



Journal Justice

UNIKARTA

Analisa Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan
Juliati BR. Ginting

Mekanisme Penyelesaian Tindak Pidana Ringan Menggunakan Restoratif Justice
Rismansyah
Muhammad Putra Wardana

Penyidik Dalam Mengamankan Barang Bukti Tindak Pidana Narkotika
Jamaluddin

Tinjauan Yuridis Tentang Pemalsuan Surat Izin Mengemudi (SIM) Di Kabupaten Kutai Kartanegara
Hadijah

Implementasi Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Tata Tertib Lembaga Pemasyarakatan Dan Rumah Tahanan Negara (Studi di Lembaga Pemasyarakatan Kelas IIA Tenggarong)
Junita Bella Prayusti

Diterbitkan Oleh :
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KUTAI KARTANEGARA

JOURNAL JUSTICE

Journal Justice sebagai suatu Media Informasi Hasil Karya Ilmiah yang diterbitkan secara berkala dalam 2 Kali setahun yang didedikasikan untuk Kepentingan Penyampaian Ilmu Pengetahuan yang berasal dari Hasil Penelitian Para Akademisi Dosen Fakultas Hukum Universita Kutai Kartanegara Khususnya dibidang Ilmu Hukum.

SUSUNAN DEWAN REDAKSI

Penanggung Jawab

Dekan Fakultas Hukum Unikarta

Ketua Dewan Penyunting

Dr. Abd Majid Mahmud, SH.,MH

Dr. H. Husni Thamrin, SH.,MH

Dr. Aini, S.Sos. M.Si

Jamaluddin, SH.,MH

Penyunting Pelaksana

Dr. Drs. H. Undunyah, M.Si.,MH

Rismansyah, SH.,MH

Andi Suriangka, SH.,M.Kn

Editor

Abdullah Khaliq, SH

Sukirman, SH

Sekretaris

Amini, SH

Bendahara

Endang Wahyuni, SE

Pelaksana Tata Usaha

Dedy Marhadi, S.Sos

Alamat Redaksi :

Fakultas Hukum Universitas Kutai Kartanegara Jalan Gunung Kombeng No. 27,
Tenggarong, Melayu, Tenggarong, Kabupaten Kutai Kartanegara, Kalimantan Timur.
Telp. 0541-661177 Pos.75512

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
SUSUNAN DEWAN REDAKSI	ii
DAFTAR ISI.....	iii
ANALISA YURIDIS TERHADAP PARATE EKSEKUSI ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN	
Juliati BR. Ginting	
1-17	
MEKANISME PENYELESAIAN TINDAK PIDANA RINGAN MENGUNAKAN RESTORATIF JUSTICE	
Rismansyah	
Muhammad Putra Wardana	
18-29	
PENYIDIK DALAM MENGAMANKAN BARANG BUKTI TINDAK PIDANA NARKOTIKA	
Jamaluddin	
30-47	
TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMALSUAN SURAT IZIN MENGEMUDI (SIM) DI KABUPATEN KUTAI KARTANEGARA	
Hadijah	
48-61	
IMPLEMENTASI PERATURAN MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA NOMOR 6 TAHUN 2013 TENTANG TATA TERTIB LEMBAGA PEMASYARAKATAN DAN RUMAH TAHANAN NEGARA (STUDI DI LEMBAGA PEMASYARAKATAN KELAS IIA TENGGARONG)	
Junita Bella Prayusti	
62-81	

ANALISA YURIDIS TERHADAP PARATE EKSEKUSI ATAS OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN

Juliati BR. Ginting

Fakultas Hukum, Universitas Kutai Kartanegara, Tenggarong
E-mail: juliatiginting@unikarta.ac.id

Abstract

This research aims to add insight and knowledge of the Study of Law. understanding of the implementation of Settlement of Problematic Credits through the Underhand Sales Execution Parate on Objects of Mortgage Guarantees, as well as to find out the obstacles in carrying out private sales of objects of Mortgage guarantees. In this study, the Normative Juridical approach was used, using primary data and secondary data which were then analyzed using qualitative analysis techniques. This research is a sociological research. The results of the study show that the mechanism for the settlement of non-performing loans is through private execution. carried out through three stages, including: 1) Negotiation Stages between the Debtor and the Bank as the creditor; 2) Stages of implementing the sale of Mortgage Objects not through an auction with private sales; 3) Stages of Transfer of Land Rights from the debtor to the Purchaser. In practice the obstacles that occur are: 1) Obstacles from uncooperative debtors; 2) Juridical obstacles in the form of having to announce the sale of mortgage objects in two newspapers circulating in the area concerned and/or local mass media. After being analyzed, it is concluded that the mechanism for the implementation of settlement of problem loans through private execution is not fully in line with laws and regulations, in this case Article 20 of the Mortgage Law, but is carried out secretly by interested parties. only, namely the debtor, the bank as the creditor and the buyer, based on the provisions of Article 20 paragraph (2) UUHT which regulates the sale of mortgage objects through underhand sales based on an agreement between the creditor and the debtor. And we already know that in the sale of collateral objects underhand there are two stages, namely 1. The stage of negotiation between the debtor and the creditor. 2. Sales implementation stage. After an agreement has been reached between the debtor and the creditor regarding the price of the collateral object and the method of sale, the next step is to carry out the process of selling the collateral object under the hand, among other things, the debtor is looking for a buyer himself. b. The debtor gives a special power of attorney to sell to the bank to find a buyer. In this case the debtor gives a special power of attorney to sell the collateral object to the bank, based on this special power of attorney, the bank can sell the collateral object.

Keywords: Juridical Analysis, Parate execution, Mortgage

Abstrak

Pemahaman terhadap pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah Melalui Parate Eksekusi Secara Penjualan Dibawah Tangan Atas Obyek Jaminan Hak Tanggungan, serta untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan penjualan di bawah tangan terhadap obyek jaminan Hak tanggungan. Dalam penelitian ini digunakan metode pendekatan Yuridis Normatif, dengan menggunakan data primer dan data sekunder yang kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif. Penelitian ini adalah penelitian sosiologis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah melalui parate eksekusi secara penjualan di bawah tangan. dilakukan dengan melalui tiga tahapan, antara lain: 1) Tahapan Negoisasi antara Debitur dengan pihak Bank selaku kreditur; 2) Tahapan pelaksanaan Penjualan Obyek Hak Tanggungan secara tidak melalui lelang dengan penjualan di bawah tangan; 3) Tahapan Peralihan Hak atas Tanah dari pihak debitur kepada pihak Pembeli. Dalam pelaksanaannya hambatan hambatan yang terjadi adalah : 1) Hambatan dari pihak debitur yang tidak kooperatif; 2) Hambatan Yuridis berupa keharusan pengumuman penjualan obyek hak tanggungan di dua surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat. Setelah dianalisis diperoleh kesimpulan bahwa mekanisme pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah melalui parate eksekusi secara penjualan di bawah tangan, tidak sepenuhnya sejalan dengan peraturan perundangan-undangan, dalam hal ini Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi dilakukan secara diam-diam oleh para pihak yang berkepentingan saja, yaitu pihak debitur, pihak bank selaku kreditur dan pembeli, berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan kreditur dan debitur. Dan sudah kita ketahui bahwa didalam penjualan obyek jaminan dengan cara di bawah tangan ada dua tahapan yaitu 1. Tahapan negoisasi antara pihak debitur dengan pihak kreditur. 2. Tahap pelaksanaan Penjualan. Setelah terjadi suatu kesepakatan antara debitur dengan kreditur tentang harga obyek jaminan serta cara penjualan maka tahapan selanjutnya dilaksanakan proses penjualan obyek jaminan secara di bawah tangan, antara lain Pihak debitur mencari pembeli sendiri.b. Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank untuk mencari pembeli Dalam hal ini pihak debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual obyek jaminan kepada bank, dengan dasar surat kuasa khusus ini, maka pihak bank dapat melakukan penjualan terhadap obyek jaminan.

Kata Kunci: Analisa Yuridis, Parate eksekusi, Hak Tanggungan

A. PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil, makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Kegiatan pembangunan di bidang ekonomi tentu membutuhkan penyediaan modal yang cukup besar. karena merupakan salah satu faktor penentu dalam pelaksanaan pembangunan. Bagi masyarakat. perorangan atau badan

usaha yang berusaha meningkatkan kebutuhan konsumtif atau produktif sangat membutuhkan pendanaan dari bank sebagai salah satu sumber dana. yang diantaranya dalam bentuk perkreditan. agar mampu mencukupi dalam mendukung kegiatan usahanya.

Mengingat pentingnya kedudukan dana perkreditan dalam proses pembangunan, sudah semestinya jika pemberi dan penerima credit serta pihak lain yang terkait mendapat perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan sebagai upaya mengatasi timbulnya resiko bagi kreditur di masa yang akan datang. Oleh karena itu, keberadaan lembaga jaminan amat diperlukan karena dapat memberikan kepastian, dan perlindungan hukum bagi pemberi dana/kreditur dan penerima dana atau debitur.

Pada lazimnya, jaminan yang digunakan oleh perbankan adalah jaminan yang bersifat kebendaan. Jaminan kebendaan. adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda, yang mempunyai ciri-ciri antara lain mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan siapapun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan, dapat berupa jaminan benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Benda bergerak. adalah kebendaan yang karena sifatnya, dapat berpindah atau dipindahkan atau karena undang-undang dianggap sebagai benda bergerak, seperti hak-hak yang melekat pada benda bergerak. Benda dikatakan sebagai benda tidak bergerak atau tetap. adalah kebendaan yang karena sifatnya tidak dapat berpindah atau dipindahkan. karena peruntukannya. Atau karena undang-undang yang menggolongkannya sebagai benda tidak bergerak, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 506. Pasal 507 dan Pasal 508 KUHPerdara.

Menurut penjelasan umum UUHT bahwa ketentuan-ketentuan tentang lembaga jaminan yang ada selama ini dalam kenyataannya tidak dapat menampung perkembangan yang terjadi dalam bidang perkreditan dan hak jaminan sebagai akibat dari kemajuan pembangunan ekonomi.

Akibatnya ialah timbulnya perbedaan pandangan dan penafsiran mengenai berbagai masalah dalam pelaksanaan hukum jaminan atas tanah, misalnya mengenai pencantuman titel eksekutorial, pelaksanaan eksekusi dan lain sebagainya, sehingga peraturan perundang-undangan tersebut dirasa kurang memberikan jaminan kepastian hukum dalam kegiatan perkreditan.

Menurut UUHT Pasal 1 angka 1 yang dimaksud dengan Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Selanjutnya dalam penjelasan umum juga dinyatakan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam arti, bahwa jika debitur cidera janji, kreditur pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului dari pada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Hak yang diberikan pada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi obyek Hak Tanggungan diatur didalam UUHT Pasal 6 yang selengkapnya berbunyi :

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

Menurut pengamatan awal berdasarkan data yang ada, diketahui bahwa pelaksanaan penjualan barang jaminan, didominasi oleh penjualan barang jaminan tidak melalui lelang, yaitu dengan cara penjualan dibawah tangan berdasarkan atas kesepakatan antara debitur dan kreditor atau Bank. Fenomena ini dalam periode tertentu telah menjadi kecenderungan yang berlaku di Bank tersebut, karena secara sistemik penjualan barang jaminan secara dibawah tangan tersebut pada akhirnya telah menjadi pola penanganan kredit bermasalah, karena dengan pola tersebut telah memberikan hasil yang cukup signifikan bagi Bank, sehingga pola tersebut tidak hanya dipertahankan bahkan semakin ditingkatkan.

Penjualan dengan cara dibawah tangan ini sering dikenal dengan parate eksekusi atau eksekusi langsung yaitu eksekusi yang dilakukan tanpa mempunyai title eksekutorial (Rachmadi, 1998:133), dimana dalam hal jaminan tersebut telah diikat dengan hak tanggungan, maka pelaksanaan parate eksekusi hak

tanggung dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan berdasarkan ketentuan-ketentuan UUHT. Cara ini sangat dimungkinkan, karena UUHT telah mengakomodir didalam beberapa Pasal, dan ketentuan ini sekaligus merupakan penyempurnaan dari ketentuan didalam Hipotik yang tidak secara tegas mengatur

tentang penjualan dibawah tangan. Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini meliputi tujuan umum, yaitu untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang terdapat dalam perumusan masalah di atas. Untuk mengetahui Bagaimanakah Cara Penyelesaian Kredit Bermasalah Atas Obyek Jaminan dan Untuk mengetahui Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi pada pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah.

B. METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedang penelitian adalah pemeriksaan secara berhati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam penelitian.

Menurut Sutrisno Hadi, penelitian atau research, adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan mengkaji kebenaran suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.

Dengan demikian, penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenaran ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran tersebut ada dua buah pola berpikir secara Normatif atau melalui pengalaman. Oleh karena itu, untuk menemukan metode ilmiah, maka di gunakanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan Normatif, di sini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran logis, sedang Normatif memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.

Sejalan dengan ruang lingkup permasalahan dalam penelitian maka penelitian ini menggunakan metode Normative law research. Dan dalam hubungan hidup bermasyarakat dengan lingkungan sekitar dan sesuai dengan norma dan kaidah yang berlaku didalam masyarakat atau jenis penelitian yang berdasarkan hukum yang terkait dengan

permasalahan terkait, dan menjadi aturan perilaku setiap orang dan menjadi landasan utama dan juga menjadi tolak ukur dalam segala sesuatu perbuatan.

Dengan ini penulis melakukan penelitian melalui media pustaka dan penelitian pengumpulan data-data dan beberapa pendapat ahli hukum perdata dan mengunjungi perpustakaan, sehingga penelitian ini merupakan penelitian hukum normative law research, yaitu suatu penelitian hukum berdasarkan Undang-Undang dan bukti data yang relevan (Prof. Abdulkadir Muhammad:2004).

C. KERANGKA TEORI

Pengertian Hak Tanggungan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah sebagaimana Pasal 1 poin 1 adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.” Kedudukan yang diutamakan (Preferens) mengandung arti bahwa terdapat hak istimewa bagi penagih (orang yang berpiutang) dan hak memperoleh keuntungan dari suatu benda dengan melalui penagih lainnya yang tidak mempunyai hak preferensi itu. Artinya adalah hak mendahului yang dimiliki kreditor atas benda-benda tertentu yang dijamin pada kreditor tersebut. Atas hasil penjualan benda-benda tersebut, kreditor berhak mendapatkan pelunasan utang debitur terlebih dahulu.

Subjek Hak Tanggungan dapat dilihat pada ketentuan pasal 8 dan pasal 9 UUHT, yaitu menurut pasal 8 ayat (1) UUHT “Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara.

Pada pasal 9 UUHT menyebutkan bahwa: “Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.” Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek hak tanggungan merupakan pemberi dan pemegang hak tanggungan yaitu para pihak yang mempunyai kepentingan berkaitan

dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pelunasannya. (Salim H.S. dan Erlis Septiana Nurbani, 2019:56)

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Cara Penyelesaian Kredit Bermasalah atas Obyek Jaminan

Penanganan Kredit bermasalah pada umumnya dilakukan melalui dua tahap pendekatan. yaitu tahap pendekatan non yuridis dan pendekatan yuridis. Pendekatan non yuridis meliputi tindakan yang cenderung berupa pendekatan secara persuasif kepada debitur yang mempunyai tunggakan baik pokok dan atau bunga, tetapi masih mempunyai itikad yang baik untuk mengangsur.

Tindakan yang dilakukan berupa pembinaan dan penagihan secara intensif dan rutin untuk memberikan saran dan solusi atas kesulitan yang dialami debitur, sampai debitur yang bersangkutan dapat memenuhi kewajiban atau membayar tunggakan kreditnya. Apabila debitur tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka baru dilakukan tindakan berikutnya yang berupa pemberian surat peringatan. Untuk debitur-debitur yang sebetulnya mempunyai kemampuan untuk membayar tunggakan angsuran, tetapi tidak mempunyai kemauan untuk membayarnya, tindakan yang dilakukan biasanya berupa pemberian surat peringatan sekaligus dilakukan dengan upaya penagihan.

Pemberian surat peringatan tersebut dilakukan sebanyak-banyaknya tiga kali, dimana dalam pemberian surat peringatan yang pertama hanya disampaikan kepada debiturnya saja, dan apabila tidak mendapatkan respon atau tanggapan dari debitur dilanjutkan dengan pemberian surat peringatan kedua yang selain disampaikan juga kepada penjamin dan atau ahli warisnya, kalau surat peringatan tersebut juga masih diabaikan, maka bank akan memberikan surat peringatan ketiga yang disampaikan kepada debitur dan penjamin atau ahliwarisnya, sekaligus bank akan mengirim surat pemberitahuan kepada perangkat desa dimana lokasi jaminan berada, yang menyebutkan bahwa atas tanah hak milik debitur telah dijadikan jaminan kredit di bank dan masih dalam proses penyelesaian kredit, sehingga apabila akan dilakukan peralihan hak atas obyek jaminan tersebut, untuk dapat menghubungi pihak bank lebih dahulu. Jika sampai dengan surat peringatan ketiga tersebut debitur masih tetap tidak membayar, maka akan disampaikan somasi. Kredit bermasalah adalah hal yang paling diwaspadai dalam kegiatan pemberian kredit, terutama telah masuk dalam golongan kredit macet.

Diketahui, bahwa penanganan terhadap kredit bermasalah dengan cara dan bentuk yang bervariasi, tergantung dari itikad dan keadaan usaha debitur. Ada dua cara penyelesaian yang ditempuh yaitu :

1. Melalui negosiasi

Negosiasi, dilakukan terhadap debitur yang mempunyai itikad baik kooperatif dan kegiatan usahanya masih bisa diselamatkan. Negosiasi ini dalam prakteknya diwujudkan dalam bentuk restrukturisasi kredit bermasalah. Negosiasi dipergunakan sebagai langkah awal penyelesaian kredit bermasalah.

2. Melalui eksekusi

Esekusi, dilakukan setelah usaha penyelesaian melalui negosiasi dengan cara restrukturisasi tidak berhasil dilakukan. eksekusi merupakan suatu tindakan dengan tujuan menjual objek jaminan untuk pelunasan utang debitur berdasarkan surat kuasa untuk menjual yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Pelaksanaan Eksekusi atas obyek jaminan

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 300/KMK.01/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, dimana didalam surat keputusan tersebut pelaksanaan pencairan barang jaminan atau eksekusi dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Penjualan barang jaminan melalui lelang;
- b. Penjualan barang jaminan tidak melalui lelang atau secara di bawah tangan dan
- c. Penebusan barang jaminan.

Pada periode yang sama, diketahui bahwa proses penyelesaian kredit tersebut telah selesai dengan tuntas, artinya tidak terdapat satupun dari debitur yang dieksekusi melakukan gugatan, baik yang menyangkut proses penjualan obyek jaminan maupun yang berkaitan dengan harga jualnya. Hal ini menunjukkan bahwa proses penjualan yang dilakukan Bank baik secara lelang maupun dengan penjualan tidak melalui lelang atau penjualan dibawah tangan dapat diterima dengan baik oleh debitur. Sebagaimana yang telah diketahui ketika debitur wanprestasi, maka berdasarkan surat kuasa untuk menjual, kreditur dapat melakukan tindakan eksekusi obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya dengan cara:

1. Penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum atas kekuasaan sendiri sebagai pemegang hak tanggungan yang pertama dan telah diperjanjikan terlebih dahulu;

2. Eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan memenuhi syarat-syarat:
 - a. Ada kesepakatan tertulis diantara para pihak;
 - b. Diumumkan sedikitnya pada 2 (dua) buah surat kabar; dan
 - c. Tidak ada pihak yang berkeberatan

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUHT yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan kreditur dan debitur. Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak. karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri.

Diketahui bahwa didalam penjualan obyek jaminan dengan cara di bawah tangan ada beberapa tahapan :

1. Tahapan Negoisasi antara pihak debitur dengan pihak kreditur. Dalam tahapan ini terjadi negoisasi antara pihak kreditur/bank dengan pihak debitur yang ingin menyelesaikan hutangnya secara dibawah tangan, pada tahapan ini tercapai suatu kesepakatan antara para pihak. Kesepakatan yang dimaksud dalam hal ini adalah:
 - a. Kesepakatan tentang harga obyek yang akan dijual secara dibawah tangan yaitu dengan menjual dengan tidak melalui lelang. Kelebihan proses penjualan tidak melalui lelang adalah. bahwa pihak debitur dapat ikut menentukan harga obyek hak tanggungan yang akan dijual. hal ini tentu tidak didapati pada penjualan secara lelang. Kesepakatan tentang harga ini adalah hal yang penting untuk menghindarkan gugatan debitur di kemudian hari dikarenakan merasa obyek hak tanggungannya dijual dengan harga tidak sewajarnya. Karena pada dasarnya penjualan tidak melalui lelang ini adalah kesepakatan antara para pihak untuk menyelesaikan hutang piutang.
 - b. Kesepakatan tentang tata cara penjualan.

Dalam hal ini penjualan obyek hak tanggungan, ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh:

- a) Debitur menjual sendiri dalam hal ini adalah dengan seijin pihak bank debitur mencari pembeli sendiri, dan pada saat jual beli harus dengan sepengetahuan pihak bank.
- b) Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank Surat kuasa khusus untuk menjual diperlukan sebagai alas hak pihak bank untuk melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan.

2. Tahap pelaksanaan Penjualan.

Setelah terjadi suatu kesepakatan antara debitur dengan kreditur tentang harga obyek jaminan serta cara penjualan maka tahapan selanjutnya dilaksanakan proses penjualan obyek jaminan secara di bawah tangan, antara lain :

- a) Pihak debitur mencari pembeli sendiri. Dalam hal ini, pihak debitur ialah pihak yang aktif mencari pembeli yang akan membeli obyek hak tanggungan. Bank sebagai kreditur bersifat pasif. Pada tahap ini perbuatan hukum yang terjadi adalah jual beli pada umumnya, yaitu jual beli sesuai Pasal 1457 KUHPerdara, dan pelaksanaannya menggunakan akta PPAT, tetapi berlaku ketentuan bahwa pada saat pembayaran. pembeli obyek hak tanggungan menyerahkan uang pembayaran kepada bank. Dan untuk seterusnya pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang debitur, ditambah dengan biaya biaya yang timbul, antara lain; biaya profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.
- b) Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank untuk mencari pembeli Dalam hal ini pihak debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual obyek jaminan kepada bank, dengan dasar surat kuasa khusus ini, maka pihak bank dapat melakukan penjualan terhadap obyek jaminan.

Setelah pihak bank melakukan jual beli dengan pihak pembeli maka tahapan selanjutnya adalah pihak bank akan melakukan kompensasi terhadap hutang debitur, ditambah dengan biaya-biaya yang timbul, antara lain; biaya profesi, denda biaya administrasi, dll, dan sisanya akan dikembalikan kepada debitur.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh penjualan secara di bawah tangan adalah perlindungan hukum seperti halnya peralihan hak melalui jual beli sesuai 1457 KUHPerdara, yang berimplikasi:

1. Hapusnya hutang debitur terhadap bank dengan dilaksanakannya penjualan obyek hak tanggungan ini maka hutang yang dijamin hapus sesuai ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.
2. Selesainya proses balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli. diketahui bahwa, dalam hal proses eksekusi barang jaminan. bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan, dikarenakan beberapa faktor, antara lain :
 - a) Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan dengan melakukan negosiasi antara debitur. bank dan calon pembeli, untuk mendapatkan kesepakatan baik tentang harga maupun cara penyerahan atau pengalihan hak atas tanahnya.
 - b) Berkaitan dengan kegiatan usahanya, bank sangat berkepentingan selalu menjaga hubungan baik dengan nasabah untuk jangka waktu panjang, untuk itu pilihan eksekusi barang jaminan dengan cam penjualan dibawah tangan dapat menjadi pola penyelesaian yang cukup efektif serta dapat memberikan solusi yang lebih baik bagi semua pihak terkait.
 - c) Melalui penjualan dibawah tangan, disatu pihak debitur mendapatkan hasil penjualan yang bisa dipergunakan untuk melunasi hutangnya, sekalipun hares kehilangan sebagian kekayaannya, dipihak lain bank juga dapat terhindar dari kesan arogan dan kemungkinan timbulnya gugatan dikemudian hari, karena debitur secara aktif dilibatkan dalam proses penjualan barang jaminannya.

Berdasarkan hasil penelitian pada beberapa literatur tentang eksekusi diketahui bahwa:

- a. Jika eksekusi melalui lelang, pihak bank memang mendapatkan jaminan kepastian hukum yang kuat dengan adanya dokumen risalah lelang, tetapi secara tidak langsung memberikan kesan yang tidak baik (arogan) dari debitur, bahkan seringkali pemenang lelang tidak dapat segera menggunakan hak atas jaminan yang telah dimenangkannya, karena ada upaya upaya dari debitur untuk menghalangi proses penyerahannya.
- b. Cara penjualan barang jaminan dibawah tangan tersebut ternyata banyak memberikan hasil yang memuaskan bagi bank dan dengan proses penjualan yang relatif lebih cepat akan sangat membantu debitur untuk segera menyelesaikan kewajibannya, karena semakin lamban penyelesaian yang dilakukan akan semakin menambah beban biaya yang pada akhirnya justru akan lebih memberatkan debitur.

- c. Penjualan dibawah tangan memberikan penyelesaian berupa win-win solution baik bagi debitur maupun kreditur karena tidak ada pihak yang merasa dikalahkan atau dipermalukan.

Dengan demikian secara umum dipilihnya cara penjualan obyek jaminan dengan cara dibawah tangan jika dibandingkan dengan lelang, karena adanya kelebihan-kelebihan, diantaranya :

1. Biaya lebih murah karena tidak dikenakan biaya lelang dan hanya membayar biaya administrasi saja.
2. Proses penyelesaiannya bisa lebih cepat, karena pihak-pihak yang berkepentingan langsung dapat melakukan tawar menawar.
3. Potensi untuk mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar karena pihak debitur dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.
4. Potensi timbulnya gugatan relatif lebih kecil karena hasil penjualan obyek jaminan merupakan proses yang didahului dengan kesepakatan atau persetujuan dari para pihak.
5. Dampak sosiologis yang ditanggung oleh debitur, kreditur maupun pembeli relatif lebih baik dan dapat diterima oleh semua pihak.
6. Proses peralihan hak dapat dilakukan dengan lebih cepat karena hanya melalui proses peralihan hak biasa yang dapat diselesaikan oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hambatan-Hambatan yang dihadapi pada Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Bermasalah.

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara menyatakan apabila debitur wanprestasi, maka pemegang hipotik pertama diberi kuasa menjual obyek jaminan dimuka umum atau secara di bawah tangan untuk mengambil pelunasan hutang debitur dari pendapatan penjualan obyek jaminan tersebut. Dengan mendasarkan pada ketentuan tersebut, maka para pihak mempunyai kesempatan untuk menyelesaikan hubungan hutang piutang tanpa melalui Pengadilan selama memenuhi persyaratan yaitu harus diperjanjikan sebelumnya secara tegas tentang kuasa yang diberikan kepada kreditur untuk menjual obyek jaminan dan penjualan tersebut harus dilakukan dimuka umum melalui pejabat lelang yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara tersebut merupakan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak ketika terjadi wanprestasi, dimana disatu sisi kreditur selaku pemegang hipotik diberikan hak untuk menjual sendiri obyek jaminan dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut,

disisi lain kepentingan debitur juga dilindungi dengan keharusan menjual obyek jaminan di muka umum dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum dan di depan pejabat lelang yang ditunjuk, sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditur tidak dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditur tidak dapat dengan sewenang-wenang menjual obyek jaminan dengan harga yang ditentukan secara sepihak.

Bentuk perlindungan hukum yang lain adalah harus ada klausul yang secara mutlak memberi kuasa kepada pemegang hipotik menjual obyek jaminan dengan kata lain apabila klausul tersebut tidak diperjanjikan lebih dahulu, maka penjualan jaminan harus dilakukan melalui Pengadilan. Ketentuan tentang eksekusi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1178 KUHPerdara tersebut telah diadopsi dalam Pasal 6 UUHT yang menyebutkan, apabila debitur cidera janji, kreditur berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Dalam praktek ternyata pelaksanaan hak tersebut tidak sepenuhnya dapat dilakukan kreditur dengan mudah, karena meskipun hak tersebut dimiliki oleh kreditur tetapi penjualan obyek hak tanggungan tersebut tetap harus melalui pelelangan umum atau dengan kata lain proses penjualan harus tetap melalui Kantor Lelang dan dilakukan oleh Pejabat Lelang, yang tentu saja menimbulkan implikasi biaya yang lebih besar dan waktu penyelesaian lebih lama. Maksud dari undang-undang dengan menentukan bahwa penjualan obyek hak tanggungan harus melalui pelelangan umum tentu bertujuan untuk memberi perlindungan bagi debitur, agar dengan demikian diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi, sehingga memberikan keleluasan bagi debitur untuk melunasi kreditnya sekaligus masih dapat diharapkan sisa hasil penjualan obyek hak tanggungan. Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri.

Undang-undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. 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.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) UUHT dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial. sehingga apabila debitur wanprestasi, maka obyek hak tanggungan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Adapun hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaannya adalah :

1. Hambatan dari pihak debitur yang tidak kooperatif terhadap proses penjualan tidak melalui lelang. Hambatan ini muncul yaitu apabila pada tahap negoisasi, disepakati bahwa pihak debitur yang aktif mencari pembeli, tetapi pada kenyataannya ternyata debitur mempunyai itikad yang tidak baik. yaitu tidak aktif mencari pembeli dengan harapan bahwa obyek hak tanggungan tidak sesegera dijual. Hal tersebut merupakan itikad buruk dari debitur yang menyalahi kesepakatan awal pada saat negoisasi. Dan apabila hal tersebut terbukti oleh pihak bank maka berdasarkan pada ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu memberi hak kepada kreditur selaku pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak tanggungan.
2. Hambatan Yuridis Pasal 20 ayat (2) merupakan terobosan yang terdapat pada UUHT bila dibandingkan dengan ketentuan lama yang terdapat pada hipotik untuk memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak, karena dengan upaya ini akan memberikan kesempatan bagi pihak pihak yang berkepentingan untuk menyelesaikan hutang-piutangnya berdasarkan kesepakatan sendiri.

Undang-undang hanya mengatur batasan-batasan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 20 ayat (3) dan seterusnya. Pelaksanaan ketentuan in 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. Secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan debitur untuk melanjutkan kegiatan usahanya, karena penyelesaian utang piutang dilakukan dengan cara diam-diam yang hanya melibatkan pihak pihak tertentu saja, selain itu penjualan obyek jaminan dengan cara ini dapat memberikan penyelesaian

yang tuntas bagi para pihak. mengingat dalam prosesnya sudah diawali dengan adanya kesepakatan dan persetujuan yang tentu mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Demikian juga dengan kepentingan pembeli untuk proses peralihan lebih terjamin karena penyerahan dari pemilik hak atas tanah yang dieksekusi lebih mudah mengingat prosesnya dilakukan melalui kesepakatan suka rela. Hambatan yuridis yang akan timbul dan mempunyai implikasi sosiologis yang dapat menjadi kendala pelaksanaan penjualan obyek jaminan dengan cara dibawah tangan adalah keharusan mengumumkan penjualan obyek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan atau media massa setempat agar apabila ada kreditur lain yang juga dijamin dengan obyek jaminan tersebut terlindungi hak-haknya serta untuk menjamin tidak ada pihak yang berkeberatan. Hal ini apabila dilaksanakan tentu akan menimbulkan beban moral bagi debitur dan atau penjamin karena kondisinya akan diketahui kolega atau rekan bisnis serta lingkungannya yang bisa berakibat pada kelangsungan usahanya

E. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan di atas yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, berdasarkan rumusan masalah dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Cara penyelesaian Kredit bermasalah atas obyek jaminan:

- a. Kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak cukup untuk memenuhi kewajiban debitur kepada bank, maka bank akan menyerahkan hak-hak debitur untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli obyek jaminan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama.
- b. Hasil penjualan merupakan hasil kesepakatan dan keputusan bersama diantara para pihak sehingga memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi kreditur atau bank. debitur maupun pembeli.
- c. Proses pengalihan obyek jaminan dilakukan lebih cepat, dengan prosedur yang lebih sederhana, dan diselesaikan dalam satu proses dengan penyelesaian kreditnya.

Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan:

- a. Hambatan dari debitur yang tidak kooperatif terhadap proses, yang tidak ingin obyek jaminannya segera dijual untuk membayar utangnya pada kreditur

- b. Hambatan yuridis yang mempunyai implikasi sosiologis yaitu keharusan mengumumkan pelaksanaan penjualan obyek jaminan tersebut dalam dua surat kabar dan atau media massa setempat.
- c. Pada saat penjualan obyek tersebut debitur dengan berbagai alasan untuk tidak mau hadir pada proses penandatanganan surat jual beli untuk menutupi utangnya pada kreditur

Saran-saran

- a. Untuk mengantisipasi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk kelancaran proses eksekusi, bank perlu melengkapi berkas kreditnya dengan pernyataan dari debitur tentang (1) status hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kreditnya; dan (2) persetujuan untuk menjual obyek jaminan baik dengan cara lelang maupun dibawah tangan apabila wanprestasi.
- b. Meningkatkan pembinaan nasabah sebagai upaya edukasi kepada debitur untuk meningkatkan kesadaran dan kemauan agar segera menyelesaikan kreditnya.
- c. Pemberian kredit pada penerima kredit harus memenuhi persyaratan umum agar masalah kredit macet dapat di minimalisir
- d. Diharapkan para calon debitur yang akan melakukan perbuatan hukum, agar dapat memikirkan lagi atas apa yang akan terjadi dari hasil penjaminan tersebut, agar tidak terjadi eksekusi atas obyek tanah yang dijamin.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir Muhammad. 2004. Hukum Dan Penelitian Hukum, Cetakan 1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.*
- Ashshofa, Burhan. 1996. Bank dan Fungsinya. PT. Rineka Cipta. Jakarta.*
- Badruzaman, Mariam Darus. 1994. Aneka Hukum Bisnis. Alumni. Bandung*
- Fuady, Munir. 2002. Pengantar Hukum Bisnis. PT Citra Aditya Bakti. Bandung,*
- Nadi, Sutrisno. 2000. Metodologi Research Jilid I. ANDI. Yogyakarta*
- harahap, Yahya. 2005. Ruang Lingkup Pe rmasalahan Eksekusi Bidang Perdata. Sinar Grafika. Jakarta.*

- Moelong, Lexy J. 2000. *Metodologi Penelitian Kualitatif.*, PT. Remaja Rosda Karya. Bandung.
- Muhammad, Abdulkadir. 1992. *Hukum Perbankan.* PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Patrik, Purwahid. 1994. *Dasar-dasar Hukum Perbankan.* Mandar Maju. Bandung.
- , 1986. *Asas Itikad Baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian.*:Badan Penerbit UNDIP. Semarang
- Rachmadi. 1998. *Hukum Jaminan,* UNS Press, Surakarta.
- Remy Syandeni, ST. 1999. *Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah Yang dihadapi Oleh Perbankan.* Institut Bankir Indonesia. Jakarta.
- Setiawan, R. 1994. *Pokok-pokok Hukum.* Bina Cipta, Bandung
- Situmorang, Victor M. & Sitanggang. Cormentya. 1993. *Grosse akta dalam Pembuktian dan Eksekusi.* Elsa dan Huma. Jakarta.
- Setijoprodjo, Bambang. 1996. *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan.* Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU. Medan.
- Soewarso, Indrawati. 2002. *Aspek Hukum Jaminan Kredit.* Institut Bankir Indonesia. Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri.* Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Salim H.S. dan Erlis Septiana Nurbani. 2019. *Pengantar Ilmu Hukum (Introduction to Legal Science.* Depok: PT. Raja Grafindopersada,
- Usman, Rachmadi. 1999. *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia.* PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.