

## **PENYELESAIAN KREDIT MACET BANK MELALUI PARATE EKSEKUSI BERDASARKAN PASAL 6 UNDANG-UNDANG NO. 4 TAHUN 1996 (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2558 K/PDT/2010)**

Yolanda Violetta Helina, Irdanuraprida Idris  
Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul  
Jalan Arjuna Utara No. 9 Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
yviolettah@gmail.com@esaunggul.ac.id

### **Abstrak**

Hak Tanggungan sebagai lembaga jaminan dalam pemberian kredit merupakan suatu hal yang sangat diminati oleh kreditur khususnya lembaga keuangan bank. Hak Tanggungan merupakan sarana untuk melindungi dana kreditur jika debitur cidera janji dimana terdapat beberapa cara penyelesaian terhadap kredit macet. Dalam pelaksanaan penyelesaian eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan yang dijadikan agunan kredit yang diberikan bank merupakan hal yang menarik untuk dikaji karena dalam prakteknya banyak terdapat permasalahan-permasalahan yang tidak ada dalam teori. Untuk itu, penulis akan meneliti Bagaimanakah perlindungan hukum bagi bank pelaksana Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dalam penyelesaian kredit macet bila digugat debitur dan Apakah kendala-kendala yang dihadapi bank dalam melakukan Parate Eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996. Metode penelitian dalam penulisan ini merupakan penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif dengan menggunakan studi dokumen, yaitu berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, serta bahan hukum tersier yang berkaitan dengan penelitian ini. Melalui Putusan Mahkamah Agung dalam perkara antara Siti Rochayatun melawan PT. Bank Danamon Indonesia dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 2558 K/Pdt/2010 yang menyatakan bahwa lelang objek hak tanggungan yang dilakukan Bank Danamon Indonesia dinyatakan sah. Sehingga jelas dalam hal ini, putusan pengadilan tertinggipun memberikan perlindungan hukum bagi kreditur sebagai bank pelaksana Parate Eksekusi atas objek jaminan hak tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996. Putusan perkara ini memberikan arti bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan salah satu produk hukum yang dapat memberikan kepastian hukum bagi perbankan selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk membantu penyelesaian kredit macet yang seringkali menjadi polemik bagi perbankan, apabila debitur wanprestasi atau cidera janji, maka hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri dapat dilakukan sesuai perundang-undangan yang berlaku. Pada saat pelelangan dilaksanakan maupun dikemudian hari yang perlu diketahui perbankan, dimana masih terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut, yaitu gugatan dari pihak ketiga, Objek yang akan dilelang masih berpenghuni, pelaksanaan pengosongan objek jaminan hak tanggungan.

**Kata kunci:** hak tanggungan, parate eksekusi, kredit macet

### **Pendahuluan**

Bank mempunyai pengaruh yang sangat penting dalam kehidupan perekonomian suatu negara, dimana kredit yang diberikan secara selektif dan terarah oleh bank kepada nasabah/debitur dapat menunjang terlaksananya pembangunan sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan

masyarakat. Kredit yang diberikan oleh bank adalah sebagai sarana untuk mendorong pertumbuhan ekonomi baik secara umum maupun khusus untuk sektor tertentu.

Adapun tujuan utama pemberian suatu kredit oleh bank antara lain :

1. Mencari keuntungan

Yaitu bertujuan untuk memperoleh hasil

dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

## 2. Membantu Usaha Nasabah

Tujuan lainnya adalah untuk membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja, maka pihak debitur dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

## 3. Membantu Pemerintah

Bagi Pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan maka semakin baik. Semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor.

Dalam memberikan kredit atau pembiayaan, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debiturnya untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, serta harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, karena kredit yang diberikan oleh bank meng-andung resiko. Pada kenyataannya di dalam praktek selalu ada sebagian debitur yang tidak dapat mengembalikan kredit kepada bank, dimana pemberian kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang dan pengembalian kredit atau pembayaran angsuran kredit disebut sebagai prestasi tetapi apabila debitur tidak dapat mengembalikan/melunasi kredit yang diberikan bank maka apabila ditinjau dari segi hukum perdata perbuatannya disebut perbuatan wanprestasi.

Akibat wanprestasi tersebut maka timbul kredit macet dan untuk menghindarinya bank telah melakukan tindakan preventif yaitu dengan mengadakan analisa terhadap kelayakan usaha debitur termasuk analisa yuridis, misalnya legalitas usaha, kewenangan orang yang bertidak mewakili perusahaan, keabsahan hukum dari barang-barang yang dijaminkan, para pihak yang berkedudukan sebagai penjamin, sejak

debitur mengajukan permohonan kredit. Walaupun tindakan preventif telah dilakukan tidak jarang debitur tidak dapat menyelesaikan kewajiban hutangnya pada bank. Macetnya suatu kredit dapat disebabkan oleh berbagai sebab antara lain karena debitur tidak sanggup lagi membayar kewajiban hutangnya berhubung usaha debitur mengalami kesulitan, maupun karena debitur tidak ada kemauan untuk menyelesaikan (beritikad buruk).

Dalam pemberian kredit ini bank menghendaki adanya jaminan atau agunan yang dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan hutang bilamana debitur wanprestasi. Jaminan kredit merupakan jaminan akan pelunasan kredit yang diberikan kepada debitur dengan cara mengeksekusi objek jaminan kredit. Jaminan atas hutang seseorang secara umum diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Didalam Pasal 1131 KUHPperdata menentukan bahwa segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Sedangkan didalam pasal 1132 KUHPperdata menentukan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutamakan kepadanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan. Dari rumusan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPperdata dapat diketahui bahwa kebendaan si berhutang itu secara umum menjadi jaminan atas hutang si berhutang dan hasil penjualan benda jaminan dibagi antara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditur itu mempunyai kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya.

Pemberian kredit pada perbankan diawali dengan adanya suatu perjanjian kredit yang telah disepakati kedua belah pihak antara

peminjam kredit yang disebut dengan debitur dengan pihak pemberi kredit yang disebut dengan kreditur yang kemudian diikuti dengan perjanjian pemberian jaminan sebagai perjanjian tambahan untuk pelunasan hutang apabila debitur wanprestasi. Perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokoknya, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antara bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Secara yuridis pengikatan jaminan hak tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan bank selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka. kemudian diikuti dengan perjanjian pemberian jaminan sebagai perjanjian tambahan untuk pelunasan hutang apabila debitur wanprestasi. Perjanjian kredit berkedudukan sebagai perjanjian pokoknya, artinya merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya. Perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan bukan merupakan hak jaminan yang lahir karena undang-undang melainkan lahir karena harus diperjanjikan terlebih dahulu antara bank selaku kreditur dengan nasabah selaku debitur. Secara yuridis pengikatan jaminan hak tanggungan lebih bersifat khusus jika dibandingkan dengan jaminan yang lahir berdasarkan undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata. Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan merupakan langkah terakhir yang dilakukan bank selaku penerima hak tanggungan apabila debitur selaku pemberi hak tanggungan cidera janji (wanprestasi). Pelaksanaan eksekusi tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah serta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah adalah dengan mengatur model eksekusi secara variasi sehingga para pihak dapat memilih eksekusi sesuai dengan keinginan mereka.

### **Metode Penelitian**

Metode Penelitian Hukum yang penulis gunakan adalah berupa penelitian hukum normatif/kepastakaan. Adapaun bahan-bahan pustaka atau literatur yang penulis gunakan dalam penulisan ini meliputi:

- a. Bahan Hukum Primer, yang merupakan bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah dalam penulisan penelitian ini, seperti Hukum Acara Perdata (HIR/RBg), Undang-Undang RI No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan lain-lain (UUHT).
- b. Bahan Hukum Sukunder, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sebagaimana yang terdapat dalam kumpulan pustaka yang bersifat sebagai penunjang dari bahan hukum primer, sebagai contoh buku-buku, jurnal, majalah, bulletin dan internet.
- c. Bahan Hukum Tersier, yang merupakan bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum.

## **Kredit**

Menurut HMA Savelberg dalam buku yang ditulis oleh Mariam Darus Badruzaman, menyatakan bahwa kredit mempunyai arti :

- a. Kredit sebagai dasar dari setiap perikatan (verbintenis) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
- b. Kredit sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu pada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang telah diserahkan itu.

Pengertian kredit menurut Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, Pasal 1 angka 5 disebutkan Kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk :

- a. cerukan (overdraft), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari.
- b. pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang
- c. pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Berdasarkan pengertian kredit yang ditetapkan oleh undang-undang suatu pinjaman meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut dilakukan oleh bank. Bank adalah pihak penyedia dana dan menyetujui pemberian sejumlah dana yang kemudian disebut sebagai jumlah kredit atau plafon kredit. Sementara tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang dalam praktek perbankan misalnya berupa pemberian (penerbitan) garansi bank dan

penyediaan fasilitas dan untuk pembukaan Letter of Credit (LC).

- b. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain.

Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam merupakan dasar dari penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang tersebut. Persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam dibuat oleh bank dengan pihak debitur yang diwujudkan dalam bentuk perjanjian kredit. Perjanjian kredit sebagai salah satu jenis perjanjian yang tunduk kepada ketentuan hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia. Pengaturan tentang perjanjian terdapat dalam ketentuan-ketentuan KUHPerdara, Buku Ketiga tentang Perikatan, dan ketentuan Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen sepanjang yang mengatur tentang larangan pencantuman klausul buku dalam perjanjian. Perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank dengan debitur lazim disebut perjanjian kredit, surat perjanjian kredit, akad kredit, dan sebutan lain yang hampir sejenis. Perjanjian kredit yang dibuat secara sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (antara lain memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara) merupakan undang-undang bagi bank dan debitur. Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menetapkan suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang berjanji.

- c. Adanya kewajiban melunasi hutang. Pinjam meminjam uang adalah suatu hutang bagi peminjam. Peminjam wajib melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pemberian kredit oleh bank kepada debitur adalah suatu pinjaman uang, dan debitur wajib melakukan pembayaran pelunasan kredit sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakatinya, yang biasanya terdapat dalam ketentuan perjanjian kredit. Dengan demikian, kredit perbankan bukan suatu bantuan dana bank yang diberikan secara cuma-cuma. Kredit perbankan adalah suatu hutang yang harus dibayar kembali oleh debitur.

d. Adanya jangka waktu tertentu.

Pemberian kredit terkait dengan suatu jangka waktu tertentu. Jangka waktu tersebut ditetapkan pada perjanjian kredit yang dibuat bank dengan debitur. Jangka waktu yang ditetapkan merupakan batas waktu kewajiban bank untuk menyediakan dana pinjaman dan menunjukkan kesempatan dilunasinya kredit. Berdasarkan jangka waktu tertentu yang ditetapkan atas pemberian kredit, maka kredit perbankan dapat dibedakan atas kredit jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Kredit jangka pendek adalah kredit yang mempunyai jangka waktu 1 (satu) tahun atau di bawah 1 (satu) tahun. Kredit jangka menengah adalah kredit yang mempunyai jangka waktu di atas 1 (satu) tahun sampai dengan tiga tahun, dan kredit jangka panjang adalah kredit yang mempunyai jangka waktu di atas 3 (tiga) tahun. Jangka waktu suatu kredit ditetapkan berdasarkan kebijakan yang berlaku pada masing-masing bank dan mempertimbangkan tujuan penggunaan kredit serta kemampuan membayar dari calon debitur setelah dinilai kelayakannya. Berdasarkan pengertian kredit tentang jangka waktu tertentu tersebut dapat disimpulkan bahwa jangka waktu kredit harus ditetapkan secara tegas karena menyangkut hak dan kewajiban masing-masing pihak.

e. Adanya pemberian bunga kredit.

Terhadap suatu kredit sebagai salah satu bentuk pinjaman uang ditetapkan adanya pemberian bunga. Bank menetapkan suku bunga atas pinjaman uang yang diberikannya. Suku bunga merupakan harga atas uang yang dipinjamkan dan disetujui bank kepada debitur. Namun sering pula disebut sebagai balas jasa atas penggunaan uang bank oleh debitur. Sepanjang terhadap bunga kredit yang ditetapkan dalam perjanjian kredit dilakukan pembayarannya oleh debitur, akan merupakan salah satu sumber pendapatan yang utama bagi bank.

### **Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pemberian Kredit**

Peraturan tentang Perkreditan atau Regulasi Perkreditan di sektor perbankan secara nasional diatur dalam Undang-Undang Perbankan dan Peraturan Bank Indonesia. Disamping itu, pengaturan perkreditan juga diatur secara internal dimasing-masing bank dalam bentuk Pedoman Perkreditan dan Peraturan Perkreditan. Prinsip-prinsip pemberian kredit perbankan menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menentukan: "Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan."

Kriteria penilaian yang harus dilakukan oleh bank untuk mendapatkan nasabah yang benar-benar menguntungkan dilakukan dengan analisa 5C dan 7P. Kegiatan pemberian kredit dalam praktek perbankan menurut Kasmir adalah dengan melakukan analisis 5C, terdiri dari:

1. *Character* (Watak)

Suatu keyakinan bahwa sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, yang semuanya merupakan ukuran kemampuan membayar.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu juga dalam kemampuannya dalam menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

3. *Capital* (Modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah

efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan rugi laba) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral* (Jaminan atau Agunan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi dari kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu masalah, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

5. *Condition of Economics* (Kondisi Perekonomian)

Dalam meneliti kredit hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sector yang dijalankan. Penilaian prospek usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah sangat kecil.

### **Jaminan Hak Tanggungan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA menyatakan bahwa Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan undang-undang". Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT pengertian Hak Tanggungan adalah hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah yang sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. "Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan diharapkan akan

memberikan suatu kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sebagai jaminan yang selama ini pengaturannya menggunakan ketentuan-ketentuan Creditverband dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

### **Proses Pembebanan Hak Tanggungan**

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang. Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam dua (2) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan.

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 10 Ayat (2) Undang-undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundangundangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Menurut Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan, pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tujuh (7) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan.

### **Penyelesaian Kredit Macet Bank Melalui Parate Eksekusi**

Penyelesaian Kredit Macet di Bank Umum (Bank BUMN dan Bank Swasta) sesuai mekanisme korporasi juga dapat dilakukan dengan menjual agunan melalui Parate Eksekusi yaitu eksekusi tanpa fiat/penetapan Pengadilan Negeri. Meskipun

masih menimbulkan pro dan kontra, tetapi pada dasarnya pelaksanaan Parate Eksekusi telah dimungkinkan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 yang menyatakan apabila debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut.

Hal untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama. Apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari Pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada. Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang hak tanggungan. Walaupun objek hak tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, bank selaku kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitur cidera janji. Pelaksanaan eksekusi pada hak tanggungan secara mudah dan pasti merupakan salah satu prinsip dari hak tanggungan yang dijabarkan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan No. 4 Tahun 1996 inilah yang dipakai dasar oleh bank swasta dalam penjualan jaminan kredit macet melalui balai lelang, tanpa terlebih dahulu meminta fiat eksekusi ke Pengadilan negeri.

Namun didalam prakteknya, pelaksanaan Parate Eksekusi atas jaminan kredit yang dilakukan kreditur ternyata masih terdapat kendala, diantaranya adanya gugatan dari debitur yang berkeberatan aset/harta benda miliknya yang dijadikan jaminan

kredit dijual secara lelang tanpa persetujuan debitur akibat debitur wanprestasi dengan tidak dapat mengembalikan hutangnya kepada pihak bank tersebut. Sehubungan dengan hal tersebut diatas, penulis ingin menjabarkan suatu perkara gugatan atas pelaksanaan Parate Eksekusi jaminan kredit macet dalam suatu bank swasta di Pengadilan Negeri Grobogan, Puwodadi, Jawa Tengah, dimana debitur mengajukan kasasi sampai ke Mahkamah Agung untuk mendapatkan perlindungan hukum agar tidak terjadi proses pelelangan oleh Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Semarang selaku pelaksana lelang jaminan kredit tersebut.

### **Kesimpulan**

Di dalam praktek, permasalahan hukum dapat timbul. Baik pada saat pelelangan dilaksanakan maupun dikemudian hari yang perlu diketahui perbankan, dimana masih terdapat beberapa kendala dalam pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut, yaitu :

- a. Gugatan dari pihak ketiga  
Lelang sudah dilaksanakan, secara tiba-tiba diajukan keberatan oleh pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang/objek yang akan dilelang itu miliknya.
- b. Objek yang akan dilelang masih berpenghuni  
Apabila penghuni objek yang akan dilelang adalah pihak ketiga, maka harus diteliti apakah pihak ketiga menguasai objek lelang tersebut secara sah atau atas dasar itikad baik dari pihak ketiga yang menguasai objek lelang secara tidak sah, Apabila demikian halnya, maka pihak ketiga tersebut harus menyerahkan objek lelang tersebut kepada pemegang lelang secara sukarela.
- c. Pelaksanaan pengosongan  
Pengosongan atas tanah atau tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya setelah dilelang untuk kepentingan pemenang lelang. Terlelang yang mendiami objek lelang harus menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong dari penghuni kepada pemenang lelang.

## Daftar Pustaka

- Achmad Anwari, "Praktek Perbankan di Indonesia", Ghalia Indonesia, Jakarta, 2008
- Boedi, Harsono, "Hukum Agraria Indonesia", Djambatan, Jakarta, 2003
- Boedi, Harsono, dan Sudarianto Wiriodarsono, "Konsepsi Pemikiran Tentang UUHT", Makalah Seminar Nasional Bandung, Bandung, 1996
- C.S.T., Kansil dan Christine S.T.Kansil, "Pokok-Pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia", Sinar Grafika, Sinar Grafika, Jakarta, 2002
- Gatot, Supramono, "Perbankan dan Masalah Kredit", Rineka Cipta, Jakarta, 2009
- H.R., Daeng Naja, "Hukum Kredit dan Bank Garansi", Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2005
- HS, Salim, "Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak", Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Iswi, Hariyani dan R. Servianto D.P., "Bebas Jeratan Utang Piutang", Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010
- I Made, Soewandi, "Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang) Dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)", Yayasan Gloria, Jakarta, 2005
- Sutardja, Sudrajat, "Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya", Mandar Maju, Bandung, 1997
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. LN No.182 Tahun 1998, TLN No.3790, LN No.31 Tahun 1992, TLN No. 3472
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN No.1960-104 Tahun 1960, TLN No.2043
- \_\_\_\_\_, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- \_\_\_\_\_, Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum
- Kasmir, "Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- M. Bahsan, "Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia", PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007
- Muhammad, Djumhana, "Hukum Perbankan di Indonesia", Citra Adytia Bakti, Bandung, 2000
- Mariam, Darus Badruzaman, "Beberapa Masalah hukum Perjanjian Kredit Bank dengan Jaminan Hypoteek serta Hambatan-hambatannya", Citra Adhitya Bakti, Bandung, 1991
- Munir, Fuady, "Hukum Perkreditan Kontemporer", Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996
- M. Rahman, Firdaus, "Teori Analisa Kredit", Purna Sarana Lingga Utama, Bandung, 1985
- Purwahid Patrick, "Hukum Jaminan", Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1989
- Pratama, Rahardja, "Uang dan Perbankan", Rineka Cipta, Jakarta, 1987
- Sutan, Remy Sjahdeni, "Menanggulangi Kredit



- Bermasalah", Grafitini, Surabaya, 1995
- Sutan, Remi Sjahdeni, "Kredit Sindikasi, Proses Pembentukan dan Aspek Hukum", Grafitini, Surabaya, 1997
- R. Subekti, dan Rachmadi Usman, "Aspek-Aspek Hukum Perdata di Indonesia", Gramedia Pustaka, Jakarta, 2001
- Rene, Setyawan, "Perhimpunan Dana, Makalah pada acara Temu Ilmiah Perbankan dan Sistem Keuangan", BI dan USU, Medan, 1994