

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang diintrodusir oleh UUPA (UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria), yang sebelumnya belum dikenal sama sekali, baik dalam Hukum Adat maupun dalam KUHPerdota.

Memang Hak Tanggungan atas tanah adalah merupakan bagian dari reformasi dibidang agraria, seperti yang ketentuan-ketentuan pokoknya diatur dalam UUPA, dimana dalam Pasal 51 disebutkan bahwa Hak Tanggungan dapat dibebankan kepada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan diatur dengan Undang-Undang. berdasarkan amanat Pasal 51 UUPA tersebut maka kemudian lahirlah UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

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 tersebut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian Hak Tanggungan mempunyai unsur - unsur, yaitu :

1. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
2. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan untuk pelunasan utang.
3. Hak Tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah, tetapi dapat pula dibebankan berikud benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.¹

Di dalam Pasal 1131 KUH Perdata disebutkan bahwa segala kebendaan dari si berutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan yang dibuatnya. Hal ini berarti bahwa segala harta kekayaan seseorang menjadi jaminan untuk seluruh utang-utangnya. Bila pada saat utangnya jatuh tempo dan ia lalai dalam memenuhi kewajibannya terhadap kreditornya, maka kekayaan orang itu dapat disita dan dilelang, yang hasilnya kemudian digunakan untuk memenuhi kewajiban atau membayar hutang kepada kreditornya.²

Suatu kredit dapat digolongkan sebagai kredit bermasalah ketika kredit tersebut termasuk dalam kategori kurang lancar, diragukan dan macet dilihat berdasarkan prospek usaha, kinerja, dan kemampuan membayar yang dimiliki oleh debitor. Penggolongan kualitas kredit ini berdasarkan pada ketentuan Pasal

¹ Tri Kurniawan Ahinea, *Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan Dalam Perjanjian Hak Tanggungan*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion Vol.4 No 2, 2016, hal. 2.

² Ardian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafik, Ctk Kedua, Jakarta, 2012, hlm.15.

12 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagaimana yang kemudian beberapa kali diubah melalui PBI Nomor 8/2/PBI/2006, PBI Nomor 9/6/PBI/2007 dan terakhir kali diubah melalui PBI Nomor 11/2/PBI/2009.

Dalam praktiknya, bank mempunyai beberapa alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dapat dilakukan berdasarkan kemampuan dan itikad baik dari debitor. Alternatif penyelesaian tersebut dapat dikelompokkan menjadi penyelesaian secara kompromi (*compromised settlement*) dan penyelesaian secara non kompromi (*non compromised settlement*). Sebagai contoh dari alternatif *compromised settlement* yang dapat dilakukan oleh bank adalah restrukturisasi kredit (*restructuring*) atau penjadualan kembali (*rescheduling*) untuk debitor yang masih memiliki prospek usaha dan kemampuan membayar³. Bank juga dapat melakukan pembaruan utang (*novasi*) maupun pengalihan utang debitor kepada pihak ketiga (*subrogasi*) untuk debitor yang masih bersifat kooperatif dalam menyelesaikan kreditnya. Bank juga akan mempertimbangkan alternatif penyelesaian dengan menerima penyelesaian secara sukarela atau agunan milik debitor sebagai pemenuhan atau pembayaran utangnya. Dalam dunia perbankan, penyerahan agunan debitor tersebut dikenal dengan istilah Agunan Yang Diambil Alih (AYDA). Akan tetapi apabila debitor sudah tidak mempunyai kemampuan membayar dan tidak kooperatif kepada bank untuk menyelesaikan kredit macetnya, maka bank akan menempuh upaya *non compromised settlement* dengan melakukan proses hukum berupa eksekusi terhadap agunan yang diberikan

³ Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tentang *Restrukturisasi Kredit*, dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

oleh debitor. Upaya ini pada dasarnya adalah upaya terakhir yang dilakukan oleh bank, mengingat prosesnya memerlukan biaya penanganan yang cukup besar dan waktu penyelesaian yang relatif lama.

Lahirnya lembaga Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan disambut baik oleh para pelaku usaha perbankan di Indonesia. Lembaga Hak Tanggungan ini dinilai dapat membawa perubahan yang lebih baik dalam memberikan kepastian hukum bagi kreditor pemegang jaminan hak atas tanah dan bangunan yang sebelumnya menggunakan lembaga hipotik, perubahan tersebut diantaranya adalah adanya kemudahan yang diberikan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan dalam melakukan Eksekusi Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji dalam melaksanakan kewajibannya⁴.

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitor cidera janji, pemegang Hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut⁵. Konsep ini dalam KUHPerdara dikenal sebagai Parate Eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara. Dengan konsep parate eksekusi, pemegang Hak Tanggungan tidak perlu meminta persetujuan terlebih dahulu kepada pemberi Hak Tanggungan dan tidak perlu juga meminta penetapan pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji.

⁴ Mantiri Rono, *Eksekusi Hak Tanggungan Pada Kredit Macet*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/beritamedia/eksekusi-hak-tanggung-an-kredit-macet>. Nov. 11,2013.

⁵ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, Pasal 6.

Namun demikian dalam praktiknya segala kemudahan dan kelebihan Parate Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut tidak selamanya dapat dimanfaatkan oleh bank sebagai alternatif penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan Hak Tanggungan. Banyak factor permasalahan yang menyebabkan proses Parate Eksekusi Hak Tanggungan tersebut tidak dapat berjalan sebagaimana mestinya. Faktor permasalahan tersebut meliputi berbagai hal, antara lain ketidak sesuaian substansi hukum Undang-Undang Hak Tanggungan yang mengatur tentang Parate Eksekusi Hak Tanggungan itu sendiri, tindakan dan paradigma dari aparat penegak hukum, serta budaya hukum yang ada pada masyarakat termasuk juga paradigma debitor sebagai pihak tereksekusi Hak Tanggungan. Sehingga kreditor dirugikan dengan tidak bisa melakukan eksekusi secara langsung karena pemegang Hak Tanggungan tidak rela dan serta melaporkan kreditor ke pengadilan, jadi proses pengekseskuan menjadi lama dan memerlukan biaya yang mahal, sehingga kreditor merasa dirugikan.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut diatas, Penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh bank dalam rangka penyelesaian kredit bermasalah. Dalam penelitian ini, penulis akan membatasi ruang lingkup penelitian dalam pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia Cabang Yogyakarta. Pembatasan ini dilakukan dengan tujuan agar penulis dapat lebih fokus dalam melakukan analisa yang dilakukan. Selanjutnya penulis menuliskannya dalam bentuk yang berjudul :

“PELAKSANAAN PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG YOGYAKARTA“.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan, maka permasalahan yang akan diteliti oleh penulis adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Yogyakarta ?
2. Apa kendala-kendala yang dihadapi oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Yogyakarta dalam melaksanakan parate eksekusi hak tanggungan ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk memperoleh data tentang pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan dalam menyelesaikan kredit bermasalah di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Yogyakarta.
2. Untuk memperoleh data mengenai kendala-kendala yang dihadapi oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Yogyakarta dalam melaksanakan parate eksekusi hak tanggungan.

D. Manfaat Penelitian

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

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