

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Perbankan menurut Undang-Undang merupakan segala sesuatu yang berkaitan dengan bank mencakup pada kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melakukan kegiatan usahanya sehingga sektor perbankan dijelaskan dalam Undang-Undang memiliki potensi yang strategis sebagai lembaga *intermediasi* dan *penunjang sistem pembayaran*. Bank sebagai lembaga keuangan saat ini tidak hanya melakukan kegiatan berupa pembiayaan investasi perusahaan melainkan telah berkembang menjadi pembiayaan untuk sektor konsumsi, distribusi, modal kerja dan jasa lainnya.¹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan disebutkan bahwa Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Secara sederhana dapat dikatakan sebagai lembaga pranata atau intitusi antara kelompok orang yang mempunyai dana lebih (*surplus spending group*) dan kelompok orang yang kekurangan dana (*defisit spending group*).²

Kebutuhan akan dana atau umumnya dalam dunia perbankan Indonesia disebut kredit, terkadang dikaitkan dengan adanya jaminan demi pengamanan pemberian dana atau kredit itu sendiri. Jaminan, adalah hal yang penting dalam membuat dan melaksanakan perjanjian kredit atau perjanjian pinjam meminjam uang, serta melindungi kepentingan para pihak.

Jaminan sangat penting sekali dalam pemberian kredit dan juga merupakan suatu keharusan karena bagi perbankan, setiap pemberian kredit yang disalurkan kepada pengusaha selalu mengandung resiko, oleh karena itu perlu unsur pengamanan dalam pengembaliannya. Jaminan adalah sesuatu yang diberikan

¹ Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: PT Indeks Kelompok Gramedia, 2006, hal. 7.

² Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010, hal 12.

debitur kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan.³

Menurut Undang-Undang Perbankan, jaminan diberi arti sebagai keyakinan akan itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan yang dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan antara debitor dan kreditor.⁴

Jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang, Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam ini pihak bank (kreditur) akan meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk kepentingan pelunasan hutang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasinya. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi hutang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yaitu barang yang dijual secara lelang. Hasilnya dipergunakan untuk melunasi hutang debitur dan apabila masih ada sisanya dikembalikan kepada debitur.⁵ Jaminan yang diatur dalam hak tanggungan hanya dibebankan pada tanah yang bersertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha.⁶

Sebidang tanah yang dijadikan sebagai jaminan pelunasan hutang pada bank, tidak cukup hanya dibuatkan akta pemberian hak tanggungan akan tetapi akta tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Setelah selesainya proses pendaftaran hak tanggungan selanjutnya kantor pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat dan sertifikat Hak Tanggungan biasanya dipegang oleh kreditur atau pihak bank, sampai habis masa kredit atau pemilik tanah melunasi hutang pada bank tersebut.

Proses pemberian kredit, bank tidak serta merta memberikan kredit kepada nasabah, oleh sebab itu nasabah memberikan jaminan berupa sertifikat hak milik atas tanah kepada bank kemudian diikat dengan perjanjian jaminan kebendaan yaitu Hak Tanggungan. Perjanjian kredit selalu terkait dengan pengikatan jaminan. Jaminan kredit yang diterima bank dari debitur termasuk sebagai salah satu objek

³ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta : Liberty, 2004, hal, 50.

⁴ Ari Sukamti Hutagalung, *Transaksi Berjamin*, Jakarta : Fakultas Hukum UI, 2005, hal 64.

⁵ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Jakarta : PT Aneka Cipta, 2009, hal 196.

⁶ Pasal 4 butir 1, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan pemberian kredit merupakan keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan artinya bahwa pihak penerima kredit (debitur) harus memberikan jaminan kepada bank (kreditur) yang nilainya sepadan dengan kredit yang telah diberikan. Adanya jaminan tersebut akan memberikan kepastian kepada bank dalam memperoleh kembali kredit yang diberikan kepada debitur.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pemberian kredit antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Apabila kreditur dan debitur telah membuat perjanjian, maka lahirlah hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak. Kreditur berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan dengan hak untuk menerima kembali uang tersebut dari debitur tepat pada waktunya disertai dengan bunga dan biaya.⁷

Dalam suatu pemberian kredit, bank atau pihak pemberi selalu berharap agar debitur dapat memenuhi kewajibannya untuk melunasi tepat pada waktunya terhadap kredit yang sudah diterimanya. Dalam praktek, tidak semua kredit yang sudah dikeluarkan oleh bank dapat berjalan dan berakhir dengan lancar. Tidak sedikit pula terjadinya kredit bermasalah disebabkan oleh debitur tidak dapat melunasi kreditnya tepat pada waktunya sebagaimana yang telah disepakati dalam Perjanjian Kredit antara pihak debitur dan perusahaan perbankan. Hal-hal yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah misalnya karena debitur tidak mampu atau karena mengalami kemerosotan usaha dan gagalnya usaha yang mengakibatkan berkurangnya pendapatan usaha debitur atau memang debitur sengaja tidak mau membayar karena karakter debitur tidak baik.

Di dalam praktek perbankan untuk lebih mengamankan dana yang disalurkan bank (kreditur) kepada peminjam (debitur) diperlukan pengaman berupa jaminan. Adapun jaminan yang banyak digunakan adalah jaminan tanah didasarkan pada pertimbangan bahwa tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomi relatif tinggi. Jaminan hak tanggungan berupa tanah dianggap paling aman dan efektif karena mudahnya dalam mengidentifikasi obyek hak tanggungan, jelas dan pasti eksekusinya. Di samping itu, hutang yang dijamin dengan hak tanggungan harus

⁷ Ahmad Yani dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Bisnis, Jaminan Fiducia*, Jakarta: Radja Grafindo Perkasa, 2000, hal. 2.

dibayar lebih dahulu dari tagihan lainnya dengan uang hasil pelelangan tanah yang menjadi obyek hak tanggungan.⁸

Berdasar keadaan debitur yang demikian, maka pihak kreditur berupaya mengambil pelunasan piutang dengan penjualan aset jaminan debitur sehingga lahirlah Undang-Undang Hak Tanggungan yang dirancang memberikan kepastian hukum sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi “mudah dan pasti” namun ternyata dalam praktiknya tidak demikian. Proses penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang jaminan hak tanggungan sering memunculkan perlawanan dari pihak debitur (nasabah) berupa gugatan perdata yang dilayangkan ke Pengadilan Negeri.

Perjanjian yang disepakati antara bank dan nasabah dalam masa kredit salah satunya adalah jangka waktu, dengan adanya jangka waktu yang cukup lama ini bisa menimbulkan berbagai masalah, biasanya masalahnya diakibatkan dari pihak debitur. Tanggung jawab dalam suatu perjanjian dapat timbul apabila terjadi suatu keadaan yang dinamakan *wanprestasi*.⁹ *Wanprestasi* ini merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajibannya, biasanya debitur tidak memenuhi kewajiban yang merupakan hak dari kreditur.

Di dalam *wanprestasi* yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian ada 4 (empat) macam yaitu:¹⁰

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

Jaminan barang bisa berupa benda yang tidak bergerak seperti tanah yang diikat dengan hak tanggungan sedangkan untuk barang yang bergerak dibebani dengan gadai atau fidusia. Jaminan yang diatur didalam Undang-Undang Hak Tanggungan No : 4 tahun 1996 adalah hak tanggungan yang objeknya menyangkut masalah tanah saja. Hak tanggungan yaitu sebagaimana ditetapkan dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu hak jaminan yang dibebankan pada

⁸ Agus Yudha, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan sebagai Penunjang Kegiatan Prekreditasi Perbankan Nasional*, Surabaya: Universitas Airlangga Press, 2008, hal. 6.

⁹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermasa, 2009, hal 77.

¹⁰ R.Subekti., *Ibid*, 2009, hal. 48.

hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No: 5 tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.¹¹

Pembebanan atau pengikatan jaminan kredit didasarkan pada obyek bendanya, jika yang dijadikan jaminan berupa benda bergerak, maka pembebanan atau pengikatannya dilakukan dengan menggunakan gadai, fidusia, dan cessione. Kalau yang dijadikan jaminan berupa kapal laut dengan berat tertentu dan pesawat udara, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan hipotik, sedangkan kalau yang dijadikan jaminan berupa tanah, maka pembebanan atau pengikatannya dengan menggunakan Hak Tanggungan atas tanah. Hak Tanggungan memang dirancang sebagai hak jaminan yang kuat, dengan ciri khas eksekusi mudah dan pasti, akan tetapi dalam praktiknya banyak menimbulkan kendala-kendala, seperti terjadi dalam hal nasabah bank (debitur) *wanprestasi*. Mengenai definisi Hak Tanggungan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu yaitu yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan kreditor atau pemegang hak tanggungan kepada debitur atau pemberi hak tanggungan. apabila debitur cidera janji, maka tanah (hak atas tanah) yang dibebani hak tanggungan itu berhak dijual oleh pemegang hak tanggungan dengan cara eksekusi secara lelang dan eksekusi yang dilakukan secara di bawah tangan.¹²

Eksekusi yang dilaksanakan melalui penjualan dibawah tangan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan dan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak¹³, yang dimaksud dengan penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor sendiri secara

¹¹ R.Subekti., *Ibid*, 2009, hal. 67.

¹² Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

¹³ Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan.¹⁴

Oleh karena untuk mengamankan pengembalian dana yang disalurkan perlu dilakukan pengikatan jaminan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) telah memberikan pengaman kepada kreditur dalam menyalurkan kredit kepada debitur, yakni dengan memberikan jaminan khusus. Jaminan khusus berupa kebendaan yang diminta oleh Bank dalam penyaluran kredit merupakan realisasi dari prinsip kehati-hatian perbankan (*prudential banking principle*).¹⁵

Sehubungan dengan hal tersebut dalam Hukum Perdata dikenal dua jenis hak kebendaan berdasarkan sifatnya, yaitu hak kebendaan yang memberikan kenikmatan dan hak kebendaan yang memberikan jaminan. Hak kebendaan yang bersifat memberi jaminan ini senantiasa tertuju pada benda orang lain, baik benda bergerak atau tidak bergerak.¹⁶ Jaminan kebendaan berfungsi dalam suatu pinjaman hanya sebagai tambahan, bukan yang utama. Artinya, jika dianalisis kreditor menyatakan bahwa seorang debitur tidak dapat dipercaya, maka ketidakpercayaan tersebut tidak dapat diganti dengan pemberian suatu jaminan utang.¹⁷

Jaminan memiliki peranan yang penting guna memberikan hak dan kekuasaan kepada Bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Hal itu mungkin saja terjadi, karena tidak semua nasabah yang mendapatkan pinjaman dari bank dapat menggunakan dananya dengan benar dan berhasil. Fakta yang seringkali terjadi di lapangan adalah debitur terlambat dalam melakukan pembayaran, baik cicilan maupun bunga sehingga dapat menimbulkan masalah kemacetan, atau biasa disebut dengan kredit bermasalah/kredit macet.

Kredit bermasalah merupakan bagian dari pengelolaan kredit bank, karena kredit bermasalah itu sendiri risiko yang dihadapi oleh bisnis perbankan. Hampir semua perbankan memiliki kredit bermasalah, bahkan dalam beberapa kasus, kredit

¹⁴ Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Bandung : Kaifa, 2011, hal. 61-62.

¹⁵ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003, hal. 14.

¹⁶ Sri Soedewi Masjchoen. *Hukum Perdata, Hukum Benda*, Yogyakarta: Lberty, 2010, hal. 96.

¹⁷ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Jakarta: Erlangga, 2013, hal. 2.

bermasalah di Indonesia berakhir ke penutupan beberapa bank. Sebagai lembaga bisnis, perbankan harus meminimalisir kredit bermasalah tersebut sehingga kepercayaan masyarakat terhadap perbankan tetap terjaga.¹⁸

Pada Undang-Undang Hak Tanggungan khususnya Pasal 6 dan Pasal 20 yang dijadikan peluang dalam mengajukan perlawanan oleh pihak debitur. Pasal-pasal tersebut nampak tidak jelas dan tidak tegas mengatur tentang definisi Cedera Janji (*wanprestasi*) seorang debitur, batasan kewenangan menjual objek Hak Tanggungan yang menimbulkan kerancuan, serta kompleksitas pelaksanaan lelang terutama terkait dengan penetapan nilai limit obyek lelang secara sepihak oleh kreditur yang dinilai tidak wajar.

Berbagai perkara dalam perlawanan debitur tersebut memunculkan konsepsi konstruksi perlindungan hukum bagi debitur agar proporsionalitas kepentingan baik pihak debitur maupun kreditur bisa terjaga, sebagaimana juga Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang mengatur perlindungan hukum bagi debitur dan juga memberikan perspektif perlindungan terhadap aset jaminan debitur dari kesewenang-wenangan penentuan nilai limit oleh “Mafia Lelang” dalam proses lelang objek jaminan hak tanggungan tersebut.

Selain itu terhadap pihak kreditur (bank) sendiri ketidaktegasan Undang-Undang Hak Tanggungan telah berdampak buruk pada aspek efisiensi pelaku ekonomi karena proses dan prosedur penyelesaian kredit bermasalah dengan pelaksanaan lelang memakan waktu lama dan berbelit serta biaya yang sangat tinggi. Fenomena perlawanan debitur ini mengindikasikan bahwa penegakan hukum eksekusi hak tanggungan adalah salah satu sisi gelap dari penegakan hukum di Indonesia.

Atas dasar uraian tersebut di atas maka dalam penelitian tesis ini akan meneliti tentang **“Kuasa Menjual Bank sebagai Debitur Atas Tanah dan Rumah Obyek Jaminan Kreditur Dalam Kredit Macet.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah maka penelitian dalam tesis ini dapat merumuskan masalah sebagai berikut.

¹⁸ Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Op.Cit*, hal. 180.

1. Bagaimanakah eksekusi kuasa menjual Bank sebagai Debitur atas Tanah dan Rumah sebagai Obyek Jaminan Kreditur dalam Kredit Macet?
2. Apa saja hambatan dan upaya yang dilakukan Bank dalam eksekusi kuasa menjual atas tanah dan rumah sebagai obyek jaminan kreditur dalam kredit macet?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian dalam tesis ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan tentang eksekusi kuasa menjual Bank sebagai Debitur atas Tanah dan Rumah sebagai Obyek Jaminan Kreditur dalam Kredit Macet.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan tentang hambatan dan upaya yang dilakukan Bank dalam eksekusi kuasa menjual atas tanah dan rumah sebagai obyek jaminan kreditur dalam kredit macet.

1.4 Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan manfaat secara praktis.

Manfaat secara teoritis diharapkan dapat berguna untuk menambah ilmu pengetahuan dan wawasan khususnya tentang perjanjian kredit atas kuasa menjual jaminan tanah dan hukum jaminan yang berlaku saat ini.

Manfaat secara praktis diharapkan dapat memberikan rekomendasi masukan dalam penyelesaian masalah kredit macet pada perjanjian kredit dengan jaminan, sesuai dengan pengaturan-pengaturan yang ada di dalamnya dan menjadi solusi bagi penyelesaian masalah tersebut.

1.5 Kerangka Teoritis

Fungsi teori dalam penelitian dimaksudkan untuk memberikan arahan/petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati untuk dikaji sesuai dengan norma hukum.¹⁹ Oleh karena itu teori yang digunakan sebagai pisau

¹⁹ Tan Kamello, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan Yang Didambakan*, Bandung : PT. Alumni, 2004, hal. 17.

analisis dalam menganalisis hasil penelitian ini adalah teori kepastian hukum dan teori perlindungan hukum.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.²⁰

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²¹

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²²

Teori yang digunakan selain teori kepastian hukum adalah teori perlindungan hukum. Menurut Fitzgerald, teori perlindungan hukum bertujuan untuk mengintegrasikan dalam mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap

²⁰ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hal. 59.

²¹ Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti. 2009, hal. 23.

²² Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung, 2002, hal. 82-83.

kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.²³ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.²⁴ Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁵

Menurut Phillipus M. Hadjon menyatakan bahwa “perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif.”²⁶ Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.²⁷

Menurut Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra bahwa “hukum dapat didifungsikan untuk menghujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga predektif dan antipatif.”²⁸

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun

²³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 53.

²⁴ Satjipto Rahardjo, *Ibid*, 2000, hal. 69.

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Ibid*, 2000, hal. 54.

²⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : PT. Bina Ilmu, 2007, hal. 2.

²⁷ Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Perspektif Hak Kekayaan Intelektual*, Malang : Universitas Brawijaya, 2010, hal. 18

²⁸ Lili Rasjidi dan I.B. Wisa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Bandung : Remaja Rosdakarya, 2013, hal. 118.

dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum. Selama ini pengaturan perlindungan korban belum menampakkan pola yang jelas, dalam hukum pidana positif yang berlaku pada saat ini perlindungan korban lebih banyak merupakan “perlindungan abstrak” atau “perlindungan tidak langsung”. Artinya berbagai rumusan tindak pidana dalam peraturan perundang-undangan selama ini pada hakekatnya telah ada perlindungan in *abstract* secara langsung terhadap kepentingan hukum dan hak asasi korban.²⁹

Di dalam praktek dunia perbankan, pemberian fasilitas kredit oleh Bank kepada nasabahnya akan dimulai dengan diajukannya permohonan/aplikasi oleh nasabah. Aplikasi yang diajukan nasabah harus dilengkapi dengan data yang dikendaki oleh Bank. Selanjutnya, berdasarkan data tersebut maka bank akan melakukan analisa sesuai dengan ketentuan dan prosedur untuk sampai pada satu keputusan, disetujui atau tidak terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah.³⁰

Peluang Debitur melakukan perlawanan terhadap proses penyelesaian kredit bermasalah dengan lelang jaminan Hak Tanggungan sangat besar karena Undang-Undang Hak Tanggungan tidak mengatur mengenai definisi cedera janji, maka untuk menentukan apakah debitur cedera janji dalam penentuan pemenuhan Pasal 6 UUHT dirujuk pada Pasal 1243 jo. Pasal 1763 KUH Perdata : Dalam ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, yang dimaksud dengan cedera janji atau wanprestasi :

1. Lalai memenuhi perjanjian, atau
2. Tidak menyerahkan atau membayar dalam jangka waktu yang ditentukan, atau
3. Tidak berbuat sesuai yang dijanjikan dalam tenggang waktu yang ditentukan.

Lebih spesifik Pasal 1763 KUHPerdato mengatakan, tidak mengembalikan pinjaman sesuai dengan jumlah pinjaman dalam jangka waktu yang ditentukan.

²⁹ Barda Nawawi Arief, *Perlindungan Korban Kejahatan Dalam Proses Peradilan Pidana*, Jurnal Hukum Pidana dan Kriminologi, Vol. I/No. 1/2008, h. 16-17.

³⁰ Julius R. Latumenerissa. *Mengenai Aspek-Asepk Operasi Bank Umum*, Jakarta: Bumi Aksara, 2009, hal. 43.

Sebagai perbandingan, di beberapa negara diatur lebih rinci kapan debitur disebut cedera janji atau default :

1. Melanggar salah satu ketentuan perjanjian yang berkenaan dengan :
 - a. Pokok pinjaman, dan/atau
 - b. Bunga (*interest*), yakni tidak membayar bunga paling tidak dua (2) bulan.
2. Pelanggaran itu telah diberitahukan kepada debitur, namun meskipun sudah lewat tiga (3) bulan, tidak diindahkan.

Dalam keadaan yang seperti inilah debitur dikategori *had been in breach of some covenant in the mortgage deed*. Selain itu Pasal 1267 KUH Perdata memberi hak opsi kepada kreditur untuk mengambil tindakan apabila debitur *wanprestasi*, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak berupa ketentuan :

- a. Meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur;
- b. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.

Sehubungan dengan penjelasan terkait jatuh tempo kredit, tidak dapat disetujui atau tidak tepat pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan No. 2/72 K/Pdt/1992 tanggal 29 Mei 1998 yang menyatakan, “Karena Pengadilan Tinggi Aceh/judex facti salah menerapkan hukum, menilai jatuh tempo pelunasan pinjaman dan “Pernyataan Bersama” yang diharuskan oleh ketentuan Pasal 10 UU No. 49 Perpu Tahun 1960 dengan hanya mendasarkan pada lamanya pinjaman tidak dibayar oleh Pemohon Kasasi/Terbanding/Pelawan tanpa mempertimbangkan tenggang waktu, yaitu tempo pelunasan jaminan.

Dapat dilihat, dalam kasus eksekusi ini, Mahkamah Agung berpendapat eksekusi terhadap Hak Tanggungan atau harta kekayaan debitur melalui PUPN tidak dapat dilaksanakan atas alasan wanprestasi, selama batas jangka waktu pelunasan kredit yang diperjanjikan belum jatuh tempo. Pendapat Mahkamah Agung yang mengambil alih pertimbangan Pengadilan Negeri dalam kasus ini sangat berbahaya dalam lalu lintas perkreditan. Misalkan, jatuh tempo pelunasan kredit yang diperjanjikan 10 tahun, tetapi baru tahun pertama debitur sudah ingkar membayar angsuran pokok dan bunga. Dalam kasus ini jika pendapat Mahkamah

Agung tersebut diikuti penerapannya, berarti kreditor atau bank baru dapat menuntut pembayaran setelah dilewati jangka waktu 10 tahun.

Pendapat dan penerapan yang demikian, satu segi memberi keleluasaan kepada debitur melakukan kesewenangan. Sebaliknya pendapat itu menempatkan kreditor sebagai pihak yang tidak berdaya menghadapi kesewenangan yang dimaksud.

Pengertian eksekusi secara umum, adalah "menjalankan putusan" pengadilan, yaitu melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela, eksekusi itu dapat dilakukan apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap.³¹

Eksekusi hak tanggungan adalah pelaksanaan hak kreditor pemegang hak tanggungan untuk menjual/melelang tanah (berikut benda-benda yang terkait dengan tanah) yang dibebani hak tanggungan dalam rangka pelunasan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, bilamana debitur ingkar janji.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 Pasal 20 ayat 1, ada dua alasan yang bersifat mendasar sebagai landasan untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan, yaitu :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).

Kedua cara tersebut secara berurutan memberikan dasar bagi kita untuk berpendapat, bahwa pelaksanaan kedua cara itu berbeda, yang satu berdasarkan titel eksekutorial dengan cara melalui pelelangan ataupun keputusan pengadilan, harus mengikuti prosedur yang ditentukan dalam hukum acara perdata, sedang yang lain yaitu eksekusi yang dilakukan diluar campur tangan pihak pengadilan.

Berdasarkan Undang-undang Hak Tanggungan ini Nomor : 4 tahun 1996, maka eksekusi dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara yakni sebagai berikut:

- a. Pelaksanaan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri

³¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004, hal. 189.

Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.³²

Pasal 6 UUHT menentukan bahwa apabila debitur ingkar janji, maka pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal 11 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan dicantumkan janji yang memberikan kekuasaan kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur ingkar janji.³³

Pemegang Hak Tanggungan dapat langsung datang dan meminta kepada Kepala Kantor Lelang untuk melakukan pelelangan atas obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan pemegang Hak Tanggungan pertama itu merupakan kewenangan yang diberikan oleh undang undang (kewenangan tersebut dipunyai demi hukum), maka Kepala Kantor Lelang Negara harus menghormati dan mematuhi kewenangan tersebut.

b. Eksekusi berdasarkan tital eksekutorial

Pasal 20 ayat 1 jo Pasal 14 ayat (2) UUHT, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan menggunakan tital eksekutorial yang berbunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" yang tercantum pada sertifikat hak tanggungan yang dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji siap untuk dieksekusi seperti halnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate executie sesuai dengan Hukum Acara Perdata.³⁴

Berdasarkan ketentuan untuk maksud mengeksekusi hak tanggungan, maka pelaksanaan eksekusinya tetap mengacu pada ketentuan eksekusi hipotik. Atas dasar sertifikat hak tanggungan tersebut, maka Ketua pengadilan negeri akan melaksanakan eksekusi dan akan memerintahkan panitera atau juru sita untuk melaksanakan sita eksekusi terhadap tanah yang dibebani hak tanggungan berupa

³² Salim HS, *Ibid*, 2004, hal. 190.

³³ Salim HS, *Ibid*, 2004, hal. 190.

³⁴ Salim HS, *Ibid*, 2004, hal. 191.

pengosongan obyek tersebut, jika perlu dengan bantuan aparat negara. Setelah dilakukan sita eksekusi ketua pengadilan negeri akan memberikan teguran kepada debitur untuk segera melunasi hutangnya. Apabila debitur tetap tidak melunasi hutangnya maka akan dilakukan penjualan tanah yang dijaminan tersebut melalui pelelangan umum.

c. Eksekusi penjualan di bawah tangan

Eksekusi penjualan dibawah tangan adalah penjualan objek hak tanggungan yang dilakukan oleh pemberi hak tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak tanggungan, tidak melalui pelelangan atau pengadilan, jika dengan cara ini akan diperoleh harga yang tertinggi.³⁵ Penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Penjualan obyek Hak Tanggungan “di bawah tangan” artinya penjualan yang tidak melalui pelelangan umum, namun penjualan tersebut tetap wajib dilakukan menurut ketentuan PP 24/1997 tentang Pendaftaran tanah, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di kantor Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 20 ayat (2) UUHT memberikan kemungkinan untuk menyimpang dari prinsip eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan melalui pelelangan umum. Pasal 20 ayat (2) UUHT menetapkan,” bahwa 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 menguntungkan semua pihak.”

Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan hanya dapat dilakukan bila hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Ditetapkan dalam Penjelasan atas Pasal 20 ayat (2) UUHT, bahwa kemungkinan eksekusi melalui penjualan di bawah tangan tersebut dimaksudkan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dengan harga penjualan tertinggi, sebab penjualan melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi.

³⁵ Salim HS, *Ibid*, 2004, hal. 191.

Penjualan dibawah tangan dari obyek hak tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap obyek hak tanggungan atau agunan kredit apabila debitur tidak menyetujuinya, didalam praktek apabila terjadi kredit macet, debitur tidak kooperatif sehingga bank sulit untuk mendapatkan atau memperoleh persetujuan dari nasabah debitur. Syarat untuk dapat dilakukan penjualan dibawah tangan obyek hak tanggungan adalah adanya kesepakatan atau persetujuan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan agar diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.³⁶

Pelaksanaan penjualan jaminan di bawah tangan ini harus didahului dengan pemberitahuan kepada pihak-pihak terkait dan diumumkan dalam 2 (dua) surat kabar yang terbit di daerah tempat lokasi tanah dan bangunan atau obyek hak tanggungan berada. Hal ini dilakukan minimal 1 (satu) bulan sebelum penjualan dilakukan serta tidak ada sanggahan dari pihak manapun. Apabila tidak dilakukan, penjualan dapat dikatakan batal demi hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.³⁷

Eksekusi/penjualan objek hak tanggungan secara di bawah tangan hanya dapat dilakukan dengan proses sebagai berikut :

- a. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan;
- b. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- c. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan;
- d. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya.

Kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan merupakan unsur kunci dalam penjualan obyek Hak Tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan, yaitu jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang

³⁶ M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hal 46.

³⁷ M.Bahsan, *Ibid*, 2007, hal 49-50.

menguntungkan semua pihak, dengan kata lain, maksud Undang-Undang memberikan kewenangan penjualan dibawah tangan tersebut yaitu agar tidak ada pihak yang dirugikan. Eksekusi melalui penjualan di bawah tangan dari obyek Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan bila ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, maka bank tidak mungkin melakukan penjualan di bawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan dibawah tangan terhadap obyek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitur tidak menyetujuinya.³⁸

Kesepakatan tersebut merupakan bentuk dari kebebasan yang diberikan kepada pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dengan tujuan untuk mempercepat penjualan obyek Hak Tanggungan dan juga untuk mengurangi beban biaya eksekusi yang harus dipikul oleh debitur, namun demikian kesepakatan tersebut hanya boleh dibuat setelah terjadi cidera janji, sehingga dengan demikian kesepakatan tersebut tidak boleh dibuat dan dituangkan dalam APHT terlebih dahulu.³⁹

Kredit macet tidak terjadi begitu saja, pada sebagian besar kejadian, berbagai macam gejala penurunan mutu kredit secara bertahap timbul sebelum kasus kredit macet ini muncul, pihak bank akan menganggap debitur sebagai kredit yang bermasalah. Kredit bermasalah adalah hal yang paling diwaspadai dalam kegiatan pemberian kredit, terutama telah masuk dalam golongan kredit macet. Terjadinya kredit bermasalah merupakan wujud kurangnya kesadaran debitur terhadap arti kepercayaan atas jaminan utama karenanya pemberian fasilitas kredit harus disertai dengan unsur saling percaya antara bank sebagai pemberi kredit dengan nasabah sebagai penerima kredit.⁴⁰

Kategori kredit bermasalah dan macet dapat dinilai dari 3 (tiga) aspek yaitu:⁴¹

- 1) Prospek usaha;
- 2) Kondisi keuangan dengan penekanan arus kas;
- 3) Kemampuan membayar.

Terjadinya kredit macet ada beberapa faktor yang mempengaruhinya, yaitu faktor yang berasal dari nasabah dan yang berasal dari bank. Bank sebagai kreditur

³⁸ M.Bahsan, *Ibid*, 2007, hal 132.

³⁹ M.Bahsan, *Ibid*, 2007, hal 132.

⁴⁰ Murajad Kuncoro dan Sukardjono, *Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*, Yogyakarta : BPFE, 2002, hal 60.

⁴¹ Peraturan Bank Indonesia Nomor : 11/2/PBI/2009 tentang Penilaian Kualitas aktiva Bank- Bank Umum, Pasal 12 ayat 3

tidak terlepas dari kelemahan yang dimiliki, faktor ini tidak berdiri sendiri, tetapi selalu berkaitan dengan nasabah. Faktor-faktor tersebut seperti :⁴²

- 1) Kegagalan usaha debitur,
- 2) Adanya bencana alam atau musibah yang menimpa debitur,
- 3) Penyalagunaan fasilitas kredit oleh nasabah,
- 4) Menurunnya kegiatan ekonomi dan tingginya suku bunga,
- 5) Pemanfaatan iklim persaingan dunia perbankan yang tidak sehat oleh debitur yang tidak bertanggung jawab,
- 6) Debitur tidak mampu mengelola kredit yang diterimanya, atau kemampuan manajemen debitur lemah,
- 7) Adanya itikad yang kurang baik dari debitur itu sendiri.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat 2 Undang-undang hak tanggungan yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Pelaksanaan ketentuan ini, secara yuridis akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan adanya kesepakatan untuk menjual obyek jaminan secara dibawah tangan, berarti masing-masing pihak telah menyatakan persetujuannya.

Pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang dilakukan melalui penjualan dibawah tangan dapat dilakukan secara tuntas dengan potensi timbulnya gugatan dikemudian hari sangat kecil, karena penjualan dibawah tangan tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan diantara para pihak. Peralihan hak atas obyek jaminan dapat dilakukan dengan cepat dihadapan pejabat umum / PPAT tanpa harus dilampiri dengan dokumen-dokumen lain, seperti risalah lelang, dan sebagainya, artinya begitu para pihak sepakat dan dilakukan pembayaran lunas hutang beserta dengan biaya-biaya lainnya, maka seketika itu dapat diambil berkasnya untuk langsung dilakukan proses peralihan haknya.

Didalam eksekusi ini ada beberapa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya hambatan dalam eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan antara lain:⁴³

⁴² Murajad Kuncoro dan Sukardjono, *Ibid*, 2002, hal.92.

a) Debitur yang berbelit-belit

Hambatan ini disebabkan oleh pihak debitur atau penjamin yang sulit untuk berkoordinasi dalam melakukan mediasi. Susahnya debitur atau penjamin untuk diajak mediasi dengan pihak bank dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet akan mengulur waktu dengan sia-sia. Ulah debitur yang berusaha untuk mengulur waktu akan menghambat proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan harapan agar objek Hak Tanggungan tidak segera dijual. Hal ini menandakan ada iktikad tidak baik dari pihak debitur dan/atau penjamin dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

b) Ketidak cocokan harga

Hambatan ini disebabkan oleh pihak debitur yang tidak setuju terhadap harga lelang agunan atau penjualan melalui dibawah tangan. Pihak kreditur dalam menetapkan harga sudah sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW), tetapi di sisi lain yaitu pihak debitur atau penjamin merasa keberatan karena harga yang ditetapkan terlalu rendah. Debitur tidak rela jika jaminannya dijual dengan harga murah karena menurutnya harga jaminannya bisa melebihi harga limit yang ditentukan oleh pihak kreditur. Jadi harus dilakukan negoisasi lagi untuk menemukan kecocokan harga supaya tidak ada yang keberatan.

c) Upaya perlawanan hukum dari pihak debitur

Upaya Perlawanan hukum yang dilakukan oleh debitur dan/atau penjamin adalah gugatan ke Pengadilan Negeri. Gugatan ke Pengadilan Negeri yang dilakukan oleh debitur dan/atau penjamin mempunyai alasan yang menurutnya benar. Dasar gugatan yang dilakukan debitur adalah keberatan atas dilakukannya eksekusi terhadap jaminannya, karena debitur beranggapan bahwa perjanjian kredit tersebut masih bisa dijalankan dengan melakukan penyelamatan kredit lagi.

d) Sulitnya mencari calon pembeli,

Kesulitan di dalam mencari calon pembeli bisa disebabkan oleh beberapa hal yaitu :

⁴³ Ahmad Mustain, Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di PT. Bri (Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu, 2013 (online), (<http://lib.unnes.ac.id/18606/1/8111409071.pdf>, diakses tanggal 11 Oktober 2017)

- 1) Benda jaminan tidak bagus; hal ini bisa disebabkan karena lokasi tanah dan/bangunan yang hendak dijual kurang atau tidak strategis atau tidak menguntungkan.
- 2) Penguasaan benda yang akan dijual melalui eksekusi sangat sulit untuk dilakukan pengosongan;
- 3) Adanya budaya dalam masyarakat untuk membeli barang dari eksekusi, karena tidak enak sama pemilik tanah/benda jaminan sehingga berdampak negatif pada pemanfaatan lahan;
- 4) Barang jaminan berbentuk girik/grand sultan bukan sertifikat, sehingga dianggap sebagian masyarakat kekuatan hukumnya belum kuat atau juga apabila dijaminan/diagunkan disuatu bank, biasanya bank hanya memberikan pinjaman lebih sedikit dibandingkan yang telah bersertifikat.
- e) Kemungkinan objek hak tanggungan masih dihuni pemilik barang jaminan/debitur atau pihak lainnya yang akan mempengaruhi minat calon pembeli. Jaminan yang akan dijamin pada prinsipnya adalah barang milik debitur namun tidak menutup kemungkinan bahwa benda jaminan tersebut milik pihak ketiga. Pihak ketiga ini telah memberikan kuasa untuk pemasangan hak tanggungan, pada saat akan dilakukan eksekusi ini pihak ketiga menghalang-halangi eksekusi tersebut.
- f) Buku tanah yang berisi data objek hak tanggungan yang ada dikantor pertanahan terselip atau tidak ketemu sehingga pihak kantor pertanahan tidak dapat menghapus nama bank disertifikat (roya), sehingga tanah tersebut tidak dapat diproses baik dijual atau dipindah tangan kepada pihak lain yang mau membeli.

Pihak bank harus mengambil langkah-langkah untuk menyelamatkan kredit macet, karena berdampak bukan hanya merugikan bank tetapi juga para nasabah yang telah menyimpan dana mereka di bank yang bersangkutan. Tindakan penyelamatan kredit hanya dapat dilakukan oleh bank apabila debitur telah menunjukkan gejala tidak mampu lagi untuk menyelesaikan kewajibannya.⁴⁴

Berdasarkan keputusan dari Bank Indonesia, apabila terjadi kredit macet maka usaha penyelamatan kredit (Restrukturisasi) tersebut adalah:⁴⁵

⁴⁴ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, Jakarta : CV Alfabeta, 2003, hal 174.

⁴⁵ Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR/1998 tahun 1998.

1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran dan atau jangka waktu termasuk masa tenggang, baik meliputi perubahan besarnya angsuran maupun tidak. Usaha Penjadwalan kembali ini dilakukan apabila prospek kondisi keuangan debitur dimasa depan tidak mengkhawatirkan, atau kesulitan keuangan yang dihadapi debitur hanya sementara.

2) Penataan Kembali Persyaratan Kredit (*reconditioning*)

Penataan kembali persyaratan kredit (*reconditioning*), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, dan/atau jangka waktu kredit saja, tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari pinjaman kredit menjadi equity perusahaan.⁴⁶

Bank melakukan tindakan seperti itu dengan alasan “jaga-jaga” yang tidak akan dipergunakan jika debitur membayar utangnya dengan lancar. Alasan lainnya yang biasa disampaikan oleh bank adalah sebagai tindakan “*shock therapy*” bagi debitur, agar tidak melakukan tindakan wanprestasi.

Surat kuasa menjual yaitu pemberian kuasa kepada pihak lain oleh atau penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum yaitu menjual suatu obyek tertentu. Pada prinsipnya sebenarnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, namun dalam praktek alasan pemberian kuasa berkembang sesuai kebutuhan praktek.⁴⁷

Surat kuasa menjual, tunduk pada pengaturan surat kuasa dalam Pasal 1792 KUHPerdara, berbunyi sebagai berikut : “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.

⁴⁶ Dwi Riyadi, “Tindakan Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Semarang Pemuda, 2009, (online), (<http://eprints.undip.ac.id/17209>, diakses tanggal 11 Oktober 2017).

⁴⁷ Alwesius. Masalah Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, Alwesius Bicara Segalanya Tentang Notaris Dan PPAT, 2011 [online]. (<http://alwesius.blogspot.com/2011/08/> diakses tanggal 11 Oktober 2017).

1.6 Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah mengacu pada pendekatan hukum perdata, hak tanggungan dan perlindungan konsumen dengan melihat pada perjanjian kredit antara Bank dengan pihak nasabah dalam hal mengatasi masalah kredit macet untuk pelaksanaan eksekusi atas tanah dan rumah sebagai obyek jaminan.

1.7 Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya,⁴⁸ dalam penelitian ini metode merupakan unsur paling utama dan didasarkan pada fakta dan pemikiran yang logis sehingga apa yang diuraikan merupakan suatu kebenaran. Metodologi penelitian adalah ilmu tentang metode-metode yang akan digunakan dalam melakukan suatu penelitian.

Penelitian ini nanti merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis yang diharapkan berguna untuk memperoleh pemecahan permasalahan yang ada, oleh sebab itu, langkah-langkah tersebut harus sesuai dengan saling mendukung antara peraturan hukum yang ada dengan kenyataan yang ada sehingga tercapai suatu data yang akurat dan nyata, yang kemudian data ini diolah untuk mendapatkan suatu hasil penelitian yang baik dan benar serta memberikan data yang akurat, baik data primer ataupun data sekunder.

Pengumpulan data dilakukan dengan cara penelaahan bahan hasil wawancara atau data primer, yang meliputi :

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi yang mempunyai otoritas yang berkaitan dengan permasalahan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu semua bahan hukum yang merupakan publikasi dokumen tidak resmi yang meliputi buku-buku dan karya ilmiah.
- c. Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan hukum yang diharapkan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus umum,

⁴⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, 2009, hal 43.

kamus hukum, majalah, surat kabar dan internet yang relevan dengan penelitian ini.

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan wawancara.

1.8 Sistematika Penulisan

Penelitian tesis ini disusun kedalam lima bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut.

Bab I Pendahuluan berisikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teoritis, kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka berisikan tentang penjabaran mengenai pendekatan hukum normatif terkait dengan undang-undang perbankan, hak tanggungan, perlindungan konsumen, dan eksekusi kuasa menjual bank atas obyek jaminan tanah dan rumah.

Bab III Metode Penelitian berisikan tentang jenis penelitian, sumber data yang digunakan, teknis mengumpulkan data, teknik analisis data.

Bab IV Hasil Analisis dan Pembahasan berisikan tentang analisis kuasa menjual bank sebagai debitur atas tanah dan rumah obyek jaminan kreditur dalam kredit macet.

Bab V Penutup berisikan tentang kesimpulan dan saran.