

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN KREDIT MACET OBJEK HAK  
TANGGUNGAN YANG DIEKSEKUSI MELALUI PENJUALAN DIBAWAH  
TANGAN DALAM PRAKTEK PERBANKAN  
( Studi di PT. Bank Tabungan Negara Lhokseumawe dan PT. Bank Danamon  
Indonesia Unit Simpan Pinjam Lhokseumawe )**

**SUGENG HARTONO**

***ABSTRACT***

*In a banking credit contract, the Bank as the creditor usually performs tasks for collateral in order to secure the channeling of its credit according to Law on Hypothecation No. 4/1996 which states that the specific characteristics of hypothecation are firm, simple, and positive in the implementation of its execution when debtors breach the contract (default).*

*The result of the research shows that the legal domicile and process of settling nonperforming loan executed through underhanded sale can only be done when it is estimated that the auction process does not yield the highest price according to Article 20 of Law on Hypothecation No. 4/1996 with all its requirements. The implementation of settling nonperforming loan executed through underhanded sale should regard the right and obligation of debtors and creditors so that legal protection can be made and it does not harm any parties in implementing the execution.*

*Keywords: Execution through Underhanded Sale, Nonperforming Loan, Hypothecation*

**I. Pendahuluan**

Setiap kegiatan pembangunan nasional, tidak akan terlepas dari aspek hukum. Hal ini berarti, setiap bidang pembangunan nasional harus disertai oleh perangkat hukum dan peraturan perundang-undangan nasional, agar memperoleh kepastian hukum. Pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi, memerlukan perhatian yang serius dari negara melalui pemerintah untuk kepentingan rakyat Indonesia, karena itu dalam pelaksanaannya haruslah berada dijalur hukum. Perkembangan

kebutuhan dan peningkatannya, diperlukan dana yang merupakan salah satu pendukung untuk menggerakkan kegiatan masyarakat di bidang ekonomi.<sup>1</sup>

Bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Pasal 1 angka 2 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ). 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*).<sup>2</sup>

Kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas. Hal ini menyebabkan masyarakat memerlukan bantuan untuk berusaha, maka untuk meningkatkan usahanya tentu memerlukan modal dengan bantuan bank untuk tambahan modal diperoleh dengan pinjaman / kredit. Secara otomatis akan terwujud adanya suatu hubungan hukum berupa perjanjian kredit dimana pihak bank berkedudukan sebagai kreditur sedangkan para nasabahnya berkedudukan sebagai debitur.

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

---

<sup>1</sup> Racmadi Usman, *Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah*. ( Jakarta : Djambatan, 1999), hal. 17

<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup>

Jaminan menurut undang-undang perbankan 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.<sup>4</sup>

Jaminan erat hubungannya dengan masalah hutang, Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam ini pihak bank ( kreditor ) 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.<sup>5</sup>

Jaminan yang diatur dalam hak tanggungan hanya dibebankan pada tanah yang bersertifikat hak milik, hak guna bangunan dan hak guna usaha<sup>6</sup>. 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

---

<sup>3</sup> Hartono Hadisoeparto, "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*", (Yogyakarta : Liberty, 1984 ), hal, 50.

<sup>4</sup> Ari Sukamti Hutagalung, "*Transaksi Berjamin*", ( Jakarta : Fakultas Hukum UI, 2005), hal 649.

<sup>5</sup> Gatot Supramono, "*Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*", (Jakarta : PT Aneka Cipta, 2009 ), hal 196

<sup>6</sup> Pasal 4 butir 1, Undang-Undang No:4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

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 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 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*.<sup>7</sup> *Wanprestasi* ini merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak tidak menjalankan hak dan kewajibannya, biasanya debitur tidak memenuhi kewajiban yang merupakan hak dari kreditur.

*Wanprestasi* yang mungkin dilakukan oleh salah satu pihak yang mengadakan perjanjian ada 4 (empat) macam yaitu :<sup>8</sup>

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

---

<sup>7</sup> R.Subekti, "*Hukum Perjanjian*" ( Jakarta : PT. Intermasa, 1979 ), hal 77.

<sup>8</sup> *Ibid*, hal 45

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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.<sup>9</sup>

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 *cessie*. 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 defenisi Hak Tanggungan tersebut di atas, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu yaitu yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Hak Tanggungan bertujuan untuk menjamin utang yang diberikan kreditur atau pemegang hak tanggungan kepada debitor atau pemberi hak tanggungan. apabila debitor 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 dibawah tangan.<sup>10</sup>

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 pihak,<sup>11</sup> yang dimaksud dengan penjualan dibawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai

---

<sup>9</sup> *Ibid*, hal 201

<sup>10</sup> Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

<sup>11</sup> Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

jaminan dan dibebani dengan hak tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan.<sup>12</sup>

Dari uraian latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan dan proses hukum menurut undang-undang hak tanggungan dalam penyelesaian kredit macet atas jaminan tanah yang dieksekusi melalui penjualan dibawah tangan ?
2. Apakah hambatan-hambatan yang dapat timbul dalam proses penyelesaian kredit macet yang objek jaminan tanah dieksekusi melalui penjualan dibawah tangan ?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor terkait dengan proses penyelesaian kredit macet yang objek jaminan tanah di eksekusi dibawah tangan ?

Berdasarkan rumusan masalah sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, yang menjadi tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kedudukan dan proses hukum menurut undang-undang hak tanggungan atas penyelesaian kredit macet yang dieksekusi dibawah tangan.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam proses penyelesaian kredit macet yang objek jaminan tanah dieksekusi secara dibawah tangan.
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitor terkait dengan proses penyelesaian kredit macet yang objek jaminan tanah di eksekusi dibawah tangan.

## **II. 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 menganalisanya,<sup>13</sup> dalam

---

<sup>12</sup> 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

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, ‘*Pengantar Penelitian Hukum*’ ( Jakarta : UI Press, 1989 ), hal 43

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 hukum pada dasarnya dibagi dalam 2 (dua) jenis penelitian yaitu penelitian normatif dan penelitian empiris. Penelitian normatif merupakan penelitian dengan menggunakan data sekunder sehingga disebut pula penelitian kepustakaan, sedangkan yang dimaksud dengan penelitian empiris adalah penelitian secara langsung dimasyarakat ada yang melalui *questioner* (daftar pertanyaan) ataupun wawancara langsung.

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, 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.

- a) Studi dokumen yang dilakukan untuk menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan-bahan kepustakaan yang meliputi bahan hukum primer, kemudian bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Dokumen ini merupakan sumber informasi yang penting yang berhubungan dengan penyelesaian kredit macet yang dieksekusi melalui penjualan dibawah tangan atas objek hak tanggungan.
- b) Wawancara dengan responden dan informan yang berhubungan dengan materi penelitian ini. Wawancara dimaksud adalah sebagaimana dikemukakan Herman Warsito dengan menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) yang digunakan pewawancara, menguraikan masalah penelitian yang biasanya dituangkan dalam bentuk daftar pertanyaan. Isi pertanyaan yang peka dan tidak menghambat jalannya wawancara.<sup>14</sup>

### III. Hasil Penelitian dan Pembahasan.

#### A. KEDUDUKAN DAN PROSES HUKUM PENYELESAIAN KREDIT MACET TERHADAP JAMINAN YANG DIEKSEKUSI DIBAWAH TANGAN MENURUT UNDANG-UNDANG HAK TANGGUNGAN

##### 1. Eksekusi dan Jenis-jenisnya Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan

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.<sup>15</sup>

Eksekusi hak tanggungan adalah pelaksanaan hak kreditur 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.

---

<sup>14</sup> Herman Warsito, *Pengantar Metodologi Penelitian, Buku Panduan Mahasiswa*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997), hal. 71-73.

<sup>15</sup> Salim HS, "*Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*," ( Jakarta : raja Grafindo Persada, 2004 ), hal 189



Suatu putusan perkara perdata tidaklah mempunyai arti bagi pihak yang dimenangkan, oleh karena itu maka setiap putusan hakim haruslah dapat dilaksanakan atau dengan kata lain harus mempunyai kekuatan eksekutorial. Adapun yang memberi kekuatan eksekutorial terhadap suatu putusan hakim atau putusan pengadilan adalah adanya suatu kata-kata atau kalimat pada kepala putusan itu yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

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

Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUHT.<sup>16</sup>

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

---

<sup>16</sup> *Ibid*, hal 190

kemungkinan dicantumkan janji yang memberikan kekuasaan kepada pemegang hak tanggungan apabila debitur ingkar janji.<sup>17</sup>

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 titel eksekutorial

Pasal 20 ayat 1 jo Pasal 14 ayat (2) UUHT, eksekusi hak tanggungan dapat dilakukan dengan menggunakan titel 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.<sup>18</sup>

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 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

---

<sup>17</sup> *Ibid*

<sup>18</sup> *Ibid*, hal 191

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.<sup>19</sup> 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.

## **2. Eksekusi Dibawah Tangan Dalam Ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan di dalam Penyelesaian Kredit Macet**

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. Ditentukan 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.<sup>20</sup>

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

---

<sup>19</sup> *Ibid*

<sup>20</sup> Rachmadi Usman, *Op Cit*, hal 494

tanggung atau agunan kredit apabila debitor tidak menyetujuinya, didalam praktek apabila terjadi kredit macet, debitor tidak kooperatif sehingga bank sulit untuk mendapatkan atau memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. 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.<sup>21</sup>

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.<sup>22</sup>

### **3. Proses Eksekusi Dibawah Tangan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan**

Eksekusi/penjualan objek hak tanggungan secara dibawah 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

---

<sup>21</sup> M.Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, ( Jakarta:PT Raja Grafindo Persada, 2007 ), hal 46.

<sup>22</sup> Irma Devita Purnamasari, *Op Cit.* hal.62

tangan, yaitu jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang 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.<sup>23</sup>

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.<sup>24</sup>

## **B. HAMBATAN-HAMBATAN YANG TIMBUL DALAM PROSES PENYELESAIAN KREDIT MACET OBJEK JAMINAN TANAH YANG DIEKSEKUSI DIBAWAH TANGAN**

### **1. Kredit Macet**

#### **a) Terjadinya Kredit Macet**

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

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hal 132

<sup>24</sup> *Ibid*

sebagai penerima kredit.<sup>25</sup>

Kategori kredit bermasalah dan macet dapat dinilai dari 3 (tiga) aspek yaitu:<sup>26</sup>

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

#### **b) Faktor-Faktor Terjadinya Kredit macet**

Terjadinya kredit macet ada beberapa faktor yang mempengaruhinya, yaitu faktor yang berasal dari nasabah dan yang berasal dari bank. Bank sebagai kreditur tidak terlepas dari kelemahan yang dimiliki, faktor ini tidak berdiri sendiri, tetapi selalu berkaitan dengan nasabah. Faktor-faktor tersebut seperti :<sup>27</sup>

- 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,

## **2. Pelaksanaan Eksekusi Melalui Penjualan Dibawah Tangan Dan Hambatan-Hambatannya**

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

---

<sup>25</sup> Murajad Kuncoro dan Sukardjono, "Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi" (Yogyakarta : BPFE, 2002 ), hal 60

<sup>26</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor : 11/2/PBI/2009 tentang Penilaian Kualitas aktiva Bank-Bank Umum, Pasal 12 ayat 3

<sup>27</sup> Gatot Supramono, *Op Cit*, hal 269

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:<sup>28</sup>

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 disisi lain yaitu pihak debitur atau penjamin merasa keberatan karena harga yang

---

<sup>28</sup> 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 28 Juni 2015 )

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 didalam mencari calon pembeli bisa disebabkan oleh beberapa hal yaitu :

- 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 dijaminkan/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 di kantor 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.

### **C. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITOR DAN DEBITOR TERKAIT DENGAN PROSES PENYELESAIAN KREDIT MACET YANG OBJEK JAMINAN TANAH DIEKSEKUSI DIBAWAH TANGAN**

#### 1. Penyelesaian Hambatan

##### a) Penyelesaian Hambatan Kredit Macet

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.<sup>29</sup>

Berdasarkan keputusan dari Bank Indonesia, apabila terjadi kredit macet maka usaha penyelamatan kredit ( *Restrukturisasi* ) tersebut adalah :<sup>30</sup>

##### 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.<sup>31</sup> Usaha Penjadwalan kembali ini dilakukan apabila prospek kondisi keuangan debitur dimasa depan tidak mengkhawatirkan, atau kesulitan keuangan yang dihadapi debitur hanya sementara.

<sup>29</sup> Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank*, ( Jakarta : CV Alfabeta, 2003 ), hal 174

<sup>30</sup> Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR/1998 tahun 1998

<sup>31</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2000) hal 553-573

Upaya ini memberi kelonggaran kepada debitur untuk membayar kewajiban hutangnya yang telah jatuh tempo dengan jalan menunda tanggal jatuh tempo itu. Selain itu jumlah pembayaran kembali tiap angsuran dapat disesuaikan dengan perkembangan keuangan nasabah pada tiap tahapan masa kas, misalnya tiap akhir bulan atau kuartal. Penjadwalan kembali dapat dilakukan berbagai cara yaitu :<sup>32</sup>

- Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang
- Perpanjangan jangka waktu pelunasan bunga
- Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan angsuran kredit sesuai dengan dana yang mengalir
- Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan atau tunggakan angsuran, tunggakan angsuran, tunggakan bunga, serta perubahan jumlah angsuran
- Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok, tunggakan angsuran dan tunggakan bunga kredit sesuai dengan dana yang mengalir
- Perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang pokok dan tunggakan bunga kredit sesuai aliran dana yang mengalir
- Pergeseran rencana pelunasan

## 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.<sup>33</sup>

Tujuan utama Penataan kembali persyaratan kredit ini adalah untuk memperkuat posisi tawar menawar antara pihak bank dengan pihak debitur,

---

<sup>32</sup> 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 28 Juni 2015 )

<sup>33</sup> Muhamad Djumhana, *Op Cit*, hal 560

Menyesuaikan kemampuan membayar debitur dengan kondisi yang terjangkau (angsuran pokok, denda, bunga, penalti dan biaya-biaya lainnya). Upaya ini dilakukan dengan melihat kembali isi dari suatu perjanjian kredit, bila diperlukan bisa ditambah atau dikurangi, misalnya apabila pihak bank merasa jenis dan nilai jaminan yang sudah disiapkan kurang memadai maka bank dapat meminta debitur untuk menambah jaminan yang jenis dan jumlahnya dapat diterima oleh bank.<sup>34</sup>

b) Penyelesaian Hambatan Terkait Eksekusi Penjualan Dibawah Tangan Objek Hak Tanggungan

Penyelesaian hambatan yang ditemukan terkait dengan eksekusi penjualan dibawah tangan ini, adanya kemungkinan kesulitan nasabah/debitur yang sulit ditemui atau tidak diketahui keberadaannya dikemudian hari ataupun yang tidak mempunyai itikad yang tidak baik, maka pada waktu kredit diberikan, bank mensyaratkan agar di dalam perjanjian kredit yang diperjanjikan, bank diberi kewenangan untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara dibawah tangan atau meminta kepada debitur untuk membuat surat kuasa menjual khusus kepada bank untuk dapat menjual sendiri agunan tersebut secara di bawah tangan.<sup>35</sup>

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

---

<sup>34</sup> *Ibid*

<sup>35</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan)*, ( Surabaya: Airlangga University Press, 1996 ), hal 121

akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, namun dalam praktek alasan pemberian kuasa berkembang sesuai kebutuhan praktek.<sup>36</sup>

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”.

Dari pasal tersebut dapat dilihat bahwa unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah:<sup>37</sup>

- Persetujuan;
- Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan;
- Atas nama pemberi kuasa

Pertama-tama, haruslah unsur-unsur dan syarat-syarat untuk sahnya suatu persetujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara dipenuhi, yaitu:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu; dan
- Suatu sebab yang halal.

#### **IV Kesimpulan dan Saran**

##### **A. Kesimpulan**

1. Kedudukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan dalam menyelesaikan kredit macet atas jaminan tanah yang diikat dengan hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 ayat 2 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor : 4 tahun 1996. Eksekusi ini dapat dilakukan apabila ada kesepakatan antara pemegang dan

---

<sup>36</sup> Alwesiuis. *Masalah Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Dalam Pembuatan Akta Jual Beli, Alwesiuis Bicara Segalanya Tentang Notaris Dan PPAT, 2011 [online].* (<http://alwesiuis.blogspot.com/2011/08/> diakses tanggal 30 Juni 2015).

<sup>37</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, ( Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007 ), hal 2.

pemberi hak tanggungan. Proses yang harus dilakukan didalam eksekusi melalui penjualan dibawah tangan ini yaitu adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan; Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan; 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; Tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya. Menurut kebiasaan dalam praktek perbankan, yang pertama sekali dilakukan untuk menarik kembali kredit yang telah dinyatakan macet adalah dengan melakukan eksekusi obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan, setelah upaya ini tidak berhasil barulah ditempuh upaya yang lain yaitu upaya pelelangan atau melalui gugatan perdata kepengadilan.

2. Hambatan-hambatan yang timbul didalam proses eksekusi penjualan dibawah tangan ini, dimana pada saat terjadinya eksekusi tersebut debitur berubah pikiran / tidak kooperatif yang tidak ingin obyek hak tanggungan segera dijual, debitur yang berbelit-belit dalam melakukan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan untuk menyelesaikan kredit macet. Hambatan-hambatan lainnya didalam melaksanakan eksekusi melalui penjualan dibawah tangan seperti tidak adanya atau kurang adanya kerelaan dari pemilik obyek hak tanggungan untuk melepaskan obyek hak tanggungan tersebut dikarenakan ketidak cocokkan menentukan nilai harga tanah, nasabah/debitur dan atau pemilik agunan tidak mempunyai iktikad baik sehingga sulit ditemui, nasabah/debitur dan atau pemilik agunan tidak diketahui keberadaannya, atau masih ditempatinya rumah tersebut oleh debitor yang bersangkutan atau pihak lain.
3. Perlindungan hukum terhadap kedudukan debitur dan kreditur dalam proses penyelesaian kredit macet yang objek jaminan tanah yang dieksekusi penjualan dibawah tangan. Kreditur tidak dapat mengambil seluruh hasil penjualan, kreditur hanya mengambil kekurangan hutang dari debitur sebesar sisa hutang ditambah dengan bunga-bunganya, kemudian sisa penjualan tersebut diserahkan

kepada debitor. Adanya kesepakatan didalam eksekusi melalui penjualan dibawah tangan yang melibatkan para pihak seperti pihak bank (kreditur), penjual (debitur), pembeli lain, maka terjadinya gugatan semakin kecil. Sebaiknya Notaris-PPAT proaktif dalam eksekusi melalui penjualan dibawah tangan ini sampai selesai baik pada waktu penandatanganan akta-aktanya hingga penyerahan uang diserahkan kepada para pihak yang ada didalamnya, agar Notaris-PPAT terhindar dari tuntutan para pihak baik tuntutan perdata ataupun tuntutan secara pidana.

## **B. Saran-Saran**

1. Untuk mengantisipasi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk kelancaran proses eksekusi yang dilakukan baik melalui pelelangan, penjualan dibawah tangan ataupun dengan putusan dari pengadilan, bank perlu melengkapi berkas kreditnya dengan pernyataan dari debitor tentang status hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kreditnya; persetujuan untuk menjual obyek jaminan baik dengan cara lelang maupun dibawah tangan apabila debitor wanprestasi.
2. Pihak Bank dalam mengambil putusan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan sebaiknya menggunakan tahap-tahap dan prosedur yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku khususnya eksekusi jaminan Hak Tanggungan, sehingga dalam pelaksanaan eksekusi apabila terdapat hambatan dan permasalahan dapat dihindarkan semaksimal mungkin tindakan-tindakan perlawanan dan kekerasan yang anarkis dari pihak debitor atau pihak lain yang dapat menggagalkan pelaksanaan eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan tersebut. Pihak bank selaku kreditur pemegang Hak Tanggungan sebaiknya didampingi oleh aparat keamanan yang berwenang agar proses pelaksanaan eksekusi dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Pelaksanaan dalam menjalankan eksekusi dibawah tangan terhadap jaminan yang diikat dengan hak tanggungan hendaknya diperhatikan hak serta kewajiban antara kreditur dan debitor, sehingga dapat memberikan perlindungan hukum

diantara debitur dan kreditur serta tidak merugikan kepentingan para pihak yang ada dalam proses eksekusi yang dilakukan melalui penjualan dibawah tangan.

## V Daftar Pustaka

### A. Buku

- Adrian Sutedi, "*Hukum Hak Tanggungan*", Jakarta : Sinar Grafika, 2010
- Ari Sukamti Hutagalung, "*Transaksi Berjamin*", ( Jakarta : Fakultas Hukum UI, 2005
- Hartono Hadisoepipto, "*Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*", Yogyakarta : Liberty, 1984.
- Herman Warsito, *Pengantar Metodologi Penelitian, Buku Panduan Mahasiswa*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997.
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Irma Devita Purnamasari, "*Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*", Bandung : Kaifa, 2011.
- Gatot Supramono, "*Perbankan dan Masalah Kredit, Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*", Jakarta : PT Aneka Cipta, 2009.
- M. Bahsan, "*Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*", Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Muhamad Djumhana, "*Hukum Perbankan Indonesia*", Bandung : Citra Aditya Bhakti, 2000.
- Murajad Kuncoro dan Sukardjono, "*Manajemen Perbankan Teori dan Aplikasi*" Yogyakarta : BPFE, 2002.
- Soerjono Soekanto, "*Pengantar Penelitian Hukum*", Jakarta : UI Press, 1989.
- Salim HS, "*Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*", Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004.

Sutan Remy Sjahdeini, *“Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah-Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan”*, ( *Suatu Kajian Mengenai undang-Undang Hak Tanggungan* ), Surabaya : Airlangga University Press, 1996.

Sutarno, *“Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Bank”*, Jakarta : CV Alfabeta, 2003.

Racmadi Usman, *“Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah”*. Jakarta : Djambatan, 1999.

R.Subekti, *“Hukum Perjanjian”* Jakarta : PT. Intermedia, 1979.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Peraturan Pemerintah RI Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor : 2 Tahun 2014 dan Undang- Undang Jabatan Notaris Nomor : 30 tahun 2004

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Bank Indonesia Nomor : 11/2/PBI/2009 tentang Penilaian Kualitas aktiva Bank- Bank Umum,

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

## **C. Internet**

Alwesius. *Masalah Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Dalam Pembuatan Akta Jual Beli*, Alwesius *Bicara Segalanya Tentang Notaris Dan PPAT*, <http://alwesius.blogspot.com/2011/08/> diakses tanggal 30 Juni 2015.

Ahmad Mustain, *Perlindungan Hukum Kreditur Pemegang Sertifikat Hak Tanggungan Terhadap Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Di PT. Bri*



*(Persero) Tbk. Kantor Cabang Cepu, <http://lib.unnes.ac.id/18606/1/8111409071.pdf>, diakses tanggal 28 Juni 2015.*

Dwi Riyadi, “*Tindakan Penyelamatan Dan Penyelesaian Kredit Bermasalah Di PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Cabang Semarang Pemuda, <http://eprints.undip.ac.id/17209>, diakses tanggal 28 Juni 2015 )*

#### **D. Wawancara**

Wawancara dengan Gomsalati, Notaris/PPAT Kota Lhokseumawe, 17 Maret 2015

Wawancara dengan Kepala Kantor dan Staff di PT Bank Tabungan Negara KCP Lhokseumawe tanggal 2 Maret 2015

Wawancara dengan Staff di PT Bank Danamon Indonesia Unit DSP Lhokseumawe tanggal 5-7 Mei 2015

Wawancara dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Maret 2015