

**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI
PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG YOGYAKARTA
MELALUI PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Naskah Publikasi



Disusun Oleh:

Army Bagus Putra

20150610145

**Fakultas Hukum
Program Studi Ilmu Hukum
Rumpun Ilmu Hukum Perdata
2019**

HALAMAN PENGESAHAN
PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI
PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG YOGYAKARTA
MELALUI PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Naskah Publikasi

Disusun Oleh :

Army Bagus Putra

NIM. 20150610145

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 04 Juli 2019

Dosen Pembimbing



Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum.

NIK. 19630602198812153007

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta





Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum.

NIK. 19710409199702153028

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Army Bagus Putra
Nim : 20150610145
Program Studi : Hukum
Rumpun Ilmu : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Naskah Publikasi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Yogyakarta **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalti-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG YOGYAKARTA MELALUI PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Yogyakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

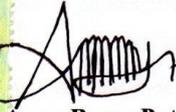
Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.


UMY

Dibuat di SITA : Sleman
Pada Tanggal : 04 Juli 2019

Unggul & Islami

Yang Menyatakan

Army Bagus Putra
20150610145

**PENYELESAIAN KREDIT BERMASALAH DI
PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk CABANG YOGYAKARTA
MELALUI PARATE EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

Army Bagus Putra dan Prihati Yuniarlin

Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Jl. Brawijaya, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta

55183

armybagusputra@gmail.com; prihatiyuniarlin@umy.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menambah wawasan dan pengetahuan serta pemahaman terhadap pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan sebagai penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank BRI Katamso Cabang Yogyakarta, serta untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan penjualan terhadap obyek jaminan hak tanggungan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan penyelesaian kredit bermasalah melalui parate eksekusi di PT Bank BRI Katamso Cabang Yogyakarta dilakukan dengan melalui tiga tahapan, antara lain: 1) Tahapan negoisasi antara debitor dengan pihak bank selaku kreditor; 2) Tahapan pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan secara tidak melalui lelang dengan penjualan di bawah tangan; 3) Tahapan peralihan hak atas tanah dari pihak debitor kepada pihak pembeli. Dalam pelaksanaannya hambatan-hambatan yang terjadi adalah: 1) Hambatan dari pihak debitor yang tidak kooperatif; 2) Hambatan yuridis berupa keharusan pengumuman penjualan obyek hak tanggungan di 2 (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 di PT Bank BRI Katamso Cabang Yogyakarta, 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 debitor, pihak bank selaku kreditor dan pembeli.

Kata Kunci: *Hak Tanggungan, Kredit Bermasalah, Parate Eksekusi,*

I. Pendahuluan

Hak Tanggungan adalah suatu istilah baru dalam hukum jaminan yang di introdusir 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 KUHPerdara.

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 berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah.
4. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.¹

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.

Di dalam Pasal 1131 KUHPerdara 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 kreditornya².

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 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

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

³ Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tentang *Restrukturisasi Kredit*, dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

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 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 tersebut. 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

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

setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan utang debitor dalam hal debitor cidera janji⁵.

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 faktor 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 tanggungan⁶. Sehingga kreditor dirugikan dengan tidak bisa melakukan eksekusi secara langsung karena pemegang hak tanggungan tidak rela dan serta melaporkan kreditor ke pengadilan, jadi proses pengeksekusian menjadi lama dan memerlukan biaya yang mahal, sehingga kreditor merasa dirugikan.

II. 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 ?

⁵ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 46.

⁶ *Ibid.*

III. Metode Penelitian

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis menggunakan penelitian normatif, dalam hal penulis meneliti asas-asas, peraturan-peraturan, dan kaidah tentang pelaksanaan parate eksekusi hak tanggungan sebagai penyelesaian kredit bermasalah.

B. Metode Pendekatan

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum yang berhubungan dengan hukum jaminan dan keperdataan.

C. Bahan Penelitian

1. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini merupakan data yang berasal dari hasil penelitian di lapangan dengan mengadakan peninjauan langsung pada obyek yang diteliti atau wawancara.

2. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian merupakan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yang berupa bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer adalah bahan yang memiliki kekuatan mengikat yang berkaitan dengan obyek penelitian yang meliputi:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - b. Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
 - c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

- d. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
 - e. Peraturan lain yang terkait dengan penelitian.
2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memiliki keterkaitan dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam proses analisis meliputi buku-buku terkait, jurnal-jurnal, dan literatur terkait, hasil penelitian terkait dan pendapat dari ahli hukum.

D. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas, maka akan mengambil lokasi di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Katamsa Yogyakarta.

E. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan cara mencari, mencatat, menganalisis, dan mempelajari data yang berupa bahan-bahan pustaka yang terkait dengan eksekusi hak tanggungan.

b. Wawancara

Melakukan pengumpulan data dengan cara tanya jawab langsung dengan narasumber dan responden yang dapat memberikan informasi tentang obyek yang diteliti sehingga data-data yang diperoleh benar-benar berkaitan dengan obyek yang diteliti. Tujuannya untuk memperoleh data primer.

F. Analisis Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif yaitu melukiskan fakta-fakta yang berupa data sekunder yang berhubungan dengan hukum

jaminan khususnya dalam perbankan, karena dengan data sekunder akan lebih memungkinkan untuk memilih data-data atau informasi yang relevan untuk mendukung penelitian.

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 massa 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 otorisan pengawasan

perbankan nasional, mewajibkan bank-bank Indonesia agar senantiasa menjaga kualitas kredit secepat 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. 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 Katamso 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.
- 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.
- 2) Debitur memberikan surat kuasa khusus untuk menjual kepada bank untuk mencari pembeli.

c. Tahapan Peralihan Hak atas Tanah

Tahapan peralihan hak ini prosesnya terjadi di Badan Pertanahan Nasional, yaitu berdasarkan pada perbutan 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. Prosesnya 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.
- b. Selesainya proses balik nama sertifikat tanah atas nama pembeli.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ayo (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 Katamso 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 khawatir 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 Katamso Yogyakarta dalam melaksanakan Parate Eksekusi

Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdota 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.

V. Simpulan dan Saran

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dari bab IV dapat disimpulkan bahwa:

1. Dalam pelaksanaan parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan, 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. Hasil penjualan merupakan hasil kesepakatan dan keputusan bersama diantara para pihak sehingga memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum, baik bagi kreditor atau bank, debitor maupun pembeli. Proses pengalihan obyek jaminan dilakukan lebih cepat, dengan prosedur yang lebih sederhana, dan diselesaikan dalam satu proses dengan penyelesaian kreditnya.

2. Hambatan dalam pelaksanaan parate eksekusi melalui penjualan barang jaminan dengan cara dibawah tangan adalah hambatan dari debitor yang tidak kooperatif terhadap proses, yang tidak ingin obyek hak tanggungan sesegera dijual dan hambatan yuridis yang mempunyai implikasi sosiologis yaitu keharusan mengumumkan pelaksanaan penjualan obyek jaminan tersebut dalam 2 (dua) surat kabar dan atau media massa setempat. Hal ini menimbulkan beban moril bagi debitor dan atau penjamin karena kondisinya akan diketahui kolega atau rekan bisnis serta lingkungannya yang bisa berakibat pada kelangsungan usahanya.

B. Saran

1. Untuk mengantisipasi peraturan perundang-undangan yang berlaku serta untuk kelancaran proses eksekusi, bank perlu melengkapi berkas kreditnya dengan pernyataan dari debitor 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.

2. Meningkatkan pembinaan nasabah sebagai upaya edukasi kepada debitor untuk meningkatkan kesadaran dan kemauan agar segera menyelesaikan kreditnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

Ardian Sutedi, 2012. *Hukum Hak Tanggungan*, Jakarta: Sinar Grafik.

Remy Sjahdeini, 1999. *Hak Tanggungan, Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Alumni.

Jurnal

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

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tentang Restrukturisasi Kredit, dicabut dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/2/PBI2005 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

Web

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

Biodata Penulis

Penulis pertama

Nama Lengkap : Army Bagus Putra
Tempat Tanggal lahir : Yogyakarta, 30 Agustus 1995
Agama : Islam
Alamat Rumah : Perum Gumuk Indah Sidoarum, Godean, Sleman, Yogyakarta
Alamat Email : armybagusputra@gmail.com
Pendidikan
S1 : Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
S2 : -
S3 : -
Profesi : Mahasiswa
Riwayat Pekerjaan : -

Penulis kedua

Nama Lengkap : Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum.
Tempat Tanggal lahir : Nganjuk, 02 Juni 1963
Agama : Islam
Alamat Rumah : Jetis RT 03 RW 10 Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta
Alamat Email : prihatiyuniarlin@umy.ac.id
Pendidikan
S1 : Universitas Gadjah Mada (19 Agustus 1988)
S2 : Universitas Gadjah Mada (19 Agustus 1992)
S3 : -
Profesi : Lektor Kepala / Dosen
Riwayat Pekerjaan : Dosen Aktif