeda dengan Hak Tanggungan, dimana hak kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan parate eksekusi Hak Tanggungan telah diberikan oleh undang-undang dengan tujuan untuk memperkuat posisi dari kreditur pemegang Hak Tanggungan. Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan memberikan pemahaman secara tegas bahwa kewenangan menjual atas kekuasaan sendiri diberikan kepada pemegang pertama Hak Tanggungan, sekalipun tidak terdapat janji yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana yang dikenal dengan sebutan *beding van eigenmatig verkoop*<sup>97</sup>.

Akan tetapi akan menimbulkan kebingungan apabila membaca Penjelasan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan kemudian dikaitkan dengan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan. Kebingungan ini disebabkan karena pada penjelasan Pasal 6 tersebut menyatakan bahwa :

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan”.*

Berdasarkan Penjelasan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan diatas, hak kreditur untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan pada janji apabila debitur cidera janji. Dengan kata lain, hak kreditur untuk melakukan parate eksekusi hak tanggungan baru ada apabila telah diperjanjikan terlebih dahulu sebelumnya pada Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hal ini tidak konsisten dengan bunyi Pasal 6 itu sendiri yang pada intinya memberikan hak kepada kreditur untuk melakukan parate eksekusi apabila debitur cidera janji. Inkonsistensi ini dapat menciptakan ketidakpastian hukum dalam masyarakat, khususnya terhadap kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Hal lain yang menurut penulis merupakan ketidak konsistenan dari pengaturan parate eksekusi dalam Undang-undang Hak Tanggungan adalah

---

<sup>97</sup> Herowati Poesoko, op. cit., hlm. 250.

mekanisme atau aturan formal dalam pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan itu sendiri. Berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan dinyatakan bahwa :

*“Salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-Undang ini, yaitu yang mengatur lembaga parate executie sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 Reglemen Indonesia yang Diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Pasal 258 Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura). Sehubungan dengan itu pada sertipikat Hak Tanggungan, yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya Hak Tanggungan, dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu sertipikat Hak Tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti grosse acte Hypotheek, yang untuk eksekusi Hypotheek atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan pasal-pasal kedua Reglemen di atas. Agar ada kesatuan pengertian dan kepastian mengenai penggunaan ketentuan-ketentuan tersebut, ditegaskan lebih lanjut dalam Undang-Undang ini, bahwa selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, peraturan mengenai eksekusi Hypotheek yang diatur dalam kedua Reglemen tersebut, berlaku terhadap eksekusi Hak Tanggungan”.*

Berdasarkan Penjelasan Umum Angka 9 tersebut, penulis menyimpulkan bahwa maksud pembuat Undang-undang Hak Tanggungan adalah agar pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 H.I.R./ 258 R.Bg.

Pasal 224 H.I.R. :

*“Groose dari akta hipotek dan surat utang yang dibuat dihadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya berbunyi “**Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**” berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan dibawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan jika sudah diizinkan dengan keputusan hakim. Jika keputusan hakim itu harus dilaksanakan seluruhnya atau sebagian diluar daerah hokum pengadilan negeri yang memerintahkan pelaksanaan*

*keputusan itu, maka haruslah dituruti peraturan pasal 195 ayat (2) dan seterusnya”.*

Pasal 258 R.Bg. :

*Ayat (1) : “Grosse akta hipotek dan surat-surat utang yang dibuat oleh notaris di dalam wilayah Indonesia memuat kepala yang berbunyi “Atas nama Raja” (sekarang : Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa) mempunyai kekuatan yang sama dengan keputusan pengadilan”.*

*Ayat (2) : “Untuk pelaksanaannya yang tidak dijalankan secara sukarela, berlaku ketentuan-ketentuan bagian ini, tetapi dengan pengertian bahwa penerapan paksaan badan hanya dapat dijalankan jika diizinkan oleh putusan pengadilan”.*

Dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 224 H.I.R. diatas, pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan hanya dapat dilakukan melalui izin dan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri. Hal inilah yang menunjukkan adanya inkonsistensi antara Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dengan Penjelasan Umum Angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan. Disatu sisi Pasal 6 mengatur tentang Parate Eksekusi yang dapat dilaksanakan secara langsung tanpa melalui pengadilan negeri, namun disisi lain ditegaskan oleh Penjelasan Umum Angka 9 secara formil harus dilaksanakan berdasarkan perintah Pengadilan Negeri atau fiat pengadilan negeri.

Seharusnya pelaksanaan parate eksekusi tidak mendasarkan pada Pasal 224 H.I.R. dan 258 R.Bg., seperti yang dinyatakan dalam Penjelasan Umum Angka 9 tersebut diatas. Melainkan, parate eksekusi dilakukan tanpa meminta fiat dari Ketua Pengadilan Negeri. Apabila ditelaah lebih lanjut, ketidakkonsistenan yang terjadi dalam Undang-undang Hak Tanggungan adalah antara Pasal 6 (batang tubuh yang memuat ketentuan substantif) dengan Penjelasan Umum Angka 9 (penjelasan batang tubuh yang memuat ketentuan prosedural). Dalam teori perundang-undangan, ketentuan yang bersifat prosedural tidak boleh menyimpangi atau bertentangan dengan ketentuan yang bersifat substantif. Berdasarkan Lampiran I dari Keputusan Presiden RI Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyusunan Peraturan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Keputusan Presiden, Pada Bagian II Hal-hal Khusus, angka 117 dan 118, menyatakan :

*117 : “Pada dasarnya rumusan penjelasan peraturan perundang-undangan tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuh. Karena itu, penyusunan rumusan norma dalam batang tubuh harus jelas dan tidak menimbulkan keragu-raguan”.*

*118 : “Penjelasan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membuat peraturan lebih lanjut. Karena itu hindari membuat rumusan norma di dalam bagian Penjelasan”.*

Ketentuan lain mengenai pembentukan perundang-undangan termuat dalam Lampiran Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pada Bab I angka 149 dan 150, menyatakan bahwa :

*149 : “Penjelasan berfungsi sebagai tafsiran resmi pembentuk Peraturan Perundang-undangan atas norma tertentu dalam batang tubuh. Oleh karena itu, penjelasan hanya memuat uraian atau jabatan lebih lanjut dari norma yang diatur dalam batang tubuh. Dengan demikian, penjelasan sebagai sarana untuk memperjelas norma dalam batang tubuh tidak boleh mengakibatkan terjadinya ketidakjelasan dari norma yang dijelaskan”.*

*150 : “Penjelasan tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk membuat peraturan lebih lanjut. Oleh karena itu, hindari membuat rumusan norma di dalam bagian penjelasan”.*

Dengan demikian, berdasarkan beberapa ketentuan diatas, jika dikaitkan dengan Pasal 6, Penjelasan Pasal 6 dan Penjelasan Umum Angka 9, bahwa penjelasan tersebut tidak dapat dijadikan sebagai sandaran bagi materi pokok yang diatur dalam batang tubuhnya. Penjelasan dari suatu norma tidak boleh bertentangan dengan norma itu sendiri. Sehingga penulis berpendapat bahwa ketentuan Penjelasan dari Undang-undang Hak Tanggungan yang bertentangan dengan batang tubuhnya tersebut tidak dapat dijadikan acuan atau norma dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang bersifat mengikat.

Selain ketentuan tersebut diatas, kita juga dapat mengacu kepada doktrin atau pendapat sarjana hukum, salah satunya adalah menurut Sutan Remy Sjahdeini yang menyatakan bahwa Penjelasan Undang-undang sebagai lampiran yang tidak mempunyai kekuatan mengikat. Karenanya, memori penjelasan undang-undang tidak boleh bertentangan dengan dan tidak boleh memberikan

ketentuan tambahan di luar dari pada undang-undang yang dijelaskannya<sup>98</sup>. Dengan demikian apabila dikaitkan dengan pelaksanaan parate eksekusi berdasarkan penjelasan Umum Angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan, maka penjelasan umum tersebut tidak dapat digunakan sebagai sandaran terhadap pelaksanaan atas parate eksekusi, sebab penjelasan undang-undang bukan merupakan norma, melainkan hanya berupa tafsiran resmi dari materi tertentu. Penjelasan Umum Angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan tersebut bukan merupakan penjelasan dari materi parate eksekusi yang diatur dalam Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan, sehingga pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan tidak seharusnya menggunakan prosedur Hukum Acara Perdata dan tidak pula diperlukan izin atau perintah dari Ketua Pengadilan Negeri, melainkan cukup dilaksanakan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara, yang saat ini dikenal dengan nama Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), baik melalui ataupun tidak melalui jasa pra lelang yang dapat diberikan oleh Balai Lelang Swasta.

---

<sup>98</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Majalah Hukum Nasional No.2 Tahun 2000, hlm. 79.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang diangkat, maka penulis mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Permata Tbk mempunyai peranan penting dalam menyelesaikan kredit bermasalah bank. Parate eksekusi Hak Tanggungan berperan sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang efektif dan efisien terutama dibandingkan dengan eksekusi melalui Pengadilan Negeri. Secara kuantitatif, parate eksekusi Hak Tanggungan telah berhasil mengurangi jumlah kredit bermasalah PT Bank Permata Tbk. yaitu sebesar Rp. 19.318.000.000,- atau 1,57% dari jumlah total keseluruhan kredit bermasalah di tahun 2008, sebesar Rp.13.628.000.000,- atau 0,83% dari jumlah total keseluruhan kredit bermasalah di tahun 2009, dan meningkat menjadi sebesar Rp.53.348.000.000,- atau 3,87% dari jumlah total keseluruhan kredit bermasalah di tahun 2010.
2. Kendala yang dihadapi oleh PT Bank Permata Tbk. dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dikategorikan menjadi kendala pada awal proses eksekusi, dan kendala setelah proses eksekusi. Kendala pada awal proses eksekusi yaitu adanya keberatan atau gugatan yang dilakukan oleh debitur untuk menghambat proses parate eksekusi Hak Tanggungan. Kendala lainnya adalah sulitnya mencari pembeli lelang atas tanah dan atau bangunan yang merupakan obyek lelang. Kendala yang dihadapi setelah proses eksekusi adalah kesulitan yang dialami pemenang lelang dalam melakukan pengosongan, terutama apabila bank melakukan pengambilalihan jaminan melalui lelang. Gugatan dari debitur atau pihak ketiga atas pelaksanaan lelang eksekusi juga menjadi kendala tersendiri yang harus dihadapi oleh bank.
3. Undang-undang Hak Tanggungan tidak konsisten mengatur tentang parate eksekusi Hak Tanggungan. Inkonsistensi dapat ditemukan pada Penjelasan

Pasal 6 dan Penjelasan Umum Angka 9 Undang-undang Hak Tanggungan. Penjelasan Pasal 6 menyatakan bahwa hak kreditur untuk menjual dengan kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan, padahal hak tersebut lahir bukan karena diperjanjikan, melainkan karena telah diberikan oleh undang-undang, sehingga diperjanjikan atau tidak, hak tersebut telah melekat pada pemegang Hak Tanggungan. Penjelasan Umum Angka 9 menyatakan bahwa parate eksekusi Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan Pasal 224 HIR/ 258 R.bg. sehingga memerlukan Penetapan Ketua Pengadilan terlebih dahulu, sementara seharusnya parate eksekusi dapat dilaksanakan langsung melalui kantor lelang negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

## **5.2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis memberikan saran sebagai berikut:

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

3. Pemerintah bersama dengan DPR RI hendaknya memberikan prioritas dan melakukan percepatan terhadap revisi Undang-undang Hak Tanggungan, khususnya terhadap pasal-pasal yang bertentangan atau tidak konsisten dalam mengatur pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, terutama mengenai parate eksekusi Hak Tanggungan.



## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku-buku

Abdurrahman, dan Samsul Wahidin. *Beberapa Catatan Tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan Atas Tanah*, Alumni, 1985.

Anwari, Achmad. *Bank Rekan Terpercaya dalam Usaha Anda*, Balai Aksara, Jakarta, Cetakan Pertama, 1981.

Badruzaman, Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

\_\_\_\_\_. *Kompilasi Hukum Jaminan*, CV Mandar Maju, Cetakan Kedua, Bandung, 2009.

\_\_\_\_\_. *Perjanjian Kredit Bank*, Alumni, Bandung, 1978.

Bahsan, M. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.

Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.

Ibrahim, Johannes. *Cross Default & Cross Collateral Sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, PT Refika Aditama, Cetakan Pertama, Bandung, 2004.

Kartono. *Hak-hak Jaminan Kredit*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1973.

Patrik, Purwahid. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV Mandar Maju, Bandung, 1994.

Poesoko, Herowati. *Parate executie Obyek Hak Tanggungan (inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo Yogyakarta, Cetakan II, Yogyakarta, 2008.

Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.

Salindeho, John. *Sistem Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Pertama, 1994.

Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.

Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*, CV Mandar Maju, Bandung, Cetakan Pertama, 2000.

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Badrin, Bandung, 1999.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, Cetakan Pertama, 1999.

\_\_\_\_\_, *Beberapa Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Majalah Hukum Nasional No.2 Tahun 2000.

Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata : Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

\_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty Yogyakarta, Cetakan Pertama, 1980.

Subekti, R., dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.

\_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 1990.

Syahrani, Riduan. *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1992.

Tje'Aman, Eddy Putra. *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

Usman, Rachmadi. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.

\_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Cetakan Pertama, Jakarta, 2008.

## **B. Kamus**

Black, Hendry Campbell, *Black Law dictionary*. seven edition.

*Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, 1990.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.

