

SKRIPSI

PENJUALAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI SALAH SATU ALTERNATIF EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN



OLEH :

**RAMDHANY TRI S.
B 111 07 696**

**BAGIAN HUKUM KEPERDATAAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2012**

PENGESAHAN SKRIPSI

**PENJUALAN DIBAWAH TANGAN SEBAGAI
SALAH SATU ALTERNATIF EKSEKUSI
HAK TANGGUNGAN**

Disusun dan diajukan oleh

RAMDHANY TRI S.

B 111 07 696

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang dibentuk dalam rangka penyelesaian studi program sarjana Bagian Hukum Masyarakat dan Pembangunan Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Rabu, 23 Mei 2013 Dan Dinyatakan Diterima

Panitia Ujian

Ketua



Prof. Dr. H. Abdullah Marlang, S.H., M.H.
NIP. 19430414 197702 1 001

Sekretaris



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si.
NIP. 19600621 198601 2 001

**An. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,**



Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Proposal Penelitian Mahasiswa

Nama : **RAMDHANY TRI S.**

Nomor Induk : **B 111 07 696**

Bagian : **HUKUM KEPERDATAAN**

Judul : **PENJUALAN DI BAWAH TANGAN SEBAGAI
SALAH SATU ALTERNATIF EKSEKUSI HAK
TANGGUNGAN**

Telah Diperiksa dan Disetujui untuk Diajukan dalam Seminar Usulan penelitian.

Makassar, Juli 2012

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. H. Abdullah Marlang S.H., M.H.
NIP . 19430414 197702 1001



Dr. Nurfaidah Said, S.H. M.H., M.Si
NIP.19600621 198601 2001

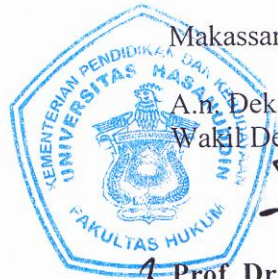
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : RAMDHANY TRI SAPUTRA
No. Pokok : B111 07 696
B a g i a n : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Penjualan Dibawah Tangan Sebagai Salah Satu Alternatif Eksekusi Hak Tanggungan

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, November 2012



A.n. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,


Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng, S.H., M.H.
NIP. 19630419 198903 1 003 

ABSTAK

RAMDHANY TRI S, NIM B 11107696. Dengan judul penelitian *Penjualan Di Bawah Tangan Sebagai Salah Satu Alternatif Eksekusi Hak Tanggungan*. Dibimbing Abdullah Marlang dan Nurfaidah Said.

Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui apakah penyelesaian kredit macet benda jaminan Hak Tanggungan pada Bank melalui penjualan di bawah tangan menjamin hak-hak para pihak. Untuk mengetahui bagaimana cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada Bank melalui penjualan di bawah tangan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian empirik dengan lokasi penelitian di Bank Bukopin Cabang Makassar dengan sumber data primer yang berasal dari data yang diperoleh secara langsung dilapangan dan hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terkait. Hal ini dikarenakan penelitian ini adalah penelitian yang bersifat empirik.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pasal 20 UUHT mengatur bahwa pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui jual beli di bawah tangan dapat dilakukan dengan syarat: (1) Ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, (2) Penjualan objek Hak Tanggungan dapat menghasilkan harga yang tertinggi dan dapat menguntungkan semua pihak. (3) Terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. (4) Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan pemberitahuan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat. (5) Tidak adanya pihak yang menyatakan keberatan. Persyaratan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dan apabila syarat tersebut tidak dilaksanakan, maka jual beli di bawah tangan dianggap batal demi hukum. Proses penyelesaian kredit macet pada Bank Bukopin Cabang Makassar selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut : (1). Melakukan pembinaan atau pendekatan baik melalui surat maupun secara langsung; (2) Somasi melalui Pengadilan Negeri; dan (3) Melakukan penyelamatan kredit.

Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan apabila memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan selesainya penyusunan hasil penelitian ini, maka penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. ALLAH SWT, Sang pencipta, sang maha kuasa yang menjadi pelindung, penjaga, dan menjadi pemberi segala kekuatan. Engkaulah sang pencerah dan pemberi kehidupan segala yang ada di dunia ini.
2. Baginda Rasulullah SAW, Sang manusia suci pemimpin alam semesta. Engkaulah sang kekasih, yang setiap partikel alam semesta senantiasa bershalawat untukmu. Yang karenamu alam semesta diciptakan. Semoga keselamatan senantiasa tertuju padamu dan kepada keluargamu yang suci. Wahai pemimpinku, sesungguhnya kerinduan terbesarku adalah untuk bersimpuh di hadapanmu.
3. Kepada kedua orang tua penulis, Ibunda tercinta Hj. Bungawarni, S.E serta ayahanda Dr. H. Ambo Ala, S.E.M.M atas segala cinta dan perhatian yang kalian berikan, yang tidak letih-letihnya memberikan kasih dan sayangnya serta semangat untuk menyelesaikan pendidikan dan menempuh pendidikan yang lebih tinggi. Melihat kalian berdua tersenyum dan tertawa merupakan sebuah keindahan dan kesejukan di dalam hati. Kalian berdua adalah yang merupakan guru pertama di dalam hidupku yang mengajari arti kehidupan. Mohon maaf dari anakmu dan izinkan anakmu ini membalas semua kebaikanmu dan berbakti kepadamu. Semoga kalian berdua berbahagia di dunia dan akhirat.
4. Kepada Rektor Universitas Hasanuddin Prof. Dr. DR. Idrus Patturusi dan Kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Aswanto, S.H., M.H.,

DFM beserta jajarannya, Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Prof. Dr. Anwar Borahima, S.H., M.H. beserta jajarannya dan dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

5. Kepada Pembimbing I Prof.Dr.H.Abdullah Marlang,S.H,M.H. dan Pembimbing II Dr. Nurfaidah Said S.H., M.H,M.Si yang senantiasa meluangkan waktunya untuk memberikan pembimbingan dalam penelitian ini. Kepada Prof. Dr. Sukarno Aburaera,S.H, Dr.Harustiati A.Muin,S.H, M.H dan Fauziah S.H,M.H selaku penguji dalam penelitian skripsi penulis atas kritikan serta masukan dalam proses penyempurnaan penulisan skripsi.
6. Kepada dosen Pembimbing Akademik penulis Prof.Dr.H.Said Karim, S.H,M.H yang tak henti-hentinya memberikan perhatian terhadap penulis selama menjalani pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Kepada dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan Ilmu dan pengetahuan dibidang hukum.
8. Kepada pegawai akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin,yang telah sangat membantu dalam segala pengurusan selama penulis menjalani pendidikan.
9. Kepada Kakak-kakak tercinta Rismaladewi,S.E, A.Ashari Arranniri,S.E, Ardiansyah,S.E, Nashiba Maulidya,S.H, serta keponakan ku tercinta A.Alfatih Ghaisan Aththobarani, Alkalifi Zikri Ardiansyah Ala,dan Muh.Almert Dafa Zaki yang telah menghadap sang pencipta,semoga menjadi pelindung bagi kami.
10. Kepada keluarga besar Anwar dg.Sikki dan keluarga besar Abd.Razak yang sudah menjadi pembimbing dan penyemangat untuk penulis.

11. Kepada Seorang Manusia terindah yang diciptakan ALLAH SWT untuk mendampingi, seorang kekasih tercinta Iqraeni Mustari yang selalu mendampingi dalam suka maupun senang. Dirimu adalah sepasang sayap untuk menemani ku terbang dan menjadi penyempurna kehidupan di dunia dan akhirat.
12. Kepada keluarga besar Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) Komisariat Hukum UNHAS dan keluarga besar HMI Cabang Makassar Timur.
13. Kepada sahabat-sahabat LEGALITAS 07 yang selalu memberikan kenangan yang tak terlupakan.
14. Kepada para sahabatku, Usfan, Amieng, bang Acha, bang Puthe, Unru, Zul, Eq joe, bang cicca, Ugha, Ismed, Kiki, Iting, Echa Langnge, Wulan, Dini, Rara, Tasya, Adhe, Bojes, Fikar, dan semua para pejuang simpang tiga yang tak dapat penulis sebutkan satu-persatu.
15. Kepada kanda senior yang telah menuntun penulis, terutama kanda Muh. Rizal rustam, S.H yang sangat membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
16. Kepada Keluarga Besar Bank Bukopin Cabang Makassar yang telah membantu dalam penelitian penulis.

Penulis

Ramdhany Tri Saputra

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Persetujuan Pembimbing	iii
Persetujuan Menempuh Ujian Skripsi	iv
Abstrak	v
Ucapan Terima Kasih	vi
Daftar Isi	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. PENJELASAN TENTANG KREDIT	14
1. Pengertian	14
2. Pelaksanaan Pemberian Kredit dan Golongan Kualitas Kredit.....	14
3. Kredit Macet	17
4. Penyebab Kredit Macet	19
5. Upaya Penyelamatan Kredit	22
6. Penyelesaian Kredit	23
B. HAK TANGGUNGAN	26
1. Pengertian dan Objek	26
2. Asas-asas Hukum Kebendaan Dalam Hak Tanggungan	28
3. Eksekusi Hak Tanggungan	32
4. Dasar Hukum Eksekusi Hak Tanggungan	34
5. Parate Eksekusi Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan	36
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Lokasi Penelitian	38
B. Jenis dan Sumber Data	38
C. Populasi dan Sampel.....	39
D. Teknik Pengumpulan Data	39
E. Analisis Data	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Jaminan penyelesaian kredit macet benda jaminan Hak Tanggungan pada Bank melalui penjualan di bawah tangan.....	41
B. Cara Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Melalui Penjualan Di Bawah Tangan.....	50

BAB V PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	ix

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kegiatan pinjam meminjam uang telah dilakukan sejak lama dalam kehidupan masyarakat yang telah mengenal uang sebagai alat pembayaran. Dapat diketahui bahwa hampir semua masyarakat telah menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang sebagai sesuatu yang sangat diperlukan untuk mendukung perkembangan kegiatan perekonomiannya dan untuk meningkatkan taraf kehidupannya. Pihak pemberi pinjaman yang mempunyai kelebihan uang bersedia memberikan pinjaman uang kepada yang memerlukannya. Sebaliknya, pihak peminjam berdasarkan keperluan atau tujuan tertentu melakukan peminjaman uang tersebut.¹

Kegiatan pinjam meminjam uang yang berkembang di dalam kehidupan masyarakat ini dahulunya dilakukan antara orang perorangan dan atas dasar kepercayaan. Pihak yang memiliki kebutuhan dan memerlukan tambahan uang kemudian meminjam uang kepada pihak lain yang biasanya merupakan sanak keluarga sendiri atau kenalannya dengan memberikan janji-janji atas pelunasan utangnya tersebut. Pihak yang dimintai pinjaman kemudian memberikan pinjaman atas dasar kepercayaan dikarenakan para pihak sudah saling kenal mengenal.

¹ M. Bahsan, 2010, Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm.1

Namun, seiring dengan berkembangnya zaman yang kemudian diikuti dengan berkembangnya kebutuhan manusia dan semakin kompleksnya kehidupan bermasyarakat, kegiatan pinjam meminjam kini sering dipersyaratkan sebagai jaminan atas pelunasan pinjaman. Jaminan utang dapat berupa barang (benda) sehingga merupakan jaminan kebendaan dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.² Kegiatan pinjam meminjam kini juga dituangkan dalam sebuah perjanjian tertulis sebagai alat bukti adanya sebuah peristiwa hukum yang dibuat untuk menghindari konflik hukum yang terjadi dikemudian hari.

Kewajiban untuk menyerahkan jaminan utang oleh pihak peminjam dalam rangka pinjam uang sangat terkait dengan kesepakatan antara pihak-pihak yang melakukan pinjam meminjam uang. Pada umumnya pihak pemberi pinjaman mensyaratkan adanya jaminan utang sebelum memberikan pinjaman uang kepada pihak peminjam. Sementara itu, keharusan penyerahan jaminan utang tersebut sering pula diatur dan disyaratkan oleh peraturan intern pihak pemberi pinjaman dan atau oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.³

Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa bank tidak akan

² *Ibid*, hlm.2

³ *Ibid*, hlm.2

memberikan kredit tanpa adanya jaminan. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu: ⁴

1. Jaminan *materiil* (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
2. Jaminan *imateriil* (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

Jaminan kebendaan mempunyai cirri-ciri kebendaan dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.⁵

Jaminan kebendaan dapat digolongkan menjadi 5 macam, yaitu:⁶

1. Gadai (*pand*), yang diatur di dalam Bab 20 Buku II KUH Perdata;
2. Hipotek, yang diatur di dalam Bab 21 Buku II KUH Perdata;
3. *Credietverband*, yang diatur dalam Stb. 1908 Nomor 542 sebagaimana telah diubah dengan Stb. 1937 Nomor 190;
4. Hak tanggungan, sebagaimana yang diatur di dalam UU Nomor 4 tahun 1996;
5. Jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur dalam UU Nomor 42 tahun 1999.

Pembebanan hak atas tanah yang menggunakan lembaga hipotek dan *Credietverband* sudah tidak berlaku lagi karena telah dicabut dengan

⁴ H. Salim, 2004, Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, hlm. 23

⁵ *Ibid*, hlm. 23

⁶ *Ibid*, hlm. 24 - 25

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, sedangkan pembebanan jaminan atas kapal laut dan pesawat udara masih tetap menggunakan lembaga hipotek.⁷ Sehingga jenis jaminan kebendaan yang masih berlaku di Indonesia adalah: Gadai, Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia dan Hipotek atas kapal laut dan pesawat udara.

Kegiatan pinjam meminjam yang memerlukan pinjaman dana besar akan melirik perbankan sebagai sebuah solusi untuk mendapatkan pinjaman. Salah satu sumber pendanaan yang sangat penting adalah berasal dari lembaga perbankan yang salah satu kegiatan utamanya adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemberian kredit. Lembaga perbankan dalam menjalankan peranannya tersebut, bertindak sebagai salah satu bentuk lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa-jasa perbankan lainnya. Salah satu persyaratan untuk mengambil kredit di bank adalah dengan adanya jaminan yang pada umumnya berbentuk sertifikat tanah dan atau bangunannya. Di dalam hukum jaminan, bentuk jaminan yang menjaminkan sertifikat tanah dan atau bangunannya dikenal dengan istilah Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, selanjutnya dikenal

⁷ *Ibid*, hlm.25

disebut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dari rumusan Pasal 1 ayat (1) UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya suatu Hak Tanggungan adalah suatu bentuk jaminan pelunasan utang, dengan hak mendahului, dengan objek jaminannya berupa Hak-Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁸

Hak Tanggungan sebagai jaminan kredit dalam perbankan merupakan jaminan pelunasan utang debitor agar kredit yang diberikan oleh bank kepada debitor menjadi aman dalam pengembaliannya dan tidak menjadi kredit macet atau kredit bermasalah. Mengingat bahwa jaminan merupakan salah satu unsur pemberian kredit maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitor mengembalikan hutangnya, maka agunan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit

⁸ Kartini Muljadi (dkk), 2008, Hak Tanggungan, Cetakan ke tiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 13

yang bersangkutan. Jadi bank tidak wajib meminta jaminan atau agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang sering disebut dengan agunan tambahan.

Setelah kredit disetujui oleh bank dan debitur melakukan penarikan dana kredit sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, maka bank wajib melakukan pengawasan kredit. Pengawasan kredit dilakukan dengan meneliti laporan-laporan yang wajib disampaikan debitur dan atau dengan melakukan pemeriksaan lapangan kepada debitur.⁹ Sebagai suatu badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya risiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, apabila kredit tersebut menjadi kredit macet atau bermasalah.

Apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit bermasalah, maka bank harus segera mencari upaya-upaya untuk bisa menyelamatkan kredit tersebut. Hal ini dapat dilakukan jika menurut penilaian bank, kegiatan usaha debitur masih dapat dipertahankan atau bahkan ditingkatkan.¹⁰ Adapun bentuk penyelamatan kredit adalah dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), penataan kembali (*restructuring*), dan persyaratan kembali (*reconditioning*). Namun apabila kredit kredit sudah berkembang menjadi kredit macet, maka pihak bank selaku kreditur dituntut untuk melakukan tindakan-tindakan guna menarik

⁹ M. Bahsan, *Op.Cit*, hlm. 100 - 101

¹⁰ Thomas Suyatno, 1990, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta, hlm. 115.

kredit macet dari debitur, dapat dilaksanakan baik melalui proses hukum (*litigasi*) maupun diluar hukum (*non litigasi*). Penarikan kembali kredit melalui proses pengadilan dapat dilakukan dengan cara antara lain bank mengajukan gugatan kepada debitur melalui Pengadilan Negeri dan meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri untuk melakukan site eksekusi terhadap harta jaminan debitur yang telah diikat secara sempurna. Sedangkan penarikan kembali kredit diluar proses hukum antara lain dapat dilakukan dengan cara melakukan penagihan kepada debitur baik secara langsung maupun dengan menggunakan bantuan biro jasa penagihan, selain itu penagihan juga dapat dilakukan dengan cara memasang iklan panggilan pada media massa, terutama Surat Kabar.¹¹

Untuk penyelesaian kredit macet dengan jaminan objek Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka penagihannya dilakukan oleh Balai Lelang yang merupakan badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Balai lelang melakukan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai barang tertinggi, yang didahului dengan

¹¹ Siswanto Sutojo, Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknis, dan Kasus, Pustaka Binaman Preessindo, Jakarta, hlm. 170.

pengumuman lelang. Untuk jaminan objek Hak Tanggungan, Balai Lelang melakukannya melalui Lelang Eksekusi.

Lelang Eksekusi di dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan, dokumen-dokumen lain yang dipersamakan dengan itu, dan/atau melaksanakan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Lelang Eksekusi termasuk tetapi tidak terbatas pada: Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN), Lelang Eksekusi Pengadilan, Lelang Eksekusi Pajak, Lelang Eksekusi Harta Pailit, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab Undang- Undang Hukum Acara Pidana (KUHAP), Lelang Eksekusi Barang Rampasan, Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia, Lelang Eksekusi Barang yang Dinyatakan Tidak Dikuasai atau Barang yang Dikuasai Negara-Bea Cukai, Lelang Barang Temuan, Lelang Eksekusi Gadai, Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001.

Jika pemberian kredit yang diberikan berjalan baik dan debitur melunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit, maka hubungan usaha antara bank dengan debitur menjadi berakhir. Hak dan kewajiban dari masing-masing pihak telah dipenuhi. Namun mengingat pemberian kredit juga mengandung risiko kegagalan

pelunasan, terdapat kemungkinan terjadinya kredit bermasalah. Kredit bermasalah yang dapat terjadi pada bank berpotensi terhadap kerugian bank yang bersangkutan. Bila kerugian bank yang timbul karena adanya kredit bermasalah yang tidak dapat diselesaikan sehingga digolongkan sebagai kredit hapus buku atau hapus tagih, maka akan dapat mengurangi modal bank. Bank yang tidak memenuhi ketentuan persyaratan modal minimum akan termasuk sebagai bank bermasalah.¹² Sehubungan dengan hal itu, untuk mengurangi kerugiannya, bank harus segera menangani kredit bermasalah yang dihadapinya melalui pedoman dan prosedur tertulis yang ditetapkan oleh peraturan interennya. Kebijakan penanganan kredit bermasalah sangat berkaitan pula dengan kondisi masing-masing bank.¹³

Setelah kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan dengan prosedur di atas, jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Menurut M. Yahya Harahap, eksekusi perdata adalah pelaksanaan untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu berdasarkan atas kesepakatan bersama.¹⁴ Sehingga proses pelaksanaan eksekusi barang jaminan merupakan langkah terakhir sesuai dengan kesepakatan apabila terdapat klausul di dalam perjanjian yang tidak dapat dipenuhi oleh debitor sebagai peminjam kredit. Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu melalui

¹² M. Bahsan, *Op.Cit.*, hlm. 101

¹³ *Ibid*, hlm. 101-102

¹⁴ M. Yahya Harahap, 1998, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta, hal.2

proses lelang dan melalui penjualan bawah tangan. Yang dimaksud penjualan di bawah tangan adalah penjualan atas tanah yang dijadikan sebagai jaminan dan dibebani dengan Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang atau pihak lain yang berminat, tetapi dibantu juga oleh pemilik tanah dan bangunan dimaksud.¹⁵

Menurut H. A. M. Yusuf Azis, S.E., M.M¹⁶ selaku Kepala Bagian Kredit Macet Bank Bukopin Cabang Makassar, mengatakan bahwa pelaksanaan penjualan barang jaminan tidak hanya dilakukan melalui lelang tetapi juga dengan cara penjualan di bawah tangan berdasarkan kesepakatan antara debitor dan kreditor atau bank. Penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan ini lebih efektif dan efisien dari pada penjualan melalui pelelangan umum, karena dalam penjualan di bawah tangan ini tidak melibatkan banyak pihak dan biaya yang dikeluarkan juga tidak terlalu banyak. Selain itu prosedurnya tidak berbelit-belit dan tidak membutuhkan waktu yang cukup lama.

Di dalam Pasal 20 ayat (2) UUHT mengatur atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan dilakukan karena diperkirakan bahwa dengan penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat

¹⁵ Irma Devita Purnamasari, 2012, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Cetakan II, Kaifa, Bandung, hlm. 61-62

¹⁶ Wawancara 9 Februari 2012

menghasilkan harga yang tinggi, asalkan hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan dan persyaratan yang telah ditentukan telah dipenuhi.¹⁷

Dalam keadaan tertentu bank mempertimbangkan akan lebih baik jika jaminan itu dijual di bawah tangan dari pada dijual melalui pelelangan umum. Hal itu dikarenakan kreditur/bank berkepentingan agar hasil penjualan jaminan tersebut cukup untuk membayar sejumlah utang debitur.¹⁸ Kesulitan yang dialami oleh kreditur/bank yang akan melakukan penjualan di bawah tangan diantaranya karena debitur tidak ada itikad baik atau tidak bersedia ditemui oleh bank atau tidak diketahui lagi keberadaannya.¹⁹

Hal ini lah yang kemudian menjadi permasalahan yang penulis akan bahas mengingat penjualan benda jaminan Hak Tanggungan di bawah tangan mesti memberikan kepastian hukum kepada pihak pembeli benda jaminan Hak Tanggungan tersebut .

¹⁷ Kristinatara W, 2007, "*Hubungan Antara Para Pemegang Hak Tanggungan Yang Menerima Pengalihan Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Kasus Pengalihan Piutang PT. Brahma Saka Cipta)*". Tesis. Magister Ilmu Hukum Universitas Indonesia. Depok. Hlm. 86-87

¹⁸ *Ibid*, hlm. 87-88

¹⁹ *Ibid*, hlm. 88

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis merumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah penyelesaian kredit macet benda jaminan Hak Tanggungan pada Bank melalui penjualan di bawah tangan menjamin hak-hak para pihak?
2. Bagaimana cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada Bank melalui penjualan di bawah tangan ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin diperoleh dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui apakah penyelesaian kredit macet benda jaminan Hak Tanggungan pada Bank melalui penjualan di bawah tangan menjamin hak-hak para pihak.
2. Untuk mengetahui bagaimana cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada Bank melalui penjualan di bawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Kegiatan penelitian diharapkan dapat member manfaat, baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil dari penelitian ini dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum khususnya mengenai prosedur penyelesaian kredit macet di perbankan.
- b. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberi penjelasan mengenai prosedur penyelesaian kredit macet melalui penjualan benda jaminan di bawah tangan.

2. Manfaat Praktis

Untuk mengetahui secara praktis pelaksanaan penyelesaian kredit macet melalui penjualan di bawah tangan benda jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan terutama dikalangan pelaku usaha di bidang perbankan di kota Makassar. Selain itu diharapkan dapat memberikan masukan kepada pelaku usaha atau masyarakat perbankan untuk lebih teliti dalam pengikatan benda jaminan dengan Hak Tanggungan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Penjelasan Tentang Kredit

1. Pengertian

Salah satu kegiatan usaha perbankan adalah berupa pemberian kredit. Pemberian kredit merupakan pemberian pinjaman uang oleh bank kepada anggota masyarakat yang umumnya disertai dengan penyerahan jaminan kredit oleh debitur (peminjam). Terhadap penerimaan jaminan kredit tersebut terkait dengan berbagai ketentuan hukum jaminan.²⁰ Jaminan kredit yang diterima bank dari debitur termasuk sebagai salah satu objek yang berkaitan dengan kepentingan bank. Jaminan kredit tersebut harus dapat diyakini sebagai jaminan yang baik dan berharga sehingga akan dapat memenuhi fungsi-fungsinya, antara lain dengan memperhatikan aspek hukum yang terkait termasuk aspek hukum jaminan.²¹

Pinjam-meminjam uang dalam kegiatan perbankan di Indonesia disebut kredit. Salah satu kegiatan usaha yang pokok bagi bank konvensional adalah berupa pemberian kredit dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan.²² Dasar pengertian dari istilah kosa kata “kredit” yaitu kepercayaan, sehingga hubungan yang terjalin dalam kegiatan

²⁰ M. Bahsan, *Loc. Cit.*, hlm. 70

²¹ *Ibid*, hlm. 70

²² *Ibid*, hlm. 73

perkreditan kedua belah pihak. Dimana dasar saling mempercayai yang dimaksud adalah bahwa kreditor yang memberikan kredit percaya bahwa kredit penerima kredit (debitor) akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan.²³

Pengertian formal mengenai kredit perbankan di Indonesia terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan Indonesia 1992/1998. Undang-Undang tersebut menetapkan: “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Berdasarkan kegiatan kredit yang ditetapkan oleh Undang-Undang sebagaimana tersebut di atas, suatu pinjam-meminjam uang akan digolongkan sebagai kredit perbankan sepanjang memenuhi unsur-unsur berikut:²⁴

1. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang.
2. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain.
3. Adanya kewajiban melunasi utang.

²³ Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 365-366

²⁴ M. Bahsan, *Loc.Cit.*, hlm. 76-78

4. Adanya jangka waktu tertentu
5. Adanya pemberian bunga kredit.

Kelima unsur yang terdapat dalam pengertian kredit sebagaimana yang disebutkan di atas harus dipenuhi bagi suatu pinjaman uang untuk dapat disebut sebagai kredit di bidang perbankan.

2. Pelaksanaan Pemberian Kredit dan Golongan Kualitas Kredit

Menurut Pasal 8 UU Perbankan Indonesia 1992/1998, dalam melaksanakan kegiatan usahanya yang berupa pemberian kredit, bank antara lain:²⁵

1. Wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi utangnya sesuai denganyang diperjanjikan (Pasal 8 ayat (1));
2. Memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (Pasal 8 ayat (2));

Pemberian kredit oleh pihak adalah didasarkan atas berbagai pertimbangan, sehingga tidak setiap permohonan kredit yang diajukan kepada bank akan dikabulkan. Dalam pemberian kredit ini bank harus berhati-hati, karena dalam prakteknya pemberian kredit ini sering

²⁵ *Ibid.*, hlm 79-81

menghadapi hambatan dalam pengembaliannya, tidak lancar bahkan dikategorikan macet.

Dari ketentuan PBI No. 7/2/PBI/2005 beserta perubahannya tersebut dapat diketahui adanya lima golongan kualitas kredit yang berlaku bagi kredit yang diberikan oleh Bank Umum, yaitu:²⁶

1. Lancar;
2. Dalam perhatian khusus;
3. Kurang lancar;
4. Diragukan; atau
5. Macet.

3. Kredit Macet

Kredit macet adalah suatu keadaan dimana nasabah sudah tidak sanggup membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank seperti yang diperjanjikan. Suatu kredit dapat dikatakan macet apabila memenuhi kriteria-kriteria yang tercantum dalam Pasal 4 Keputusan Direktur Bank Indonesia Nomor. 30/267/Kep/Dir Tanggal 27 Februari 1998 dimana kriteria tersebut, yaitu:

1. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

²⁶ *Ibid*, hlm. 87

2. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
3. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Untuk menghindari kredit bermasalah dikemudian hari, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh bank selaku kreditor dalam memberikan kredit kepada calon debitornya, yaitu *The five C's analyses*:²⁷

1. *Character* adalah kepribadian dan kejujuran calon debitur yang harus selalu diteliti secara seksama, terutama yang menghadapi calon debitur yang baru. Hal-hal yang perlu diteliti adalah sifat pribadi yang meliputi cara hidup, keadaan keluarga, riwayat dan nama baik calon debitur di masyarakat.
2. *Capacity* adalah kemampuan dalam mengendalikan dan mengembangkan usahanya, serta kesanggupannya dalam menggunakan kredit yang akan diterimanya. Hal ini perlu dikaitkan dengan latar belakang pendidikannya, baik pendidikan umum maupun pendidikan khusus/kejuruan, pengalaman dan keadaan usahanya pada waktu permohonan kredit diajukan.
3. *Capital* adalah modal yang dimiliki debitur pada waktu permohonan kredit diajukan. Keadaan perusahaan yang dikelolanya harus dinilai dengan cermat, sebelum permohonan kredit dikabulkan

²⁷ Retnowulan Susanto, 1995, *Capita Selektta Hukum Perbankan*, Ikahi Makamah Agung, Jakarta, hlm. 319

seluruhnya, sebagian atau sebaiknya ditolak saja. Sehubungan dengan hal itu, perlu dikemukakan bahwa kredit yang akan diberikan sekedar berkedudukan sebagai tambahan modal.

4. *Collateral* adalah agunan atau jaminan berupa benda atau orang yang dapat diberikan oleh calon debitur. Dengan adanya *collateral* ini, bila berupa benda akan diikat dengan gadai, fidusia, hipotik, dan apabila penanggungan *brogtocht* atau *guarantee*. Yang perlu diteliti adalah apakah benda yang diberikan sebagai jaminan tidak sedang dijaminkan atau disita.
5. *Condition of economic* adalah keadaan ekonomi, pada umumnya keadaan ekonomi nasional, keadaan ekonomi international, dan keadaan ekonomi calon debitur. Hal ini dimaksudkan agar dapat diketahui kedudukan usahanya sehubungan dengan pemasaran hasil produksinya di dalam maupun di luar negeri.

4. Penyebab Kredit Macet

Bank harus memperhatikan atau mempertimbangkan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya kredit bermasalah atau macet, karena tidak semua kredit macet yang terjadi disebabkan oleh faktor atau hal yang sama. Adapun faktor-faktor tersebut adalah faktor intern bank dan faktor intern debitur diantaranya sebagai berikut:

1. Faktor-faktor intern penyebab kredit bermasalah

a. Faktor-faktor intern bank yang dapat menyebabkan kredit bermasalah antara lain:²⁸

1. Taksasi nilai jaminan yang lebih tinggi dari nilai sebenarnya
2. Kredit diberikan tanpa pendapat pendapat dan saran dari komite kredit, atau diusulkan oleh petugas bank yang mempunyai hubungan persahabatan dengan debitur
3. Penambahan kredit tanpa tambahan jaminan yang cukup
4. Daftar keuangan dan dokumen pendukung yang diserahkan kepada bank, telah direkayasa sebelumnya, tidak diaudit atau tidak diverifikasi
5. Bank tidak berhasil menguasai jaminan secepatnya, ketika mereka mencium tanda-tanda bahwa kredit yang diberikan berkembang ke arah kredit bermasalah.

b. Faktor intern debitur sebagai penyebab kredit bermasalah, yaitu:²⁹

²⁸ George H. Hempel, 1989, *Bank Management: Taxes and Cases*, Toronto: John Wiley & Sons, hlm. 45

²⁹ Siswanto Sutojo, 1997, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknis, dan Kasus*, Pustaka Binaman Preessindo, Jakarta, hlm. 20

Dalam perjanjian kredit, debitur dapat dikelompokkan menjadi 2, yaitu debitur perorangan dan debitur perusahaan atau korporasi. Pada debitur perorangan, penyebab kredit bermasalah berkaitan erat dengan penerimaan penghasilan tetap mereka karena sumber dana pembayaran bunga dan angsuran kredit sebagian besar berasal dari penghasilan tetap mereka, misalnya gaji, upah, honorarium dan sebagainya, sehingga apabila terjadi gangguan terhadap kesinambungan penerimaan penghasilan tetap mereka, hal ini akan menyebabkan ketidaklancaran keuangan mereka. Hal ini menyebabkan kredit bermasalah pada debitur perorangan juga berhubungan dengan gangguan terhadap diri pribadi debitur seperti misalnya kecelakaan, sakit, kematian, perceraian dan sebagainya.

Sedangkan penyebab kredit bermasalah pada debitur korporasi ada 3 (tiga) faktor utama yaitu salah urus (*mismanagement*), kurangnya pengetahuan dan pengalaman dalam bidang usaha yang mereka jalankan, dan penipuan.³⁰

³⁰ Robert H. Behrens, 1994, *Commercial Loan Officer's Handbook*, Tokyo: Bankers Publishing Company, hlm. 33

5. Upaya Penyelamatan Kredit

Upaya bank untuk menyelamatkan kredit adalah upaya untuk melancarkan kembali kredit yang tergolong dalam kredit kurang lancar untuk menjadi kredit lancar, sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kembali utangnya kepada bank disertai dengan biaya dan bunga.

Berdasarkan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, secara operasional penanganan penyelamatan kredit bermasalah dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu:

1. Penjadwalan kembali (*rescheduling*), yaitu perubahan syarat kredit yang menyangkut jadwal pembayaran atau jangka waktunya.
2. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu perubahan sebagian atau seluruh syarat-syarat kredit yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu dan atau persyaratan lainnya sepanjang tidak menyangkut perubahan maksimum saldo kredit.
3. Penataan kembali (*restructuring*) yaitu perubahan syarat-syarat kredit berupa penambahan dana bank dan/atau konversi seluruh atau sebagian tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru dan/atau konversi seluruh atau sebagian dari kredit menjadi

penyertaan dalam perusahaan yang disertai dengan penjadwalan kembali dan/atau persyaratan kembali.

6. Penyelesaian Kredit

Langkah pertama yang harus segera diambil setelah bank mendeteksi adanya gejala kredit bermasalah adalah menentukan seberapa besar masalah yang sedang dihadapi debitur. Hal ini diperlukan karena cara penanganan selanjutnya akan dipengaruhi oleh tingkat besar kecilnya masalah tadi.

Dalam menyelesaikan kredit bermasalah menurut dapat dilakukan melalui:³¹

1. Organisasi intern bank.

Yang menjadi pertimbangan bank membentuk tim khusus untuk menangani kredit bermasalah adalah sebagai berikut:

- a. Waktu yang dibutuhkan untuk menangani kredit bermasalah
- b. Obyektifitas penanganan
- c. Pengalaman dan keahlian yang diperlukan, jumlah saldo kredit tertunggak dan tingkat beratnya masalah yang dihadapi.

³¹ Siswanto Sutojo, 2007, *The Management of Commercial Bank*, Cetakan Kesatu, Damar Mulia Pustaka, Jakarta, hlm. 181

2. Penanganan kredit bermasalah melalui proses pengadilan dan di luar proses pengadilan.

Penanganan penyelesaian kredit bermasalah di luar pengadilan dilakukan bank apabila mereka masih mempunyai harapan dalam satu masa tertentu debitur mampu mengumpulkan dana untuk melunasi kredit dan bunga tertunggak. Sedangkan penyelesaian kredit bermasalah melalui proses pengadilan dilakukan antara lain bilamana bank mendapat bukti ada unsur penipuan atau kesengajaan di pihak debitur, atau apabila penyelesaian di luar pengadilan tidak membawa hasil seperti yang diharapkan.

3. Penanganan kredit bermasalah dengan jalan penagihan.

Penagihan dapat dilakukan baik oleh pihak bank sendiri maupun melalui jasa pihak ketiga. Untuk melakukan penagihan, bank harus mengirimkan surat tagihan resmi kepada debitur yang di dalamnya mencantumkan waktu terakhir pelunasan tunggakan kredit.

4. Penyelesaian kredit macet melalui PUPN dan BUPLN (sekarang KPKNL)

Jika kredit bermasalah sudah dapat digolongkan sebagai kredit macet, maka untuk bank-bank milik Negara di Indonesia dapat

menyerahkan penyelesaian kredit macet kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN). Sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

5. Penyelesaian kredit melalui jasa pengacara.

Jalan ini dapat pula ditempuh oleh sebuah bank, hanya penyelesaian melalui jasa pengacara akan membutuhkan biaya yang relatif besar karena harus membayar fee nya, oleh karena itu sebelum memutuskan untuk menggunakan jasa pengacara, pihak bank harus membandingkan dulu jumlah kredit tertunggak dengan besarnya biaya yang harus dikeluarkan kemudian bagi pengacara.

Namun, penyelesaian kredit macet Penyelesaian kredit macet tidak lagi melalui PUPN dan BUPLN (sekarang KPKNL). Untuk penyelesaian kredit macet dengan jaminan objek Hak Tanggungan, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang maka penagihannya dilakukan oleh Balai Lelang yang merupakan badan hukum Indonesia berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan usaha di bidang lelang. Balai lelang melakukan penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai barang

tertinggi, yang didahului dengan pengumuman lelang. Untuk jaminan objek Hak Tanggungan, Balai Lelang melakukannya melalui Lelang Eksekusi.

B. Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Objek

Di dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pengertian Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Daerah Pokok-Pokok Agraria, berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pelunasan utang debitor yang telah dilakukan terhadap kreditor. Dimana dimaksudkan merupakan jaminan atas utang tersebut.

Mengenai objek Hak tanggungan, dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah ditentukan secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang yang dapat dibebani Hak tanggungan, yaitu:

1. Hak Milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan

4. Hak pakai, baik hak pakai atas tanah Negara maupun hak pakai atas tanah hak milik
5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan

Objek Hak Tanggungan akan menjadi luas jika dikaitkan dengan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berkenaan dengan penjaminan rumah susun beserta tempat dimana bangunan itu berdiri dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut yang berdiri di atas tanah hak milik.

Pada dasarnya benda-benda (tanah) yang akan dijadikan jaminan atas suatu utang dengan dibebani Hak tanggungan, harus memenuhi syarat-syarat, yaitu:³²

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang.
2. Termasuk hak yang didaftar dalam umum, karena harus memenuhi syarat publisitas.

³² Budi Harsono, 1996, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, Hasil Seminar, Bandung, hlm.5

3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitor cedera janji (wanprestasi), benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual di muka umum, dan
4. Menentukan penunjukan dengan Undang-Undang.

Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan maka Kantor Badan Pertanahan Nasional menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan yang dimana menjadi patokan adalah tanggal pendaftaran/pencatatannya dalam buku tanah Hak tanggungan.³³

Dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 disebutkan bahwa sertifikat Hak Tanggungan terdiri atas salinan buku tanah Hak Tanggungan dan salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan yang telah dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan, dan dijilid dalam satu sampul dokumen yang bentuknya telah ditetapkan dalam aturan tersebut.

2. Asas-Asas Hukum Kebendaan Dalam Hak Tanggungan

Berikut di bawah ini akan dijelaskan satu per satu asas-asas hukum kebendaan yang melekat atau pada Hak Tanggungan sebagai hak

³³ J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, hlm. 151

kebendaan yang bersifat terbatas, yang diberikan sebagai jaminan pelunasan utang debitor kepada kreditor, yaitu:³⁴

a. Hak tanggungan bersifat memaksa

Undang-Undang Hak Tanggungan tidak secara eksplisit menyatakan dirinya sebagai suatu ketentuan yang bersifat memaksa, namun demikian dari ketentuan yang diatur dalam berbagai pasal dalam Undang-Undang Hak Tanggungan dapat diketahui bahwa Undang-Undang Hak Tanggungan ini bersifat memaksa. Beberapa ketentuan tersebut terdapat di dalam Pasal 6, Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14.

Dari rumusan pasal-pasal tersebut dapat diketahui bahwa tidak dimungkinkan untuk dilakukan penyimpangan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan. Penyimpangan terhadap ketentuan yang di atur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, kecuali yang diperkenankan, mengakibatkan tidak berlakunya Hak Tanggungan tersebut, atau dalam hal yang ditentukan oleh Undang-Undang, pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan.

b. Hak tanggungan dapat beralih atau dipindahkan

Dalam pasal 16 UUHT menunjukkan secara jelas dan tegas bahwa Hak Tanggungan dapat beralih atau berpindah tangan, dengan

³⁴ Kartini Muljadi (dkk), 2008, *Hak Tanggungan*, Cetakan ke tiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 147-180

terjadinya peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut. Peralihan atau perpindahan Hak Milik atas piutang tersebut sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUHT tersebut, dapat terjadi karena berbagai sebab dan alasan.

c. Hak tanggungan bersifat *individualiteit*

Individualiteit adalah bahwa yang dapat dimiliki sebagai kebendaan adalah segala sesuatu yang menurut hukum dapat ditentukan terpisah (*individueelbepaald*).

d. Hak tanggungan bersifat menyeluruh (*Totalitet*)

Dari ketentuan Pasal 4 dan penjelasan Pasal 4 UUHT tersebut dapat diketahui bahwa pada prinsipnya suatu Hak Tanggungan diberikan secara keseluruhan. Dalam hal Hak Tanggungan diberikan dengan segala ikatannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminkan atau diagunkan dengan Hak Tanggungan, maka eksekusi Hak Tanggungan atas bidang tanah tersebut juga meliputi segala ikutannya, yang melekat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang tanah yang dijaminkan atau diagunkan dengan Hak Tanggungan tersebut.

e. Hak tanggungan bersifat tidak dapat dipisah-pisahkan (*Onsplitsbaarheid*)

Makna tidak dapat dipisah-pisahkan menunjuk pada suatu keadaan misalnya, seorang pemilik kebendaan tertentu tidak mungkin melepaskan hanya sebagian hak miliknya atas suatu kebendaan yang utuh.

- f. Hak tanggungan berjenjang (ada prioritas yang satu atas yang lainnya)

Eksistensi perjenjangan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan dapat secara jelas dan tegas dibaca dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa suatu objek Hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu utang.

- g. Hak tanggungan harus diumumkan (asas publisitas)

Dari ketentuan Pasal 13 UUHT menyebutkan Pemberi Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pendaftaran yang dilakukan merupakan pemenuhan syarat publisitas, sebagaimana yang disyaratkan dalam hukum kebendaan. Sebelum pendaftaran dilakukan, maka Hak Tanggungan tidak pernah ada. Hak Tanggungan lahir dengan dilaksanakannya pendaftaran pemberian Hak Tanggungan.

h. Hak tanggungan mengikuti bendanya (*Droit De Suite*)

Droit De Suite adalah ciri utama atau yang paling pokok dari hak kebendaan. Dengan *droit de suite* ini, seorang pemegang hak kebendaan dilindungi. Ke tangan siapa pun kebendaan yang dimiliki dengan hak kebendaan tersebut beralih, pemilik dengan hak kebendaan tersebut berhak menuntutnya kembali, dengan atau tanpa disertai ganti rugi.

i. Hak tanggungan bersifat mendahului (*Droit De Preference*)

Droit de preference adalah sifat khusus yang dimiliki oleh hak kebendaan dalam bentuk jaminan kebendaan. Pada dasarnya Hak Tanggungan diberikan sebagai jaminan pelunasan utang, yang bersifat mendahului, dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijaminkan dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditor mana yang lebih rendah. Disinilah prinsip *droit de preference* berlaku bagi Hak Tanggungan.

j. Hak tanggungan sebagai *Jura In Re Aliena* (Yang Terbatas)

Ketentuan ini pada dasarnya merupakan kelanjutan dari prinsip *droit de preference*, dimana Hak Tanggungan hanya semata-mata ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual (sendiri)

bidang tanah yang dijamin dengan Hak Tanggungan tersebut dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditor, mana yang lebih rendah. Jadi bersifat sangat terbatas, yang dapat lahir hanya sebagai suatu perjanjian *assesoir* belaka.

3. Eksekusi Hak Tanggungan

Istilah eksekusi dalam bahasa Indonesia disebutkan “pelaksanaan putusan”. Eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara yang juga merupakan aturan dan tata cara lanjutan dari proses pemeriksaan perkara. Eksekusi adalah tindakan yang berkesinambungan dari keseluruhan proses hukum acara perdata, eksekusi ini dapat pula diartikan “menjalankan putusan” yang mempunyai kekuatan hukum tetap pengadilan yang dilaksanakan berdasarkan putusan pengadilan.

Dalam perkara perdata pihak yang dimenangkan dalam putusan dapat memohonkan pelaksanaan putusan (eksekusi) ke pengadilan apabila pihak yang dikalahkan tidak mau melaksanakan isi putusan secara sukarela. Putusan pengadilan yang dapat dieksekusi adalah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan bersifat *condemnatoir*.

Suatu putusan pengadilan mempunyai kekuatan *eksekutorial*, yaitu kekuatan untuk dilaksanakan apa yang ditetapkan dalam putusan

pengadilan. Adapun yang memberikan kekuatan *eksekutorial* pada putusan pengadilan adalah kepala putusan yang berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.³⁵ Pada dasarnya eksekusi dapat dijalankan terhadap putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Akan tetapi terhadap asas tersebut ada pengecualian yang dibenarkan oleh Undang-Undang sehingga adakalanya eksekusi bukan merupakan tindakan menjalankan putusan pengadilan, tetapi menjalankan pelaksanaan (eksekusi) terhadap bentuk-bentuk hukum yang dipersamakan undang-undang sebagai putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

4. Dasar Hukum Eksekusi Hak Tanggungan

Dalam suatu perjanjian kredit bank yang dijamin dengan Hak Tanggungan, apabila dalam perjalanannya debitor melakukan wanprestasi/cidera janji yakni tidak dapat mengembalikan utangnya kepada bank tepat waktu seperti yang diperjanjikan sehingga akhirnya menjadi kredit macet, maka upaya yang paling cepat bagi pihak bank untuk menyelesaikan kredit macet tersebut adalah melakukan penagihan kredit kepada debitor dengan cara melakukan penjualan objek Hak Tanggungan (jaminan kredit) melalui Eksekusi Hak Tanggungan.

Dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan

³⁵ Sudikno Mertokusumo, 1998, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 201

Tanah yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah ditentukan cara bagi kreditor untuk melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui eksekusi hak tanggungan.

Dalam pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 UUHT telah diatur bahwa jika debitor wanprestasi, maka :³⁶

- 1) Berdasarkan hak yang ada pada pemegang hak tanggungan pertama yaitu untuk menjual hak objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum sendiri atau atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan dapat dijual dibawah tangan (pasal 20 ayat (2), penjelasan pasal 20, pasal 6, dan pasal 11 ayat (2) huruf (e)).
- 2) Berdasarkan irah-irah yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan ekskutorial yang sama dengan keputusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (pasal 14 ayat (2)).

Eksekusi hak tanggungan dengan cara yang pertama memberikan kebebasan kepada para pihak (kreditor dan debitor) untuk menentukan cara yang paling mudah serta menguntungkan. Eksekusi hak tanggungan dengan cara kedua landasan hukumnya yaitu pasal 224 HIR/Pasal 258 Rbg. Disebut “ Parate Eksekusi”, sedangkan tata cara (prosedur)

³⁶ Nurmadiyah Nurdin,. 2007. *“Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet di Kota pare-Pare”*. Tesis . Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Makassar. Hlm.34

eksekusinya menggunakan hukum acara perdata (HIR) dan peraturan lainnya yang terkait.³⁷

5. Parate Eksekusi Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan

Dasar hukum eksekusi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah diatur di dalam Pasal 6 yang menegaskan apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual Objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan.

Pasal 6 UUHT tidak menjelaskan lebih rinci yang dimaksud cidera janji, maka dengan demikian untuk menentukan adanya cidera janji merujuk pada ketentuan pasal 1243 KUH Perdata atau sesuai dengan kesepakatan yang diatur dalam perjanjian atau bisa merujuk pada ketentuan pasal 1178 KUH Perdata, dimana yang dikategorikan cidera janji adalah apabila debitur tidak melunasi utang pokok, atau tidak membayar bunga yang terutang sebagaimana mestinya.

Sertipikat hak tanggungan merupakan tanda bukti adanya hak tanggungan yang diterbitkan oleh kantor pertanahan yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Dengan demikian untuk melakukan eksekusi terhadap hak tanggungan yang telah dibebankan atas tanah

³⁷ *Ibid*, hlm. 35

dapat dilakukan tanpa harus melalui proses gugat-menggugat (proses litigasi) apabila debitur cedera janji. Hal ini sesuai dengan yang ditentukan pada pasal 14 ayat 1, 2, dan 3 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pada prinsipnya penjualan objek hak tanggungan harus dilakukan melalui pelelangan umum, hal tersebut dimaksudkan agar pelaksanaan penjualan dapat dilakukan secara jujur (*fair*), dimana cara ini diharapkan dapat diperoleh harga paling tinggi untuk objek hak tanggungan yang sesuai dengan yang dimaksudkan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh UUHT bagi para kreditur pemegang hak tanggungan dalam hal eksekusinya. Berdasarkan ketentuan ini maka apabila debitur cedera janji, kreditur berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum menurut tata cara yang telah ditentukan guna pelunasan utangnya yang bersumber dari pelelangan tersebut. Diharapkan dengan pelelangan umum dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan.

BAB 3

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Makassar pada PT.Bank Bukopin Cabang Makassar yang beralamat jalan Slamet Riyadi kota Makassar. Peneliti memilih lokasi penelitian agar dapat mengidentifikasi fakta hukum dan meminimalisir hal-hal yang tidak relevan dengan masalah yang akan diteliti.

B. Jenis dan Sumber Data

1. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dilapangan, diamati dan dicatat gejala hukum yang terjadi yang berasal dari responden dan informan yang menjadi sampel dalam penelitian ini.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari hasil studi dokumentasi dan studi kepustakaan serta berbagai macam dokumen tertulis lainnya yang didapatkan pada lokasi penelitian dan memiliki relevansi dengan objek penelitian.

C. Populasi Dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah PT. Bank Bukopin Cabang Makassar yang beralamat di jalan Slamet Riyadi kota Makassar.

2. Sampel

Sampel dalam penelitian ini adalah Kepala Bagian Kredit Macet Bank Bukopin Cabang Makassar, Legal Bank Bukopin Cabang Makassar dan Nasabah Kredit Bank Bukopin Cabang Makassar.

D. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, terdapat dua teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu:

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Sasaran penelitian kepustakaan ini terutama untuk mencari landasan teori dari objek kajian dengan cara:

- a. mempelajari buku-buku yang berhubungan baik langsung dengan objek dan materi skripsi ini.
- b. Mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan skripsi ini.

2. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Dalam penelitian ini, peneliti ke Bank Bukopin Cabang Makassar guna melakukan wawancara / *Interview* secara langsung pada Kepala Bagian Kredit Macet Bank Bukopin Cabang Makassar, dan yang berhubungan dengan masalah yang terkait pada penelitian skripsi ini.

E. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik secara data primer maupun data sekunder dianalisis dengan teknik kualitatif kemudian disajikan secara normatif deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

C. Jaminan penyelesaian kredit macet benda jaminan Hak Tanggungan pada Bank melalui penjualan di bawah tangan.

Pada umumnya dalam hubungan hutang piutang, apabila debitor cidera janji atau *wanprestatie* dimana kondisi debitor tidak mampu lagi menjalankan kewajibannya dalam melunasi hutangnya maka pada umumnya eksekusi dilakukan melalui gugatan perdata. Dalam kenyataannya, proses eksekusi melalui gugatan perdata memakan waktu yang sangat panjang hingga proses eksekusi mendapatkan kekuatan hukum melalui putusan pengadilan. Apabila satu pihak dikalahkan di dalam Pengadilan Negeri, pihak yang kalah masih diberikan kesempatan untuk melakukan proses banding, kasasi dan peninjauan kembali. Proses gugatan perdata ini, selain memakan waktu yang sangat panjang juga menggunakan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu, upaya melalui gugatan perdata bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan sering dipandang kurang efektif, kecuali apabila jumlah hutang masih menjadi sengketa bagi para pihak.³⁸

Setiap bank pasti pernah berhadapan dengan masalah debitor yang cidera janji dalam kredit. Jika dihubungkan dengan kredit macet,

³⁸ Dinah, . 2003. "*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan Permasalahannya*". Tesis. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta. Hlm. 53

maka ada 3 (tiga) perbuatan cidera janji yang dilakukan oleh debitor, yaitu: (1). Debitor tidak membayar sama sekali angsuran kredit bersama bunganya, (2). Debitor terlambat membayar angsuran kredit bersama bunganya, dan (3). Debitor hanya membayar sebahagian dari angsuran kreditnya.

Pada saat debitor cedera janji yang menyebabkan kreditnya menjadi bermasalah atau macet, maka setelah kredit macet tersebut tidak bisa diselamatkan sesuai dengan prosedur jalan terakhir yang ditempuh adalah pelaksanaan eksekusi jaminan. Menurut Pasal 20 UUHT, maka terdapat 3 (tiga) alternatif bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan dalam melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan. Ketiga alternatif itu adalah:

1. Melakukan penjualan objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri.

Menurut Pasal 6 UUHT, apabila debitor cidera janji maka pemegang Hak Tanggungan pertama dapat menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri bukanlah timbul demi hukum, melainkan harus diperjanjikan terlebih dahulu.

2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial.

Sesuai dengan Pasal 14 ayat (2) UUHT, maka sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata "DEMI KEADILAN

BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Pencantuman irah-irah tersebut di atas menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan sama dengan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap.

3. Melakukan penjualan di bawah tangan.

Pada prinsipnya setiap eksekusi harus dilaksanakan melalui pelelangan umum, karena diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk Objek Hak Tanggungan tersebut. Namun apabila diperkirakan penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat menghasilkan harga tertinggi, maka UUHT memberikan jalan keluar melalui penjualan di bawah tangan, asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan.

Menurut H. A. M. Yusuf Azis, S.E., M.M³⁹ selaku Kepala Bagian Kredit Macet Bank Bukopin Cabang Makassar, mengatakan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada Bank Bukopin Cabang Makassar dilakukan dalam 2 (dua) cara, yaitu melalui pelelangan umum atau jual beli di bawah tangan. Eksekusi jaminan Hak Tanggungan yang dilakukan pertama kali adalah dengan melalui pelelangan umum. sementara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan melalui jual beli di bawah tangan dilakukan jika di dalam pelelangan tidak diperoleh harga yang tinggi.

³⁹ Wawancara tgl. 6 Agustus 2012

Dari data yang diperoleh penulis pada saat melakukan penelitian diperoleh data sebagai berikut:

No	PRODUK	REALISASI DESEMBER 2011
2	KREDIT	1,091,055
	RASIO-RASIO:	
6	NPL (DLM %)	2.84 %
	(DLM RP)	31,034
	NPL UKM (DLM %)	4.12 %
	NPL KONSUMER (DLM %)	0.00 %

Sumber: Data Primer 2012.

Berdasarkan tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa dalam periode Januari-Desember tahun 2011, Bank Bukopin Cabang Makassar telah mengeluarkan kredit sebesar Rp. 1.091.055.000.000 atau sebesar 1.091.055 Trillyun. Sementara dari periode periode Januari-Desember tahun 2011 mendapatkan kredit bermasalah (*non performing loan*) sebesar 2.84 % dan dalam rupiah sebesar Rp. 31.034.000.000 atau sebesar 31.034 Millyar.

Bagi setiap bank, jumlah kredit macet atau bermasalah yang besar dapat berpengaruh buruk terhadap perkembangan dan eksistensi bank. Kredit bermasalah yang dapat terjadi pada bank berpotensi terhadap kerugian bank yang bersangkutan. Bila kerugian bank yang timbul karena adanya kredit bermasalah yang tidak dapat diselesaikan sehingga digolongkan sebagai kredit hapus buku atau hapus tagih, maka akan dapat mengurangi modal bank. Bank yang tidak memenuhi ketentuan

persyaratan modal minimum akan termasuk sebagai bank bermasalah.⁴⁰ Bank Bukopin Cabang Makassar sebagai salah satu lembaga perbankan akan berfikir untuk menghindari masalah kredit macet yang menyebabkan efek buruk bagi banknya. Menurut Hendy Poedjajanto, S.H.⁴¹ selaku Koordinator Bagian Penyelesaian Kredit (BPK) Bank Bukopin Cabang Makassar, jika apabila suatu kredit sudah berkembang menjadi kredit bermasalah, maka bank harus segera mencari jalan untuk bisa menyelamatkan kredit tersebut. Jika kredit bermasalah tersebut sudah tidak bisa diselamatkan, bank dituntut untuk mengembalikan pinjaman kredit tersebut untuk menghindari kredit hapus buku. Untuk menghindarinya adalah dengan melakukan eksekusi terhadap jaminan kredit.

Selanjutnya menurut Muhamad Fadhil, S.H.⁴² selaku staff Bagian Penyelesaian Kredit (BPK) Bank Bukopin Cabang Makassar mengatakan bahwa dalam periode januari – desember 2011, dari 100% kredit yang dikeluarkan oleh Bank Bukopin, 2.84% yang tergolong kredit macet. Jika jumlah kredit macet tersebut dianggap 100%, maka 25% diantaranya diselesaikan melalui jual beli di bawah tangan. Jual beli di bawah tangan dilakukan dikarenakan eksekusi melalui pelelangan membutuhkan waktu yang panjang. Belum lagi jika terjadi penundaan jadwal pelelangan,

⁴⁰ M. Bahsan, *Op.Cit.*, hlm. 101

⁴¹ Wawancara tgl 8 Agustus 2012

⁴² Wawancara tgl 8 Agustus 2012

sementara bank dituntut segera mengembalikan uang kredit yang telah dikeluarkan untuk menghindar menjadi bank bermasalah.

Adanya hambatan-hambatan di dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam bentuk lelang seperti penundaan jadwal lelang menyebabkan eksekusi Hak Tanggungan dilakukan melalui jual beli di bawah tangan. Selain itu, pengumuman lelang pada umumnya dilakukan hanya untuk memenuhi ketentuan peraturan/prosedur lelang yang berlaku. Pengumuman lelang cenderung belum memperhatikan segi pemasaran dari barang yang dilelang.⁴³ Hal ini terlihat pada terlihat pada ukuran iklan pengumuman yang kecil dan kurang menarik sehingga kurang menimbulkan minat bagi pembaca untuk ikut serta dalam pelaksanaan lelang.⁴⁴

Belum lagi besarnya biaya yang harus dikeluarkan / ditanggung oleh bank . besarnya biaya yang harus dikeluarkan / ditanggung oleh bank merupakan kendala dalam eksekusi Hak Tanggungan karena bank akan memperhitungkan apakah eksekusi Hak Tanggungan tersebut dapat memberikan tingkat pengembalian kredit yang optimal atau tidak.⁴⁵

Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan diatur di dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Pasal 20 ayat (2) mengatur bahwa atas kesepakatan

⁴³ Dinah, *Loc.Cit*, Hlm.81

⁴⁴ *Ibid*, hlm.81

⁴⁵ Jusak Kusuma, 2005. "*Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan*". *Tesis*. Magister Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, hlm 54.

pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Ayat (3) mengatur bahwa pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Dari Pasal 20 UUHT dapat diambil kesimpulan bahwa, pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui jual beli di bawah tangan dapat dilakukan dengan syarat:

1. Ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan
2. Penjualan objek Hak Tanggungan dapat menghasilkan harga yang tertinggi dan dapat menguntungkan semua pihak.
3. Terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
4. Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan pemberitahuan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya

dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat.

5. Tidak adanya pihak yang menyatakan keberatan.

Syarat tersebut merupakan syarat yang harus terpenuhi secara keseluruhan dan apabila tidak terpenuhi, maka penjualan dapat dikatakan batal demi hukum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Persyaratan sebagaimana yang telah disebutkan di atas, dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan, misalnya pemegang Hak Tanggungan kedua, ketiga, dan kreditur lain dari pihak ketiga. Sehingga kreditur tidak akan melakukan penjualan di bawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan tanpa adanya persetujuan dari pihak debitur.

Permasalahan yang biasa terjadi dalam penjualan di bawah tangan adalah mengenai harga jual dari objek Hak Tanggungan yang akan dijual. Untuk menghindari perdebatan yang panjang, maka sebaiknya digunakan perusahaan penilai independen (*independent appraisal company*) untuk menentukan harga pasar dari objek Hak Tanggungan tersebut.⁴⁶ Penjualan jaminan Hak Tanggungan di bawah tangan dengan harga jual di bawah harga pasar tentu saja akan berakibat pada gugatan karena tidak memenuhi syarat yang diatur oleh Pasal 20 UUHT mengenai harga

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 59

yang tinggi dan menguntungkan semua pihak. Hanya saja, menurut Hafa Hafid⁴⁷ selaku staff Bagian Penyelesaian Kredit (BPK) Bank Bukopin Cabang Makassar pada kondisi tertentu untuk mencegah utang debitor bertambah besar karena adanya beban bunga yang terus terjadi setiap harinya, maka objek Hak Tanggungan tersebut harus segera dapat terjual dalam waktu yang cepat. Agar objek Hak Tanggungan tersebut dapat terjual dalam waktu yang cepat, maka debitor harus mau menjualnya dengan harga yang cepat laku, yaitu dengan menjual di bawah harga pasar. Jika di dalam pelelangan harga yang ditawarkan tidak sesuai dengan harga pasar dan kemudian dalam jual beli di bawah tangan pun harga yang ditawarkan juga masih di bawah harga pasar, maka debitor harus mengambil keputusan agar utangnya tidak semakin bertambah karena beban bunga yang harus ditanggungnya. Tentu saja penjualan dengan harga di bawah harga pasar melalui jual beli di bawah tangan juga harus mendapatkan persetujuan dari debitor, jika tidak penjualan tersebut tidak dapat dilakukan.

⁴⁷ Wawancara tgl 9 Agustus 2012

D. Cara Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Pada Bank Melalui Penjualan Di Bawah Tangan

Penjualan di bawah tangan hanya mungkin terlaksana apabila debitur memiliki itikad baik dan mau menjual objek Hak Tanggungan dengan harga jual cepat laku. Akan tetapi, apabila debitur beritikad buruk, maka akan sangat sulit untuk mendapatkan persetujuan untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut.

Menurut H. A. M. Yusuf Azis, S.E., M.M⁴⁸ selaku Kepala Bagian Kredit Macet Bank Bukopin Cabang Makassar, selama ini eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan yang dilakukan oleh Bank Bukopin Cabang Makassar hingga penjualan objek jaminan Hak Tanggungan masih sesuai dengan aturan yang berlaku sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 20 UUHT. Pihak Bank Bukopin Cabang Makassar tidak akan menjual objek Hak Tanggungan melalui bawah tangan jika tidak mendapatkan persetujuan dari debitur untuk dijual melalui jual beli di bawah tangan dan juga persetujuan mengenai harga jual yang disepakati untuk menjual objek Hak Tanggungan tersebut. Hal ini dilakukan untuk melindungi kepentingan para pihak sebagaimana sejalan dengan maksud UUHT yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap kreditor dan debitur Hak Tanggungan.

⁴⁸ Wawancara tgl. 6 Agustus 2012

Menurut Hendy Poedjanto, S.H⁴⁹ selaku Koordinator Bagian Penyelesaian Kredit (BPK) Bank Bukopin Cabang Makassar, Bank Danamon sebagai salah satu bank di bawah pengawasan Bank Indonesia, dalam hal ini melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tanggal 12 Nopember 1998 memberikan kategori terhadap kualitas kredit, apakah kredit yang diberikan termasuk kredit tidak bermasalah (*performing loan*) atau kredit bermasalah (*non performing loan*), yaitu sebagai berikut :

1. Kredit lancar
2. Kredit dalam perhatian khusus
3. Kredit kurang lancar
4. Kredit diragukan
5. Kredit macet

Kredit yang termasuk kategori kredit lancar dan kredit dalam perhatian khusus dinilai sebagai kredit yang *performing loan*, sedangkan kredit yang termasuk kategori kredit kurang lancar, kredit diragukan dan kredit macet sebagai kredit *non performing loan*.

Selanjutnya, Bank Bukopin menilai kemampuan membayar dari debitornya apabila suatu kredit dikatakan :

- a. Kredit lancar, yaitu jika pembayaran yang dilakukan debitor dengan tepat waktu, perkembangan rekeningnya baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan perjanjian kredit;

⁴⁹ Wawancara tgl 8 Agustus 2012

- b. Kredit dalam perhatian khusus, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 90 hari;
- c. Kredit kurang lancar, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 180 hari;
- d. Kredit diragukan, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari sampai dengan 270 hari;
- e. Kredit macet, yaitu jika terdapat tunggakan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari.

Untuk menghindari kredit bermasalah tersebut, sebenarnya Bank Bukopin Cabang Makassar menurut Hendy Poedjajanto, S.H⁵⁰ telah melakukan pengamanan preventif dengan melakukan analisa dan penilaian dengan melibatkan tim penilai (*appraisal*) yang mendalam terhadap calon debitor yang akan memperoleh kredit dari Bank Bukopin Cabang Makassar mengenai usaha, penghasilan serta kemampuannya. Namun tidak jarang, banyak debitor yang tidak mampu untuk menyelesaikan utangnya tepat pada waktunya sesuai dengan perjanjian kreditnya sehingga menjadi kredit bermasalah.

Apabila terjadi wanprestasi (debitor gagal memenuhi kewajiban membayar kepada debitor), menurut pertimbangan bank dinyatakan sebagai kredit yang bermasalah dan tidak mungkin terselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya penyelamatan sehingga

⁵⁰ Wawancara tgl 8 Agustus 2012

akhirnya kredit tersebut menjadi macet, maka bank akan melakukan tindakan-tindakan penyelesaian terhadap kredit macet tersebut. Penyelesaian kredit bermasalah itu merupakan upaya bank untuk memperoleh kembali pembayaran kredit bank yang telah menjadi bermasalah.

Oleh karena itu penyelesaian kredit macet terhadap debitor wanprestasi, Bank Bukopin Cabang Makassar menurut Muhamad Fadhil, S.H.⁵¹ selaku staff Bagian Penyelesaian Kredit (BPK) mengambil langkah-langkah sebagai berikut:

1. Bank Bukopin Cabang Makassar melakukan pembinaan atau pendekatan baik melalui surat maupun secara langsung

Melalui Surat;

- a. Bank Bukopin Cabang Makassar akan menerbitkan Surat Peringatan yang dikirim kepada debitor yang dialamatkan ke instansinya atau rumah tempat debitor berdomisili.
- b. Surat Peringatan tersebut dapat berupa peringatan pertama, kedua, ketiga, keempat dan terakhir kelima.

Melalui kunjungan langsung;

Mengunjungi ke rumah debitor dan diusahakan dapat bertemu langsung dengan debitor yang bersangkutan, dengan pertemuan tersebut diharapkan mendapat suatu solusi atas tunggakan kewajiban angsuran yang telah terjadi. Bentuk solusi tersebut antara lain : membuat jadwal

⁵¹ Wawancara tgl 8 Agustus 2012

kapan angsuran tunggakan akan dibayar oleh debitor, dengan melakukan penjadwalan atas tunggakan kewajiban.

2. Somasi melalui Pengadilan Negeri

Tetapi bila debitor lalai melunasi pinjamannya pada saat jatuh tempo dan kreditor/bank telah menegur debitor agar supaya secepatnya melunasi pinjamannya dan apabila peneguran tersebut dengan meminta bantuan Pengadilan Negeri maka teguran tersebut disebut *sommatie* atau somasi. Kalau debitor telah menerima teguran kemudian membayar lunas pinjamannya, maka eksekusi jaminannya tidak diperlukan lagi, sebaliknya jika walaupun sudah ditegur debitor tetap tidak mau membayar pinjamannya, maka mulailah kreditor/bank mulai berusaha untuk mengeksekusi jaminan kredit tersebut.

Jika upaya penyelamatan kredit bermasalah oleh pihak bank juga masih tetap tidak bisa menyelamatkan kredit bermasalah tersebut, maka solusi pihak kreditor untuk menyelamatkan dana pinjamannya adalah dengan melakukan eksekusi jaminan tersebut, dalam hal ini jaminan Hak Tanggungan. Dalam praktiknya, eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu dengan melalui proses lelang dan dengan melalui proses jual beli di bawah tangan.

Biasanya, pelaksanaan penjualan di bawah tangan ini dapat dilakukan ketika pemilik tanah yang dibebani Hak Tanggungan masih kooperatif. Dia bersedia pula untuk hadir lagi guna membuat dan

menandatangani akta-akta atau dokumen-dokumen berkaitan dengan penjualan tanah yang dijadikan objek Hak Tanggungan.⁵² Adapun alternatif lainnya adalah:⁵³

1. Pemilik jaminan melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pemilik jaminan tersebut akan langsung berhadapan dengan calon pembeli dan langsung menandatangani akta jual beli atas tanah yang berkenaan. Dalam kondisi demikian, biasanya pemilik jaminan sendiri yang mencari pembeli untuk mendapatkan harga tertinggi, sehingga dia masih tetap memperoleh sisa dari harga penjualan jaminan dimaksud setelah sebagian dipotong kreditor untuk membayar atau melunasi utang-utangnya.
2. Pemilik jaminan hadir guna membuat dan menandatangani Akta Penyerahan Jaminan sekaligus Akta Kuasa Menjual kepada orang yang ditunjuk oleh kreditor. Ketika sewaktu-waktu kreditor menemukan pembeli atas jaminan yang berkenaan, dia dapat melaksanakan Akta Jual Beli dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual tersebut.

Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan apabila memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan

⁵² Irma Devita Purnamasari, *Op.Cit.*, hlm. 62

⁵³ *Ibid.*, hlm.62

pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan apabila diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi aparat atau eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 ayat (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pasal 20 UUHT mengatur bahwa pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan melalui jual beli di bawah tangan dapat dilakukan dengan syarat: (1) Ada kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, (2) Penjualan objek Hak Tanggungan dapat menghasilkan harga yang tertinggi dan dapat menguntungkan semua pihak. (3) Terlebih dahulu diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. (4) Penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan pemberitahuan secara tertulis dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat. (5) Tidak adanya pihak yang menyatakan keberatan. Persyaratan tersebut dimaksudkan untuk melindungi pihak-pihak yang berkepentingan dan apabila syarat tersebut tidak dilaksanakan, maka jual beli di bawah tangan dianggap batal demi hukum.

2. Proses penyelesaian kredit macet pada Bank Bukopin Cabang Makassar selaku pemegang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut : (1). Melakukan pembinaan atau pendekatan baik melalui

surat maupun secara langsung; (2) Somasi melalui Pengadilan Negeri; dan (3) Melakukan penyelamatan kredit.

Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan apabila memenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang Hak Tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek Hak Tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

B. SARAN

1. Permasalahan yang biasa terjadi dalam penjualan di bawah tangan adalah mengenai harga jual dari objek Hak Tanggungan yang akan dijual. Untuk menghindari perdebatan yang panjang, maka sebaiknya digunakan perusahaan penilai independen (*independent appraisal company*) untuk menentukan harga pasar dari objek Hak Tanggungan tersebut
2. Alternatif lain dalam penjualan objek Jaminan Hak Tanggungan melalui jual beli di bawah tangan dapat di tempuh dengan cara: (a). Pemilik jaminan melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Pemilik jaminan tersebut akan langsung berhadapan dengan calon pembeli dan langsung menandatangani akta jual beli atas tanah yang berkenaan. Dalam kondisi demikian, biasanya pemilik jaminan sendiri yang mencari

pembeli untuk mendapatkan harga tertinggi, sehingga dia masih tetap memperoleh sisa dari harga penjualan jaminan dimaksud setelah sebagian dipotong kreditor untuk membayar atau melunasi utang-utangnya. (b). Pemilik jaminan hadir guna membuat dan menandatangani Akta Penyerahan Jaminan sekaligus Akta Kuasa Menjual kepada orang yang ditunjuk oleh kreditor. Ketika sewaktu-waktu kreditor menemukan pembeli atas jaminan yang berkenaan, dia dapat melaksanakan Akta Jual Beli dengan menggunakan Akta Kuasa Menjual tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Budi Harsono, 1996, *Konsepsi Pemikiran Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan*, Hasil Seminar, Bandung.
- Dinah,. 2003. “*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan dan Permasalahannya*”. Tesis. Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta.
- George H. Hempel, 1989, *Bank Management: Taxes and Cases*, John Wiley & Sons. Toronto
- H. Salim, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Irma Devita Purnamasari, 2012, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Bijak Memahami Masalah Hukum Jaminan Perbankan*, Cetakan II, Kaifa, Bandung.
- J. Satrio, 1998, *Hukum Jaminan, Hak Kebendaan, Hak Tanggungan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Jusak Kusuma, 2005. “*Implementasi Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Melakukan Eksekusi Hak Tanggungan*”. Tesis. Magister Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok.
- Kartini Muljadi *et.al.*, 2008, *Hak Tanggungan*, Cetakan ke tiga, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Kristinatara W, 2007, “*Hubungan Antara Para Pemegang Hak Tanggungan Yang Menerima Pengalihan Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan (Analisis Kasus Pengalihan Piutang PT. Brahma Saka Cipta)*”. Tesis. Magister Ilmu Hukum Universitas Indonesia. Depok.
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad Djumhana, 1996, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- M. Yahya Harahap, 1998, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Gramedia, Jakarta.

Nurmadiyah Nurdin,. 2007. *Eksekusi Hak Tanggungan Terhadap Kredit Macet di Kota pare-Pare*. Tesis . Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Makassar.

Retnowulan Susanto, 1995, *Capita Selecta Hukum Perbankan*, Ikahi Makamah Agung, Jakarta.

Robert H. Behrens, 1994, *Commercial Loan Officer's Handbook*, Bankers Publishing Company, Tokyo.

Siswanto Sutojo, 1997, *Menangani Kredit Bermasalah Konsep, Teknis, dan Kasus*, Pustaka Binaman Preessindo, Jakarta.

-----, 2007, *The Management of Commercial Bank*, Damar Mulia Pustaka, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 1998, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta.

Thomas Suyatno, 1990, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Gramedia, Jakarta.

Undang-Undang

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93 / PMK.06 / 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang