

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Bermasalah di PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Katamso Yogyakarta

Sebagaimana kondisi perbankan nasional pada umumnya, persoalan kredit bermasalah merupakan problem yang selalu mendapat perhatian serius bagi pemilik dan atau pengurus Bank, karena kredit merupakan sumber pendapatan bagi bank untuk menunjang kelangsungan usahanya. Selain sebagai sumber pendapatan kredit juga merupakan salah satu indikator bagi kesehatan sebuah bank, semakin sehat kualitas kredit dari suatu bank, maka semakin sehat jugalah kondisi bank tersebut secara keseluruhan.

Mengingat begitu pentingnya peranan kredit bagi kelangsungan usaha dari suatu bank, maka Bank Indonesia telah mewajibkan bank-bank untuk mempunyai kebijakan dalam pemberian kredit dengan tujuan agar bank-bank di Indonesia didalam menyalurkan kredit dapat terarah sesuai dengan prinsip-prinsip pemberian kredit yang sehat. Hal tersebut dimaksudkan untuk menghindari pemberian kredit yang tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian, serta sebagai salah satu upaya menekan pertumbuhan kredit bermasalah. Pada awal masa krisis hampir semua bank besar mengalami permasalahan kredit bermasalah yang demikian tinggi, sehingga harus masuk dalam pengawasan Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) karena kerugian yang sangat besar yang

mengakibatkan modalnya menjadi negatif, maka bank-bank tersebut harus ikut program rekapitalisasi yang membutuhkan dana sangat besar. Dengan kata lain masalah kualitas kredit tidak hanya menjadi masalah bank-bank semata, tetapi dapat menjadi masalah nasional yang pada akhirnya akan menjadi beban negara. Menyadari hal tersebut, maka Bank Indonesia selaku pemegang otoritas pengawasan perbankan nasional, mewajibkan bank-bank Indonesia agar senantiasa menjaga kualitas kredit sekuat mungkin dengan menetapkan ketentuan maksimal kredit bermasalah sebesar 5%, dan apabila melebihi dari ketentuan tersebut, maka bank yang bersangkutan akan masuk dalam status “Bank dalam Perhatian Khusus” Bank Indonesia.

1. Posisi Kredit Bermasalah di Bank BRI Katamso Yogyakarta

Bank BRI Katamso Yogyakarta memiliki permasalahan mengenai kredit khususnya kredit dengan jaminan hak tanggungan, sebagai contoh kasusnya yang dialami oleh Bank BRI Katamso Yogyakarta yaitu perjanjian antara Bank BRI Katamso Yogyakarta dengan Tn. Fransiskus Nori sebagai debitor melakukan perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan sebuah tanah bersertifikat Hak Milik dengan luas 1335m berlokasi di Bantul atas nama Tn. Fransiskus Nori berikut bangunan dan segala sesuatu yang terdapat di atasnya, dengan peminjaman sejumlah Rp 1,5 Milyar selama 24 bulan terhitung mulai 19 September 2015- 19 September 2017 dengan bunga pinjaman 12,75%. Namun angsuran baru berjalan beberapa bulan dari berlakunya perjanjian tersebut telah mengalami kemacetan

dalam pembayaran angsuran.⁴³ Pihak Bank BRI Katamso Yogyakarta langsung memberikan surat peringatan yang pertama kepada Tn. Fransiskus Nori pada tanggal 4 Januari 2017 dengan jangka waktu sampai 11 Januari 2017 dengan total tunggakan Rp. 2.308.607.687. setelah muncul surat peringatan pertama Tn. Fransiskus Nori tidak menjawab atau memberi respon terhadap surat peringatan tersebut maka pihak Bank BRI Katamso Yogyakarta membuat surat peringatan kedua pada tanggal 17 Januari 2017 jangka waktu sampai 24 Januari 2017 dengan total tunggakan Rp. 2.311.850.927. namun surat tersebut juga tidak ada tanggapan dari pihak Tn. Fransiskus Nori dan pihak Bank BRI Katamso Yogyakarta membuat surat peringatan ketiga pada tanggal 6 Maret 2017 tenggang waktu sampai 20 Maret 2017 dengan total tunggakan sebesar Rp. 2.326.003.251, tetapi Tn. Fransiskus Nori tetap tidak memberikan tanggapan apapun mengenai surat peringatan apapun dan hanya memberikan janji-janji akan membayar total tanggungan namun janji tersebut tidak ditepati Tn. Fransiskus Nori.

Bank BRI Katamso Yogyakarta sudah melakukan sesuai prosedur Bank yaitu dengan melakukan pemberitahuan keterlambatan pembayaran, memberikan surat peringatan (SP), dan somasi tetapi pihak debitor tidak menunjukkan etika baik untuk melunasi hutang-hutang / angsuran-angsuran sesuai janjinya, maka pihak Bank membuat surat pernghentian secara sepihak kepada Tn. Fransiskus Nori dan pihak Bank langsung mengajukan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) disertai dengan dokumen debitor baik SP 1-3, fotocopy SHM, SHT, penilaian agunan agar dapat melakukan eksekusi secara langsung

⁴³ Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Supervisor Administrasi Kredit(ADK) PT Bank BRI Katamso Yogyakarta, pada tanggal 22 Februari 2019.

karena pihak Bank telah merasa dirugikan.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menjawab semua jawaban tentang Kasus Tn. Fransiskus Nori dengan mengeluarkan lelang untuk Tn. Fransiskus Nori agar mengosokan rumah karena akan dilakukan lelang, namun surat lelang tersebut tidak di tanggapinya oleh Tn. Fransiskus Nori dan tetap tidak meninggalkan rumah, dan membuat prosesi lelang semakin lama dan rumit.

2. Penanganan Kredit Bermasalah

Berdasarkan hasil wawancara pada Bank BRI Katamsa Yogyakarta bahwa Penanganan Kredit bermasalah pada umumnya dilakukan melalui 2 (dua) tahap pendekatan, yaitu tahap pendekatan non yuridis dan pendekatan yuridis. Pendekatan non yuridis meliputi tindakan yang cenderung berupa pendekatan secara persuasif kepada debitor yang mempunyai tunggakan baik pokok dan atau bunga, tetapi masih mempunyai iktikad yang baik untuk mengangsur. Tindakan yang dilakukan berupa pembinaan dan penagihan secara intensif dan rutin untuk memberikan saran dan solusi atas kesulitan yang dialami debitor, sampai debitor yang bersangkutan dapat memenuhi kewajiban atau membayar tunggakan kreditnya. Apabila debitor tetap tidak memenuhi kewajibannya, maka baru dilakukan tindakan berikutnya yang berupa pemberian surat peringatan⁴⁴.

Untuk debitor-debitor yang sebetulnya mempunyai kemampuan untuk membayar tunggakan angsuran, tetapi tidak mempunyai kemauan untuk membayarnya, tindakan yang dilakukan biasanya berupa pemberian surat

⁴⁴ Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Relationship Management(RM) Npl, PT Bank BRI Katamsa Yogyakarta, pada tanggal 20 Februari 2019.

peringatan sekaligus dilakukan dengan upaya penagihan. Pemberian surat peringatan tersebut dilakukan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali, dimana dalam pemberian surat peringatan yang I (pertama) hanya disampaikan kepada debitornya saja, dan apabila tidak mendapatkan respon atau tanggapan dari debitor dilanjutkan dengan pemberian surat peringatan II (kedua) yang selain disampaikan juga kepada penjamin dan atau ahli warisnya, kalau surat peringatan tersebut juga masih diabaikan, maka bank akan memberikan surat peringatan III (ketiga) yang disampaikan kepada debitor dan penjamin atau ahliwarisnya, sekaligus bank akan mengirim surat pemberitahuan kepada perangkat desa dimana lokasi jaminan berada, yang menyebutkan bahwa atas tanah hak milik debitor 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 III tersebut debitor 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. Terjadinya kredit bermasalah merupakan wujud kurangnya kesadaran debitor terhadap arti kepercayaan atas jaminan utama karenanya pemberian fasilitas kredit harus disertai dengan unsur saling percaya antara bank sebagai pemberi kredit dengan nasabah sebagai penerima kredit. Namun demikian dalam dunia bisnis, kepercayaan itu seringkali semu, maka sektor hukum kemudian turun tangan memberikan sinyal-sinyalnya bahwa lembaga keuangan bank manapun harus mengutamakan prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit. Berdasarkan hasil

wawancara pada Bank BRI Katamso Yogyakarta, diketahui beberapa penyebab terjadinya tunggakan kredit yang mengakibatkan kredit bermasalah, yaitu:⁴⁵

a. Faktor internal bank

Kurang validnya analisis yang dilakukan pihak bank terhadap keadaan debitor dan kurang dipegangnya prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit dapat menjadi penyebab timbulnya kredit bermasalah, seperti kredit dapat menjadi penyebab timbulnya kredit bermasalah, seperti adanya kebijakan prekreditasi ekspansif yang menyimpang dari sistem dan prosedur, lemahnya sistem administrasi dan pengawasan terhadap kredit yang dilakukan.

b. Terhambatnya kegiatan usaha debitor

Terjadinya suatu kondisi di mana kegiatan usaha debitor sedang dalam keadaan sulit, produksi usaha debitor sedang menurun akibat sulitnya mendapatkan bahan baku produksi, atau sedang sepihnya permintaan pasar yang mengakibatkan minimnya penjualan hasil produksi yang berdampak pada kondisi keuangan debitor.

c. Penyimpangan penggunaan kredit

Kredit yang diberikan, tidak digunakan oleh debitor sesuai dengan tujuan pemberian kredit. Penggunaan kredit dialihkan baik sebagian ataupun seluruhnya untuk tujuan lain di luar tujuan pemberian kredit.

d. Adanya itikad buruk dari debitor

Debitor mempunyai itikad buruk terhadap kredit yang telah diberikan oleh pihak bank.

⁴⁵ *Ibid.*

Berdasarkan hasil penelitian diketahui, bahwa penanganan terhadap kredit bermasalah dilakukan Bank BRI Katamso Yogyakarta dengan cara dan bentuk yang bervariasi, tergantung dari itikad dan keadaan usaha debitor. Ada dua cara penyelesaian yang ditempuh yaitu :⁴⁶

a. Melalui negosiasi

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

b. Melalui eksekusi

Eksekusi dilakukan setelah usaha penyelesaian melalui negosiasi dengan cara restrukturisasi tidak berhasil dilakukan. Eksekusi merupakan suatu tindakan dengan tujuan menjual objek jaminan untuk pelunasan utang debitor.

Berdasarkan hasil wawancara dan penelitian langkah yang ditempuh oleh Bank BRI Katamso Yogyakarta dalam upaya menangani tunggakan kredit sebagai penyebab terjadinya kredit bermasalah adalah :⁴⁷

a. Pemberitahuan keterlambatan pembayaran

Pemberitahuan keterlambatan pembayaran angsuran kredit ini dilakukan 1 (satu) hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran kredit. Suatu hari setelah tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran kredit, apabila debitor belum melakukan pembayaran angsuran, akan keluar laporan keterlambatan pembayaran dari komputer credit admin atas nama debitor. Laporan

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ *Ibid.*

keterlambatan pembayaran ini akan diserahkan oleh credit admin ke bagian marketing, yang kemudian akan ditindak lanjuti dengan pemberitahuan keterlambatan ini kepada debitor melalui telepon dan surat pemberitahuan keterlambatan. Pemberitahuan melalui surat dilakukan satu kali dalam satu bulan pertama. Sedangkan pemberitahuan melalui telepon dilakukan satu kali dalam satu minggu selama satu bulan terhitung semenjak hari keterlambatan pembayaran. Setelah melampaui tenggang waktu satu bulan pertama debitor belum menunjukkan itikad baiknya atau tidak kooperatif, maka bank akan mengeluarkan surat teguran yang sifatnya lebih keras dari surat pemberitahuan. Surat teguran ini biasanya disertai dengan kehadiran pihak bank kepada debitor untuk meminta pernyataan kesanggupan membayar angsuran kredit. Hal ini dilakukan selama satu bulan kedua, dengan tempo kedatangan satu kali dalam satu minggu. Pada tahapan ini bank masih membuka penyelesaian berdasarkan prinsip musyawarah dan kekeluargaan, namun bank akan memberikan catatan pada register kredit nasabah berupa penurunan status kreditor menjadi kredit dalam pengawasan khusus.

b. Memberikan surat peringatan

Namun apabila telah lewat waktu satu bulan dari semenjak diberikannya surat teguran tersebut debitor belum menunjukkan itikad baik dan tidak kooperatif menyelesaikan kewajibannya membayar kredit, maka Bank BRI Katamso Yogyakarta akan mengirimkan Surat Peringatan atau (SP) kepada debitor. Surat peringatan ini termasuk dalam kategori teguran keras, dengan dikeluarkannya surat peringatan ini maka bank akan menurunkan status kredit

debitor. Surat peringatan ini diberikan sebanyak tiga kali selama tiga minggu dengan cara :

- 1) Bank akan memberikan surat peringatan pertama (SP-1) kepada debitor, dengan dikeluarkannya SP-1 ini maka status kredit debitor akan diturunkan dari kredit dalam perhatian khusus, menjadi kurang lancar.
- 2) Satu minggu setelah dikirimkannya SP-1 belum juga adanya tanda-tanda niat baik dari debitor untuk menyelesaikan kewajibannya, maka bank akan menerbitkan SP-2. Pemberian SP-2 menyebabkan bank menurungkan lagi status debitor dari kredit kurang lancar menjadi kredit yang diragukan.
- 3) Tenggang satu minggu setelah SP-2 dikirimkan dan debitor belum juga menanggapi dengan sikap yang kooperatif, maka selanjutnya bank akan mengeluarkan SP-3. Dengan dikeluarkannya SP-3 ini maka bank akan menurunkan status kredit debitor dari kredit yang diragukan menjadi kredit macet. Dengan pemberian status kredit macet pada register nasabah, maka bank akan melakukan tindakan pengamanan terhadap aset yang menjadi jaminan kredit. Permintaan bank ini lebih kepada himbauan sifatnya, karena tidak ada jaminan bahwa debitor akan mematuhi.

c. Somasi melalui Pengadilan Negeri

Somasi melalui Pengadilan Negeri, dilakukan Bank BRI Katamsa Yogyakarta sebagai upaya untuk mendapatkan dukungan yang lebih kuat dari lembaga hukum, dalam upaya pengembalian kredit yang telah dikurkanya. Somasi ini sama sifatnya dengan surat peringatan, tetapi dilakukan dengan menggunakan kekuasaan hakim. Somasi melalui pengadilan ini sebenarnya

dilakukan sebagai salah satu cara untuk ”menakut-nakuti” debitor agar mau memenuhi kewajibannya membayar kredit.

Dalam hal ini permohonan somasi diajukan Bank BRI Katamsa Yogyakarta secara tertulis kepada Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi domisili hukum debitor atau domisili yang telah dipilih sesuai perjanjian kredit. Permohonan itu disertai dengan salinan berkas perjanjian kredit, dan bukti pemberian SP-1 sampai dengan SP-3 oleh bank kepada debitor.

Dalam hal ini hakim akan memberikan somasi kepada debitor maksimal sebanyak 3 (tiga) kali. Dalam setiap tenggang waktu pemberian somasi tersebut hakim akan memberikan kesempatan kepada debitor untuk menyelesaikan masalah ini secara kekeluargaan dan berusaha mempertemukan bank dengan debitor tersebut.

Namun demikian apabila debitor telah 3 (tiga) kali diberi somasi oleh hakim tetap tidak kooperatif atau tidak didapatnya kesekapatan penyelesaian antara bank dan kreditor, maka pengadilan selanjutnya akan menetapkan sita jaminan atas objek jaminan Hak Tanggungan tersebut dan selanjutnya akan diserahkan oleh Pengadilan Negeri kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang untuk dilakukan pelelangan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 tanggal 14 Desember 1960 tentang Panitia Urusan Piutang Negara, yang teknis pelaksanaan dan administrasinya diatur dalam SK. MENKEU. No. 304/KMK.10/2002 dan SK.DJPLN No. 35/PL/2002 juncto No.38/PL/2002. Hasil pelelangan tersebut setelah dikurangi biaya lelang dan potongan yang lain, akan

dipergunakan untuk pelunasan kredit. Bila terdapat sisa dari hasil lelang setelah dikurangi pelunasan kredit, maka kelebihan itu akan dikembalikan kepada debitor.

Kredit bermasalah merupakan suatu risiko yang sangat mungkin terjadi dalam pemberian kredit dan merupakan gejala yang harus diwaspadai oleh setiap bank sebagai pemberi kredit. Menurut Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147 DIR tanggal 12 November 1998 tentang Kualitas Aktiva Produktif, yang termasuk kedalam golongan kredit bermasalah atau *Non Performing Loan* (NPL) adalah kredit dalam kategori kurang lancar, kredit yang diragukan dan kredit macet.

Kredit bermasalah pada umumnya disebabkan adanya tunggakan kredit, karena debitor tidak dapat melaksanakan kewajibannya membayar angsuran kredit, tepat pada waktunya sebagaimana telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Dalam mekanisme pemberian kredit, bank harus mempunyai keyakinan bahwa kredit yang diberikan dapat kembali sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Untuk itu bank harus berpegang pada prinsip kehati-hatian dalam memberikan kredit.

Bank harus melakukan analisis yang mendalam mengenai debitor calon penerima kredit. Analisis tersebut menyangkut kegiatan usaha debitor, prospek usaha debitor, serta jaminan kredit yang diberikan debitor. Prinsip kehati-hatian ini sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Undang- Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang menegaskan bahwa :

“Dalam pemberian kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitor untuk melunasi utangnya sesuai dengan yang diperjanjikan”.

Prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini diwujudkan dalam bentuk analisis kelayakan terhadap calon debitor penerima kredit. Analisis ini dilakukan secara mendalam, berkaitan dengan prinsip 5 C, yaitu analisis terhadap kepribadian (*character*), analisis terhadap kemampuan (*capacity*), analisis terhadap modal (*capital*), analisis tentang kondisi ekonomi (*condition of economic*), analisis terhadap jaminan kredit (*collateral*) dari calon debitor.

Analisis kelayakan calon debitor tersebut dilakukan untuk memberikan keyakinan kepada bank atas keamanan kredit yang akan diberikan. Analisis terhadap collateral atau jaminan kredit yang akan diberikan oleh calon debitor merupakan salah satu bagian dari tindakan pengamanan kredit, karena sebagaimana fungsi dari benda jaminan adalah untuk menjamin kepastian pengembalian kredit. Prinsip-prinsip kehati-hatian yang ditunjukkan bank dalam pemberian kredit tersebut juga mengacu pada ketentuan Pasal 29 ayat (4) Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang mengatakan bahwa :

“Dalam memberikan kredit dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya”.

Apabila menurut pertimbangan bank, kredit yang bermasalah, tidak mungkin dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sebagaimana telah diuraikan di atas dan akhirnya kredit yang

bersangkutan menjadi kredit macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian atau penagihan terhadap kredit tersebut. Adapun yang dimaksudkan dengan penyelesaian kredit macet atau penagihan kredit macet adalah upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran dari debitor atas kredit bank yang telah menjadi macet.

Dalam pemberian kredit bank akan senantiasa berhadapan dengan faktor risiko kredit bermasalah atau kredit macet. Dalam proses sebelum suatu permohonan kredit disetujui, bank telah menetapkan standar dan prosedur (SOP = *Standar Operating and Procedure*) yang ketat untuk mengevaluasi kelayakan permohonan kredit. Prinsip dasar yang dianut oleh hampir semua bank dalam menilai kelayakan kredit adalah dengan berlandaskan pada prinsip 5C (*The Five's of C*) atau dalam dunia perbankan dikenal juga sebagai *The Five's Credit Principle*) Prinsip itu meliputi evaluasi terhadap karakter (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), kondisi ekonomi (*condition of economy*), dan jaminan (*collateral*). Prinsip ini kemudian dikaitkan dengan ketentuan yang mewajibkan setiap pengelola bank (pemilik, direksi, dan karyawan) senantiasa berpedoman pada prinsip kehati-hatian (*prudential principles*).

Meskipun telah melewati proses evaluasi yang cukup ketat, dalam kenyataannya kredit bermasalah (*non performing loan*), masih saja terjadi. Faktor-faktor yang menjadi penyebab munculnya kredit macet dapat disebabkan oleh faktor intern bank atau faktor ekstern. Faktor intern dapat berupa analisis kredit yang kurang mendalam, campur tangan pemilik bank, perikatan atau dokumentasi kredit yang kurang sempurna. Sedangkan faktor ekstern dapat berupa karakter

debitor yang tidak baik, kondisi ekonomi yang berubah, atau karena bencana alam.

3. Praktik Pelaksanaan Parate Eksekusi Hak Tanggungan di Bank BRI Katamso Yogyakarta

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, dan
- c. Penebusan barang jaminan.

Sebagaimana yang telah diketahui ketika debitor wanprestasi, maka berdasarkan Perjanjian Hak Tanggungan, kreditor dapat melakukan tindakan eksekusi obyek jaminan untuk pelunasan piutangnya dengan cara:

- a. Penjualan barang jaminan melalui suatu pelelangan umum atas kekuasaan sendiri sebagai pemegang Hak Tanggungan yang pertama dan telah diperjanjikan terlebih dahulu
- b. Parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi dan memenuhi syarat-syarat:
 - 1) Ada kesepakatan tertulis diantara para pihak
 - 2) Diumumkan sedikitnya pada 2 (dua) buah surat kabar, dan

3) Tidak ada pihak yang berkeberatan

Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Negara Republik Indonesia Nomor 300/KMK.1/2002 tanggal 13 Juni 2002 tentang Pengurusan Piutang Negara, dimana menurut ketentuan tersebut, pelaksanaan eksekusi dilakukan dengan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

- a. Lelang, yaitu penjualan barang di muka umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara
- b. Penjualan tidak melalui lelang, yaitu pencairan barang yang dilakukan oleh penanggung hutang selaku pemilik barang jaminan dan atau harta kekayaan lain dalam rangka penyelesaian hutang yang diajukan melalui surat permohonan secara tertulis dengan menguraikan sekurang-kurangnya mengenai uraian barang yang akan dijual, nilai penjualan, identitas calon pembeli, dan cara pembayarannya. Dalam hal penanggung hutang meninggal dunia, permohonan dapat diajukan oleh ahli warisnya. Cara ini dalam praktek perbankan lebih dikenal dengan penjualan barang jaminan dibawah tangan
- c. Penebusan, yaitu pencairan barang jaminan yang dilakukan oleh penjamin hutang dalam rangka penyelesaian hutang, dengan syarat barang jaminan yang ditebus, nilainya paling sedikit sama dengan nilai pengikatan serta mengajukan permohonan secara tertulis yang memuat sekurang-kurangnya tentang uraian barang yang akan ditebus, nilai penebusan, dan cara pembayarannya.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada UU Hak Tanggungan 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.

Secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan debitor 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.

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BRI Katamsa Yogyakarta diketahui bahwa didalam penjualan obyek Hak Tanggungan dengan cara di bawah tangan atau tidak melalui lelang ada beberapa tahapan :

- a. 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 tidak melalui lelang, pada tahapan ini tercapai suatu kesepakatan antara para pihak. Kesepakatan yang dimaksud dalam hal ini adalah:

- 1) 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.

- 2) Kesepakatan tentang tata cara penjualan.

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

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

b. Tahap pelaksanaan Penjualan

Setelah terjadi suatu kesepakatan antara debitur dengan kreditur tentang harga obyek hak tanggungan serta cara penjualan maka tahapan selanjutnya dilaksanakan proses penjualan obyek hak tanggungan dengan tidak melalui lelang, antara lain :

1) 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 sisianya akan dikembalikan kepada debitur.

- 2) Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank untuk mencari pembeli

Dalam hal ini pihak debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual obyek hak tanggungan kepada bank, dengan dasar surat kuasa khusus ini, maka pihak bank dapat melakukan penjualan terhadap obyek hak tanggungan.

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 sisianya akan dikembalikan kepada debitur.

c. Tahapan Peralihan Hak atas Tanah

Tahapan peralihan hak ini prosesnya terjadi di Badan Pertanahan Nasional, yaitu berdasarkan pada perbuatan hukum jual beli yang telah dilakukan sebelumnya oleh para pihak.

Syarat-syarat administrasi yang harus dipenuhi oleh pihak bank selaku kreditur adalah:

- 1) Bank mengeluarkan Surat Permohonan Roya Partial kepada BPN
- 2) Dilengkapi dengan:
 - a) Salinan akta jual beli
 - b) Sertifikat hak tanggungan

c) Sertifikat tanah

d) Surat permohonan dari PPAT, yaitu :

- Surat Permohonan Roya Partial atas obyek Hak tanggungan
- Permohonan balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli.

Menurut hasil wawancara pada Bank BRI Katamso Yogyakarta, bahwa cara penyelesaian kredit bermasalah melalui penjualan tidak melalui lelang ini, mempunyai beberapa kelebihan antara lain :

- a. Prosenya lebih cepat, dikarenakan tidak melaluyi tahapan-tahapan layaknya lelang
- b. Mengurangi biaya-biaya yang timbul, antara lain :
 - 1) biaya untuk Fiat Ketua Pengadilan Negeri
 - 2) biaya lelang
 - 3) biaya pengumuman di surat kabar.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh penjualan tidak melalui lelang ini adalah perlindungan hukum seperti halnya peralihan hak melalui jual beli sesuai 1457 KUHPerdara, yang berimplikasi :

- a. 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.

- b. Selesainya proses balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ayos (*RM NPL*) Bank BRI Katamso Yogyakarta diketahui bahwa, dalam hal proses eksekusi barang jaminan,

bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan, dikarenakan beberapa faktor, antara lain :

- 1) Dalam hal proses eksekusi barang jaminan, bank lebih mengutamakan cara penjualan dibawah tangan dengan melakukan negosiasi antara debitor, bank dan calon pembeli, untuk mendapatkan kesepakatan baik tentang harga maupun cara penyerahan atau pengalihan hak atas tanahnya.
- 2) Berkaitan dengan kegiatan usahanya, bank sangat berkepentingan selalu menjaga hubungan baik dengan nasabah untuk jangka waktu panjang, untuk itu pilihan eksekusi barang jaminan dengan cara penjualan dibawah tangan dapat menjadi pola penyelesaian yang cukup efektif serta dapat memberikan solusi yang lebih baik bagi semua pihak terkait.
- 3) Melalui penjualan dibawah tangan, disatu pihak debitor mendapatkan hasil penjualan yang bisa dipergunakan untuk melunasi hutangnya, sekalipun harus kehilangan sebagian kekayaannya, dipihak lain bank juga dapat terhindar dari kesan arogan dan kemungkinan timbulnya gugatan dikemudian hari, karena debitor secara aktif dilibatkan dalam proses penjualan barang jaminannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ayos (*RM NPL*) Bank BRI Katamso Yogyakarta 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 debitor, bahkan seringkali pemenang lelang tidak dapat segera menggunakan hak atas jaminan yang telah dimenangkannya, karena ada upaya-upaya dari debitor 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 debitor untuk segera menyelesaikan kewajibannya, karena semakin lamban penyelesaian yang dilakukan akan semakin menambah beban biaya yang pada akhirnya justru akan lebih memberatkan debitor.
- c. Penjualan dibawah tangan memberikan penyelesaian berupa *win-win solution* baik bagi debitor maupun kreditor karena tidak ada pihak yang merasa dikalahkan atau dipermalukan.

Berdasarkan hasil wawancara di Bank BRI Katamsa Yogyakarta, diperoleh keterangan sebagai berikut :

- a. Hasil penjualan atas barang jaminan telah disepakati oleh para pihak karena penjualan dilakukan bersama dan sudah melalui proses tawar menawar yang diketahui oleh semua pihak, sehingga meminimalisir adanya gugatan dari salah satu pihak.
- b. Proses penjualan dibawah tangan relatif lebih cepat dilakukan jika dibandingkan dengan lelang, karena antar pembeli dan debitor atau penanggung hutang dapat langsung bertemu serta melakukan proses tawar menawar, sekalipun bank tidak mengetahuinya, karena bagi bank yang

paling penting hasil penjualan itu sendiri. Sedangkan dalam proses lelang seringkali terjadi gagal dilakukan oleh karena tidak adanya peserta lelang ataupun karena sebab-sebab yang lain seperti penetapan harga limit yang terlalu tinggi.

- c. Penjualan dibawah tangan dapat dilakukan secara diam-diam untuk menjaga nama baik dan martabat, serta memberikan perlindungan yuridis maupun sosiologis bagi penanggung hutang atau debitor untuk tetap menjalankan kegiatan usahanya, tanpa merasa kuatir disingkirkan dari lingkungan bisnisnya hanya karena tidak dapat memenuhi kewajiban hutangnya kepada bank, sehingga jaminannya disita dan dilelang.
- d. Bank juga mempunyai kepentingan untuk menjaga hubungan baik dengan debitornya maupun keluarganya karena bagi bank hubungan dengan debitor seringkali tidak hanya untuk kepentingan jangka pendek semata, bisa saja saat ini debitor memang sedang mengalami kondisi yang menurun tetapi dikemudian hari bisa memberikan keuntungan bagi bank.
- e. Proses penyelesaian 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.

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

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

B. Kendala yang Dihadapi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Katamsa Yogyakarta dalam melaksanakan Parate Eksekusi

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara menyatakan apabila debitor wanprestasi, maka pemegang hipotik pertama diberi kuasa menjual persil dimuka umum untuk mengambil pelunasan hutang debitor dari pendapatan penjualan persil 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 kreditor 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 kreditor selaku pemegang hipotik diberikan hak untuk menjual sendiri obyek jaminan dan mengambil pelunasan kredit dari hasil penjualan obyek jaminan tersebut, disisi lain kepentingan debitor juga dilindungi dengan keharusan menjual obyek jaminan di muka umum dengan kata lain penjualan harus dilakukan melalui pelelangan umum dan didepan pejabat lelang yang ditunjuk, sehingga diharapkan dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditor tidak dapat diperoleh harga penjualan yang tinggi, dengan demikian kreditor 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 parate eksekusi sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1178 KUHPerdara tersebut telah *diadopsi* dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang menyebutkan, apabila debitor cidera janji, kreditor 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. Karena dengan cara melalui pelelangan umum ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk obyek hak tanggungan. Dari hasil penjualan obyek hak tanggungan tersebut, kreditor berhak mengambil pelunasan piutangnya, dimana dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutangnya tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan telah ditetapkan bahwa pelaksanaan parate eksekusi dapat dilakukan dengan cara :

1. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yang memberi hak kepada kreditor selalu pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum.

Dalam praktek ternyata pelaksanaan hak tersebut tidak sepenuhnya dapat dilakukan kreditor dengan mudah, karena meskipun hak tersebut dimiliki oleh kreditor 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 debitor, agar dengan demikian diharapkan dapat diperoleh harga tertinggi, sehingga memberikan keleluasan bagi debitor untuk melunasi kreditnya sekaligus masih dapat diharapkan sisa hasil penjualan obyek hak tanggungan.

Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut sebenarnya juga memberikan kemudahan bagi kreditor pemegang hak tanggungan pertama untuk melaksanakan parate eksekusi tersebut tanpa harus mendapatkan persetujuan dari debitor, karena hak tersebut diamanatkan oleh undang-undang, tetapi dalam pelaksanaannya apabila hak tersebut dilaksanakan dan debitor merasa keberatan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri dan hakim dapat memberikan keputusan yang berbeda dengan memenangkan gugatan debitor, sehingga dengan demikian hasil lelang yang dilakukan oleh Kantor Lelang dapat digugurkan atau dibatalkan oleh keputusan Hakim, hal ini tentu menimbulkan implikasi hukum yang tidak menguntungkan serta tidak memberikan kepastian hukum khususnya bagi kreditor.

2. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan dibawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan.

Pasal ini merupakan terobosan yang terdapat pada Undang-Undang Hak Tanggungan 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.

3. Dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 14 ayat (2) yang mengatur tentang penjualan obyek hak tanggungan dengan menggunakan title eksekutorial dari sertifikat Hak Tanggungan.

Pencantuman irah-irah pada sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial, sehingga apabila debitor 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 parate eksekusi sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Adapun menurut penjelasan umum dan penjelasan Pasal 26 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 HIR,

dimana untuk pelaksanaan parate eksekusi melalui penetapan dari Ketua Pengadilan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ayo (RM NPL) Bank BRI Katamso Yogyakarta dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 20 ayat (2) tentang penjualan obyek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, 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 mendasarkan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu memberi hak kepada kreditor 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 Undang-Undang Hak Tanggungan 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.

Secara sosiologis ketentuan ini akan dapat melindungi kepentingan debitor 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 pelaksanaan penjualan obyek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah

yang bersangkutan dan atau media massa setempat agar apabila ada kreditor 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 moril bagi debitor dan atau penjamin karena kondisinya akan diketahui kolega atau rekan bisnis serta lingkungannya yang bisa berakibat pada kelangsungan usahanya.

Dalam pelaksanaannya, bank tidak sepenuhnya mengikuti mekanisme atau persyaratan yang ditentukan undang-undang, dimana sepanjang ada kesepakatan antara bank dengan debitor dan atau penjamin untuk menjual obyek jaminan serta didapat kesepakatan harga yang wajar dan menguntungkan semua pihak, yaitu cukup untuk memenuhi kewajiban debitor kepada bank atau kreditor, maka bank akan menyerahkan hak-hak debitor untuk mendapatkan hak atas tanahnya kepada pembeli obyek jaminan sesuai dengan kesepakatan dan persetujuan bersama.

Untuk mengantisipasi agar proses penjualan obyek jaminan dapat dilakukan dengan baik serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, maka sebagai antisipasi dalam proses pemberian kredit bank dapat melakukan beberapa langkah, antara lain sebagai berikut :

- a. Melakukan cek terhadap sertifikat hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit di Badan Pertanahan Kabupaten/Kota untuk memastikan bahwa sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan tidak sedang dibebani hak tanggungan atau hak-hak lain, sehingga bank memperoleh kepastian atas status tanah yang akan dijadikan obyek jaminan;

- b. Bank mensyaratkan dalam kebijakan perkreditannya yang mewajibkan debitor menyerahkan asli sertifikat hak atas tanah maupun sertifikat hak tanggungan disimpan oleh bank, dan
- c. Mewajibkan debitor membuat surat pernyataan yang menyebutkan bahwa atas tanah yang akan dijadikan jaminan kredit bebas dari sengketa dengan pihak lain, tidak sedang dijaminkan atau dibebani dengan hak tanggungan bank lain serta ketersediaan untuk dilakukan penjualan baik secara lelang maupun dibawah tangan, jika debitor wanprestasi.