

LEMBAR PERSETUJUAN

HAMBATAN DAN UPAYA PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM
MELAKSANAKAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN
(Studi Pelaksanaan Pasal 20 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang
Hak Tanggungan di Bank Jatim Cabang Malang)

Oleh :

TRI WAHYU ANGGRAENI

NIM. 0610110200

Disetujui pada tanggal : 25 November 2009

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Suhariningsih, S. H., S. U.

NIP. 19500526 198002 2 001

Siti Hamidah, S. H., M. M.

NIP. 19660622 199002 2 001

Mengetahui

Ketua Bagian

Hukum Perdata,

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H

NIP. 19611112 198601 2 001

LEMBAR PENGESAHAN

**HAMBATAN DAN UPAYA PEMEGANG HAK TANGGUNGAN DALAM
MELAKSANAKAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN**
(Studi Pelaksanaan Pasal 20 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang
Hak Tanggungan di Bank Jatim Cabang Malang)

Oleh :

TRI WAHYU ANGGRAENI

NIM. 0610110200

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal :

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,

Dr. Suhariningsih, S. H., S. U.
NIP. 19500526 198002 2 001

Siti Hamidah, S. H., M. M.
NIP. 19660622 199002 2 001

Ketua Majelis Penguji,

Ketua Bagian Hukum Perdata,

Dr. Suhariningsih, S. H., S. U.
NIP. 19500526 198002 2 001

Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H
NIP. 19611112 198601 2 001

Mengetahui,
Dekan,

Herman Suryokumoro, S.H, M.S.
NIP. 19560528 198503 1 002

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat, taufiq, hidayah serta karunia yang tiada henti, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar keserjanaan dalam ilmu hukum.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu dan Bapak yang telah memberikan dukungan, doa, inspirasi dan kepercayaan kepada penulis. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada :

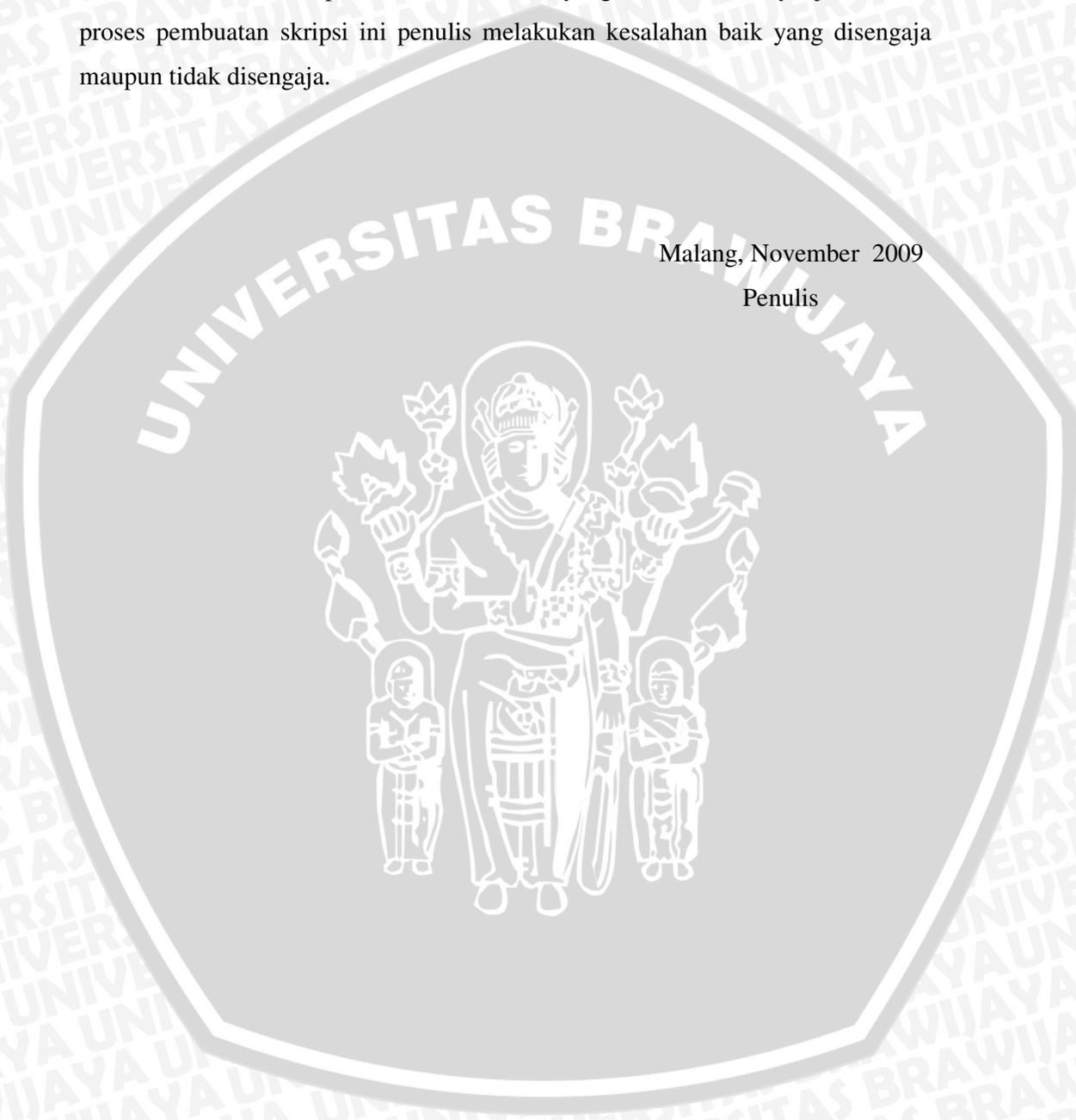
1. Bapak Herman Suryokumoro, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
2. Ibu Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.
3. Ibu Dr. Suhariningsih, S. H., M. S., selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi ini.
4. Ibu Siti Hamidah, S. H., M. M., selaku Dosen Pembimbing Pendamping dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Gatot, Mas Yusuf, S.H., dan Mas Ricky, S. E, Staf Kredit Bank Jatim cabang Malang.
6. Kasubag Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang.
7. Papa, mama, Mas Yoyok, Mbak Ririn, dan Mbak Yanti yang selalu memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan dan doa yang tiada henti.
8. Galis, Inayah, Eka, Lisa, Gladis, Tutus, Wiwid, dan seluruh warga kos 385 A
9. Wening, Juan, Vina, Asri, Mahdi, Itok, Pungky, Momon, Tondi, teman-teman PPM, teman-teman Permun, dan teman-teman FH-UB yang lain.
10. Pihak-pihak lain yang turut serta membantu terselesaikannya skripsi ini, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Segala kritik dan saran dari pembaca selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini di kemudian hari karena skripsi ini masih jauh dari sempurna.

Penulis yakin skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan skripsi ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, November 2009

Penulis



DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	i
Lembar Pengesahan	ii
Kata Pengantar	iii
Daftar Isi	v
Daftar Lampiran	vii
Abstraksi	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Sistematika Penulisan	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA	
A. Hukum Jaminan	14
1. Sejarah Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia	14
2. Pengertian dan Macam-macam Hukum Jaminan	16
B. Hak Tanggungan	19
1. Sejarah Hak Tanggungan	19
2. Pengertian dan Unsur-unsur Hak Tanggungan.....	20
3. Azas-azas Hak Tanggungan	20
4. Pendaftaran dan Hapusnya Hak Tanggungan.....	21
5. Eksekusi Hak Tanggungan	22
6. Pencoretan Hak Tanggungan	23
C. Perjanjian Kredit	24
1. Perjanjian Pada Umumnya	24
2. Pengertian dan Bentuk Perjanjian Kredit	25
3. Hapusnya Perjanjian Kredit.....	28
D. Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit	28
E. Jaminan Kredit Perbankan	30
F. Kajian Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	32
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan	35
B. Alasan Pemilihan Lokasi	35
C. Jenis dan Sumber Data	36
D. Teknik Pengumpulan Data	37
E. Populasi dan Sampel	38
F. Teknik Analisis Data	39
G. Definisi Operasional Variabel	40
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Bank Jatim	42

1. Sejarah Singkat Bank Jatim.....	42
2. Visi dan Misi Bank Jatim	43
B. Jenis Kredit di Bank Jatim Cabang Malang.....	44
C. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit di Bank Jatim Cabang Malang	55
D. Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Bank Jatim cabang Malang.....	59
E. Hambatan dan Upaya Bank Jatim Cabang Malang Dalam Melaksanakan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	69
.....	
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	78
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	82



DAFTAR LAMPIRAN

A. SURAT-SURAT

1. Surat Penetapan Pembimbing Skripsi
2. Surat Keterangan Survey Bank Jatim Cabang Malang

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

C. APLIKASI

1. Struktur Organisasi Cabang Kelas I (Devisa) Bank Jatim
2. Hasil Penelitian Kelengkapan Berkas oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang.



ASTRAKSI

TRI WAHYU ANGGRAENI, Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, November 2009, *Hambatan Dan Upaya Pemegang Hak Tanggungan Dalam Melaksanakan Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Studi Pelaksanaan Pasal 20 ayat 1 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Bank Jatim Cabang Malang)*, Dr. Suhariningsih, S. H., M. S.; Siti Hamidah, S. H., M. M.

Penulisan ini dilatar-belakangi oleh adanya kesenjangan antara peraturan yang mengatur tentang eksekusi objek hak tanggungan dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan (*das sollen*) dengan fakta-fakta riil terkait dengan pelaksanaannya yang terjadi di lapangan, lebih tepatnya di Bank Jatim cabang Malang (*das sein*)

Tujuan dalam penulisan skripsi ini yaitu mengidentifikasi, mendeskripsikan, dan menganalisis hambatan dan upaya Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Jenis penelitian ini adalah empirik dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Data dibedakan menjadi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan cara wawancara yang diolah dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Sedangkan data sekunder diperoleh dari penelusuran studi dokumentasi dan kepustakaan.

Hambatan Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan antara lain: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang (KPKNL Malang) menolak permohonan eksekusi yang diajukan oleh Bank Jatim cabang Malang terkait dengan tidak dilaksanakannya pasal 224 HIR yang mengatur tentang hukum formil eksekusi objek hak tanggungan; adanya nasabah (debitur) yang melakukan penipuan dan pemalsuan data; dan adanya perlawanan dari pihak ketiga atau yang dikenal dengan *derden verzet*. Sedangkan upaya yang ditempuh Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan tersebut adalah: melakukan pendekatan di luar hukum; mengajukan gugatan balik kepada nasabah yang melakukan penipuan dan pemalsuan sekaligus melaporkan perbuatannya sebagai suatu tindak pidana karena telah melakukan penipuan dan pemalsuan identitas; dan menyelesaikan perkara tersebut melalui pengadilan.

Menyikapi fakta-fakta tersebut diatas, penulis berpendapat bahwa seharusnya pemerintah memberikan kepastian hukum mengenai ketentuan hukum formil yang mengatur pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan, sehingga tidak ada lagi kesalahan dalam penafsiran maupun penerapan hukum yang dapat menghambat pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan.

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Memajukan kesejahteraan umum merupakan salah satu tujuan nasional Negara Kesatuan Republik Indonesia yang tercantum dalam alinea ke-4 Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kesejahteraan umum yang maju dapat didefinisikan dengan berbagai hal. Salah satunya adalah adanya masyarakat yang senantiasa sejahtera dan sentosa dengan dan dilandasi oleh kemajuan imtaq (iman dan taqwa) dan iptek (ilmu pengetahuan dan teknologi).

Demi mewujudkan tujuan tersebut, pemerintah menyusun suatu pembangunan nasional yang bergerak di segala sektor kehidupan masyarakat. Salah satunya adalah sektor ekonomi. Untuk mendukung pembangunan nasional di bidang perekonomian dan dunia usaha, diperlukan dukungan modal yang cukup besar. Modal tersebut dapat diperoleh dari berbagai sumber, yang salah satunya berasal dari fasilitas pinjaman atau kredit dari dunia perbankan ataupun lembaga keuangan non bank lainnya. Pemberian fasilitas kredit tersebut tentunya tidak lepas dari pengikatan jaminan untuk menjamin pembayaran kredit.

Dampaknya, penggunaan hak-hak atas tanah sebagai jaminan pun bukan merupakan hal yang asing lagi, karena dalam sistem perekonomian masyarakat masa kini penggunaan lembaga kredit mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan sekali. Keadaan demikian menuntut seperlunya untuk mengadakan peraturan hukum tentang lembaga jaminan yang tangguh,

yang dapat memenuhi tuntutan dan kebutuhan jaman.¹ Pembinaan hukum terhadap bidang hukum jaminan adalah sebagai konsekwensi logis dan merupakan perwujudan tanggung jawab dari pembinaan hukum mengimbangi lajunya kegiatan-kegiatan dalam bidang perdagangan, perseroan, pengangkutan dan kegiatan-kegiatan dalam proyek pembangunan.²

Bank Jatim Cabang Malang sebagai objek kajian dalam penelitian ini merupakan salah satu lembaga perbankan yang menjalankan fungsinya sebagai penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk fasilitas kredit. Kredit yang diberikan oleh Bank Jatim cabang Malang terdiri dari tiga macam, antara lain:

1. Kredit Mikro dan Kecil.

Dalam hal ini, Bank Jatim Cabang Malang menyediakan fasilitas kredit bagi usaha mikro dan kecil.

2. Kredit Program.

Dalam hal ini, Bank Jatim cabang Malang menyediakan fasilitas kredit bagi usaha kecil, mikro, dan koperasi.

3. Kredit Menengah dan Korporasi.

Dalam hal ini, Bank Jatim cabang Malang menyediakan fasilitas kredit bagi usaha menengah dan korporasi.

4. Kredit Laguna (Langsung dan Berguna)

Kredit laguna adalah kredit yang diberikan kepada usaha mikro guna pengembangan usahanya sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan secara langsung kepada perorangan atau kelompok usaha.

¹ Abdurrahman, 1985, *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan atas Tanah*, Bandung: Penerbit Alumni, hal. 4.

² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty Offset, hal. 1.

Seperti lembaga perbankan pada umumnya, Bank Jatim Cabang Malang menghendaki adanya jaminan yang dapat menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan melunasi kreditnya. Jaminan yang digunakan beraneka ragam, baik barang bergerak maupun barang tetap. Jaminan yang menjadi sebagai fokus kajian dalam penelitian ini adalah hak tanggungan, dimana pembebanannya dikenakan untuk kredit lebih dari Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta rupiah). Pembatasan tersebut didasarkan atas besarnya risiko yang harus ditanggung oleh pihak bank untuk setiap kredit yang diberikan. Semakin besar jumlah kredit yang diberikan, maka semakin besar pula risiko yang harus ditanggung oleh pihak bank. Oleh sebab itu, dengan jumlah kredit yang besar maka dibutuhkan adanya jaminan yang lebih dapat memberikan keyakinan bagi bank, yakni jaminan hak tanggungan.

Jaminan memiliki peranan penting bagi bank dalam menangani kredit bermasalah. Secara umum, ada empat upaya yang dapat ditempuh bank untuk menangani kredit bermasalah dimana debitur cidera janji, antara lain:³

1. Upaya penyehatan kredit atau penyehatan usaha yang dapat ditempuh melalui 3R (*rescheduling, reconditioning, restructuring*).
2. Bank dapat melakukan penagihan langsung dengan menggunakan kewenangan parate eksekusi berdasarkan perjanjian pengikatan barang jaminan.
3. Bank dapat meminta bantuan pengadilan untuk melakukan eksekusi
4. Bank dapat mengajukan gugatan perdata terhadap debitur melalui pengadilan.

³ Bachtiar Sibarani, 2001, *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*, volume 15 September 2001, hal. 5.

Seperti lembaga perbankan pada umumnya, Bank Jatim cabang Malang pun tidak jarang mengalami kredit bermasalah. Kredit bermasalah tersebut disebabkan oleh berbagai faktor, yakni:

a. Faktor internal

Faktor intern adalah faktor-faktor penyebab kredit bermasalah yang berasal dari dalam diri debitur, seperti cidera janji atau wanprestasi. Faktor inilah yang paling terjadi pada debitur Bank Jatim cabang Malang. Cidera janji atau wanprestasi yang sering dilakukan oleh debitur Bank Jatim Cabang Malang memiliki berbagai bentuk, antara lain:

1. Debitur tidak melunasi kredit dalam waktu yang telah ditentukan.
2. Debitur tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya, baik dalam perjanjian kredit maupun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Misalnya, debitur mengalihkan objek hak tanggungan dalam bentuk sewa menyewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari Bank Jatim cabang Malang.

b. Faktor eksternal

Faktor ekstern merupakan faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah yang berasal dari luar. Faktor ini biasanya berbentuk keadaan terpaksa atau *overmacht* yang mengakibatkan debitur tidak dapat melunasi kredit, seperti pailit atau sakit badan yang menyebabkan debitur tidak dapat menjalankan usahanya sehingga kredit pun tidak dapat terlunasi.

Dalam menangani kredit bermasalah tersebut, Bank Jatim cabang Malang juga menerapkan upaya-upaya penyelamatan kredit seperti yang telah dijelaskan di atas.

Lembaga hukum jaminan tergolong bidang hukum yang bersifat netral, tidak mempunyai hubungan yang erat dengan kehidupan spirituil dan budaya bangsa. Sehingga terhadap bidang hukum yang demikian tidak ada keberatannya untuk diatur dengan segera⁴. Hukum jaminan tergolong bidang hukum yang akhir-akhir ini secara populer disebut *The Economic Law*, *Wirtschaftrecht*, *Droit Economique*, atau hukum ekonomi yang mempunyai fungsi menunjang kemajuan ekonomi dan kemajuan pembangunan pada umumnya. Sehingga bidang hukum demikian pengaturannya dalam undang-undang perlu diprioritaskan⁵.

Hak Tanggungan sebagai salah satu lembaga hukum jaminan, lahir akibat adanya dualisme hukum dalam sistem hukum pertanahan. Sebelum berlakunya undang-undang ini, jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Creditverband, yakni jaminan yang diperuntukkan pada bekas tanah adat.
- b. Hipotik, yakni jaminan yang dipruntukkan pada bekas tanah barat yang umumnya sudah bersertifikat seperti hak eigendom, hak opstal, dan lain-lain.

Untuk mengatasi dualisme tersebut dan menjamin suatu kepastian hukum, maka dilakukanlah suatu unifikasi hukum dengan diundangkannya Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang mengatur jaminan hak atas tanah. Akibat dibelakukannya undang-undang ini, maka creditverband dan hipotik atas tanah dinyatakan tidak berlaku lagi.

⁴ *Ibid.*

⁵ *Ibid.*

Hak tanggungan sebenarnya telah diamanatkan dalam pasal 51 Undang-undang No 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi:⁶

“Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang.”

Selanjutnya dalam pasal 25 dikatakan “Hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan”. Pasal 33 menyatakan “Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan” dan pasal 39 menyatakan “Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan”.

Namun, undang-undang hak tanggungan baru dilahirkan secara sah pada tanggal 9 April 1996, yaitu Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Sebagai hukum materiil yang mengatur tentang hak tanggungan, undang-undang tersebut terdiri dari tiga puluh satu pasal. Materi yang diatur antara lain mengenai ketentuan umum hak tanggungan, pihak-pihak dalam hak tanggungan, tata cara pemberian hak tanggungan, dan lain-lain.

Penelitian ini mengkaji pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang tercantum dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Pasal tersebut berbunyi:⁷

“Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).”

⁶ Undang-undang No. 5 tahun 1960, pasal 51.

⁷ Undang-undang No. 4 Tahun 1996, pasal 20 ayat (1).

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 ini merupakan aturan pelaksanaan dari pasal 6 dan pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang berbunyi:⁸

Pasal 6

“Apabila debitur 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.”

Pasal 14

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Sedangkan pasal 6 Undang-undang no 4 tahun 1996 tersebut sangat terkait dengan pasal 11 ayat (2) huruf e yang berbunyi:⁹

“Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji”.

Maka dapat disimpulkan bahwa hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji didasarkan atas janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Sedangkan eksekusi yang tersirat dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang no. 4 tahun 1996 adalah eksekusi yang didasarkan atas titel eksekutorial. Hal ini karena Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

⁸ Undang-undang No. 4 Tahun 1996, pasal 6 dan 14 ayat (2).

⁹ Undang-undang No. 4 Tahun 1996, pasal 11 ayat (2) huruf e.

Secara umum, Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan membagi tata cara eksekusi objek hak tanggungan menjadi tiga macam yang tercantum dalam pasal 20 ayat (1) dan (2), yaitu:

1. Eksekusi objek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan.

Menurut pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, penjualan ini didasarkan atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Cara ini merupakan cara paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan ini adalah untuk mencari harga yang tertinggi, sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik barang jaminan.¹⁰

2. Eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi)

Parate eksekusi adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim. Dasar hukumnya adalah pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Menurut pasal 6, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji. Kewenangan pemegang hak tanggungan pertama dalam hal ini didasarkan atas janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

3. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum

¹⁰ M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, hal. 10.

tetap. Dasar hukumnya adalah pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Eksekusi objek hak tanggungan melalui pengadilan negeri ini merupakan alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan atau penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan.¹¹

Bank Jatim Cabang Malang, selaku pemegang hak tanggungan, lebih cenderung menerapkan pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, yakni eksekusi objek hak tanggungan tanpa campur tangan pengadilan negeri atau yang biasa disebut dengan parate eksekusi. Hal ini bertujuan untuk mempermudah pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji sesuai dengan landasan filosofis dibentuknya Undang-undang Hak Tanggungan.

Secara teoritis, berdasarkan pasal 20 ayat (1) huruf a, Bank Jatim cabang Malang dapat langsung menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum pemerintah yang disebut dengan Kantor Palayanan Kekayaan dan Lelang Negara Malang (KPKNL). KPKNL Malang, sebagai instansi pemerintah yang memiliki wewenang khusus untuk menjual atau melelang objek hak tanggungan, seharusnya bersedia menjual atau melelang objek hak tanggungan sesuai permohonan Bank Jatim cabang Malang. Namun pada prakteknya, KPKNL Malang tidak bersedia melakukan eksekusi objek hak tanggungan sebelum ada fiat eksekusi atau perintah dari Ketua Pengadilan Negeri untuk melakukan eksekusi.

Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara peraturan yang mengatur tentang eksekusi objek hak tanggungan dalam pasal 20 ayat (1)

¹¹ *Ibid.*, hal. 26.

Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan (*das sollen*) dengan fakta-fakta riil terkait dengan pelaksanaannya yang terjadi di lapangan, lebih tepatnya di Bank Jatim cabang Malang (*das sein*). Kesenjangan tersebut menjadi suatu hambatan bagi Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan. Hal inilah yang mendorong penulis untuk membahas lebih dalam mengenai hambatan dan upaya Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

2. Perumusan Masalah

- a. Apa saja hambatan Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan?
- b. Bagaimana upaya Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan?

3. Tujuan

Yang dimaksud dengan tujuan penelitian adalah sasaran yang ingin dicapai atau diperoleh dari suatu penulisan. Adapun tujuan dari penulisan skripsi ini adalah:

- a. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan, dan menganalisis hambatan-hambatan Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak

tanggungannya sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

- b. Untuk mengidentifikasi, mendeskripsikan dan menganalisis upaya Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

4. Manfaat

Manfaat dari penulisan skripsi ini dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini dilakukan dalam rangka pengembangan pengetahuan hukum perdata umumnya dan hukum jaminan pada khususnya yang terkait dengan hak tanggungan sebagai salah satu jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah.

- b. Manfaat Praktis

- 1) Bagi pembuat undang-undang

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan tambahan masukan dan bahan pertimbangan dalam membuat undang-undang selanjutnya.

- 2) Bagi pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat mendorong pemerintah untuk memberikan kepastian hukum mengenai pelaksanaan pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

- 3) Bagi pihak bank

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pertimbangan untuk menanggulangi hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996

4) Bagi mahasiswa pada umumnya

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan informasi untuk penelitian-penelitian selanjutnya. Sehingga semakin menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya ilmu pengetahuan hukum jaminan.

5. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah pemahaman keseluruhan hasil penelitian ini, maka penulis menyusun skripsi ini secara sistematis dan secara garis besar diuraikan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian

BAB II: KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan lebih dalam mengenai teori-teori yang melandasi penulisan dan pembahasan yang berkaitan dengan judul. Teori ini akan diperoleh dari studi kepustakaan beberapa literatur.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini terdiri dari metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian, alasan pemilihan lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik analisis data, dan definisi operasional

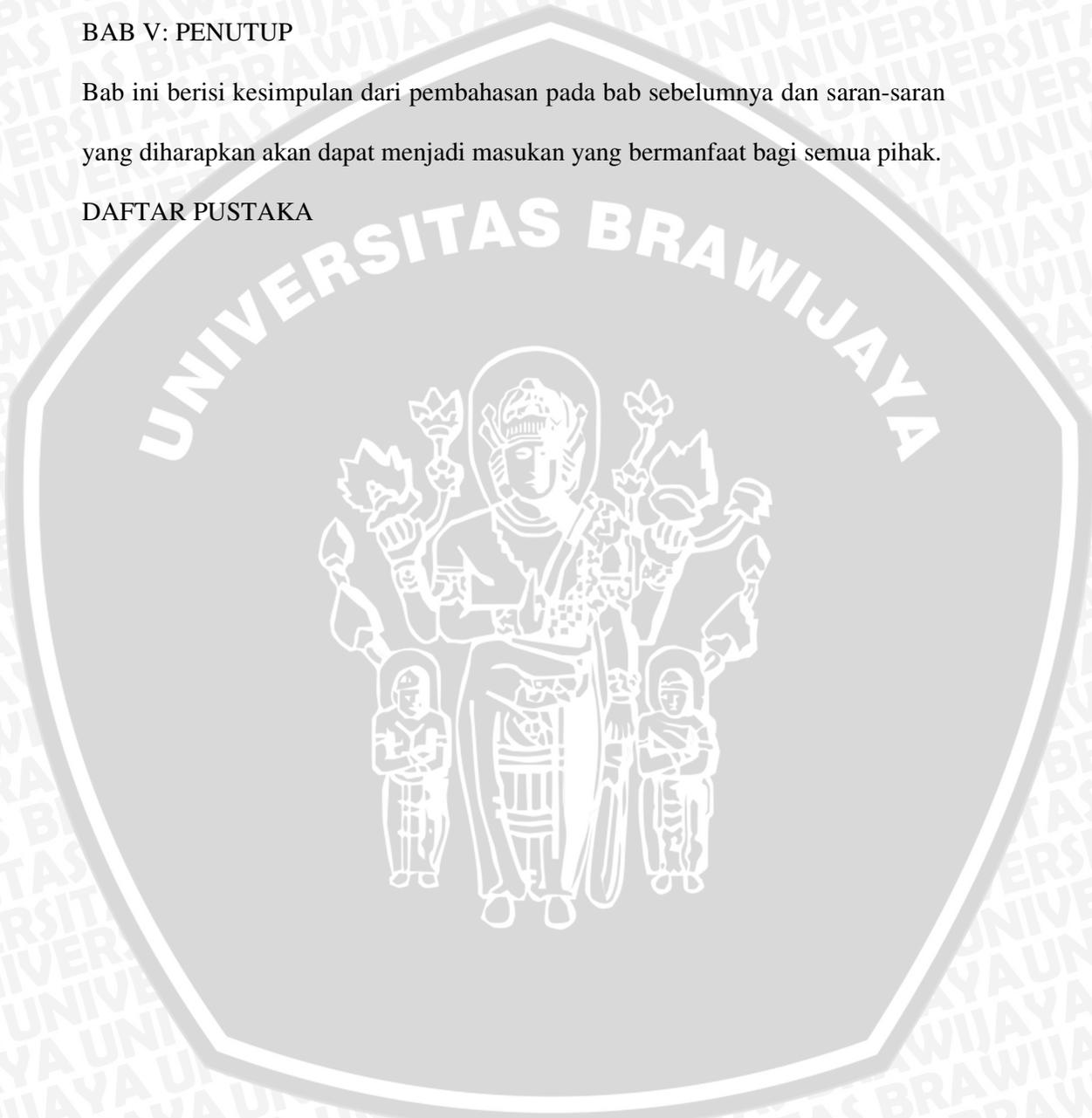
BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai pembahasan dari semua rumusan masalah yang diangkat.

BAB V: PENUTUP

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan pada bab sebelumnya dan saran-saran yang diharapkan akan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

1. Hukum Jaminan

1.1. Sejarah Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia

Sejarah perkembangan hukum jaminan di Indonesia digolongkan menjadi tiga yaitu:

a) Lembaga jaminan di Indonesia setelah Perang Dunia II

Keadaan lembaga jaminan di Indonesia setelah Perang Dunia II mengalami perkembangan yang lamban. Dalam arti tidak terjadi pembaharuan hukum pengatura-pengaturan yang baru mengenai lembaga jaminan yang telah lama dikenal sejak berlakunya KUH Perdata. Juga tidak terjadi pengaturan hukum mengenai lembaga jaminan yang telah lama tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dan telah lama diakui oleh yurisprudensi¹².

Peraturan-peraturan hukum yang bertalian dengan lembaga jaminan tersebut di Indonesia pada umumnya sudah usang. Sedikit sekali peraturan-peraturan tersebut mengalami perubahan sejak pembentukannya sebagaimana dikenal dalam KUH Perdata dan peraturan-peraturan khusus lainnya.

b) Lembaga jaminan (hak tanggungan) di Indonesia setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), mengenai peraturan tentang lembaga jaminan yang bertalian dengan tanah diatur dalam pasal-pasal tertentu dari UUPA beserta peraturan-peraturan

¹² Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *op. cit.*, hal. 3.

pelaksanaannya. Menurut ketentuan pasal 51 UUPA, dinyatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, 39 diatur dengan undang-undang. Selanjutnya dalam pasal 57 UUPA, dinyatakan bahwa selama undang-undang yang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam KUH Perdata dan creditverband tersebut dalam St. 1908 No. 542 yang telah diubah dengan St. 1937 No. 190.¹³

Maka dapat disimpulkan bahwa mengenai segi materiilnya yaitu mengenai hak-hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan-hubungan hukum dari hipotik dan creditverband itu masih tunduk pada peraturan-peraturan lama sebagaimana tercantum dalam KUH Perdata dan St. 1908 No. 542 yang telah diubah dengan St. 1937 No. 190. Sedangkan mengenai segi formilnya yaitu mengenai cara pembebanannya dan cara pemasangan atau pendaftaran hipotik dan creditverband tunduk pada ketentuan-ketentuan UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, ialah misalnya:¹⁴

1. PP No. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah
2. PMA No. 10 tahun 1961 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah
3. PMA No. 15 tahun 1961 tentang Pembebanan dan Pendaftaran Hipotik dan creditverband
4. PMA No. 7 tahun 1961 tentang Pelaksanaan Ruya
5. Keppres No. 7 tahun 1973 tentang Bank-bank Negara yang berhak menerima Credietverband.

¹³ *Ibid.*, hal. 11.

¹⁴ *Ibid.*

- c) Lembaga jaminan (hak tanggungan) di Indonesia setelah berlakunya Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Pengaturan lembaga jaminan menurut Undang-undang Pokok Agraria mengakibatkan adanya dualisme hukum dalam hukum pertanahan dimana jaminannya adalah credietverband dan hipotik. Objek dari credietverband adalah tanah bekas tanah adat. Sedangkan objek dari hipotik adalah tanah bekas tanah barat yang umumnya sudah bersertifikat seperti hak eigendom dan hak opstal. Untuk mengatasi dualisme tersebut, maka diterbitkanlah Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Setelah berlakunya undang-undang tersebut, maka credietverband dan hipotik atas tanah dinyatakan sudah tidak berlaku lagi. Berdasarkan undang-undang tersebut pula berarti pasal 57 Undang-undang Pokok Agraria dinyatakan tidak berlaku lagi.

1.2. Pengertian dan Macam-macam Hukum Jaminan

Jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajibannya yang dapat dinilai dengan uang, yang timbul dari suatu perikatan. Ada beberapa unsur pokok yang mengakibatkan adanya sebuah jaminan, antara lain:

1. adanya kaidah hukum
2. adanya debitur dan kreditur
3. adanya fasilitas kredit

Mengenai sifat perjanjian jaminan lazimnya dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* yaitu senantiasa merupakan perjanjian yang dikaitkan dengan perjanjian pokok, mengabdikan pada perjanjian pokok. Dalam praktek perbankan, perjanjian pokoknya tersebut berupa perjanjian pemberian

kredit atau perjanjian membuka kredit oleh bank dengan kesanggupan memberikan jaminan.¹⁵

Kemudian diikuti perjanjian penjaminan secara tersendiri yang merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang dikaitkan dengan perjanjian pokok tersebut. Perjanjian pemberian kredit dan perjanjian jaminan tersebut tercantum dalam akta yang terpisah. Kedudukan perjanjian penjaminan yang dikonstruksikan sebagai perjanjian *accessoir* itu menjamin kuatnya lembaga jaminan tersebut bagi keamanan pemberian kredit oleh kreditur. Akibat hukum dari perjanjian jaminan sebagai perjanjian tambahan ini yaitu:

1. adanya tergantung pada perjanjian pokok
2. hapusnya tergantung pada perjanjian pokok
3. jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian jaminan pun batal
4. ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok
5. jika perutangan pokok beralih karena *cessie* atau subrogasi, maka perjanjian jaminan juga ikut beralih tanpa adanya penyerahan khusus.¹⁶

Menurut ruang lingkupnya, jaminan dibedakan menjadi dua, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus.

a. Jaminan umum

Demi kepentingan kreditur yang mengadakan perutangan undang-undang memberikan jaminan yang tertuju terhadap semua kreditur dan mengenai semua harta benda debitur. Baik mengenai benda bergerak maupun tak bergerak, baik benda yang sudah ada maupun yang masih akan ada, semua menjadi jaminan bagi seluruh perutangan debitur.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 37

¹⁶ *Ibid.*

Jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta kekayaan debitur dan sebagainya disebut dengan jaminan umum. Artinya benda jaminan itu tidak ditunjuk secara khusus dan tidak diperuntukkan untuk kreditur, sedang hasil penjualan benda jaminan itu dibagi-bagi diantara para kreditur seimbang dengan piutangnya masing-masing. Para kreditur tersebut memiliki kedudukan yang sama, tidak ada yang lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya. Kreditur demikian disebut kreditur konkuren.

Jadi jaminan umum itu timbulnya dari undang-undang. Tanpa adanya perjanjian yang diadakan oleh para pihak lebih dulu. Para kreditur konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata. Jaminan yang demikian kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kreditur yang diberikan. Kreditur memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya yang hanya berlaku bagi kreditur tersebut.¹⁷

b. Jaminan khusus

Dalam praktek perbankan, adanya jaminan yang dikhususkan itu disyaratkan oleh suatu prinsip sebagaimana tercantum dalam undang-undang pokok perbankan yaitu ketentuan yang melarang adanya pemberian kredit tanpa jaminan. Jadi jaminan disini maksudnya adalah jaminan yang dikhususkan untuk bank dimana pertelaan barang-barang jaminan itu disebutkan secara terinci. Jaminan yang dimaksudkan tersebut harus diartikan dalam arti luas, yaitu tidak hanya jaminan dalam arti materiil tapi juga jaminan dalam arti immateriil.¹⁸

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*, hal. 46.

Adapun jaminan khusus ini timbul dari adanya perjanjian yang khusus diadakan antara debitur dan kreditur. Jaminan khusus ini dibedakan menjadi dua, yaitu:

1. Jaminan kebendaan

Yakni adanya suatu benda tertentu yang digunakan sebagai jaminan. Bentuk dari jaminan kebendaan ini antara lain: gadai, fidusia, hak tanggungan, hipotik kapal, dan resi gudang.¹⁹

2. Jaminan perorangan

Yakni adanya orang tertentu yang dijadikan sebagai jaminan. Bentuk dari jaminan perorangan ini adalah Borgtocht.

2. Hak Tanggungan

Sejarah hak tanggungan

Hak tanggungan lahir karena adanya dualisme dalam hukum tanah dimana jaminannya adalah credietverband dan hipotik. Objek dari credietverband adalah tanah bekas tanah adat. Sedangkan objek dari hipotik adalah tanah bekas tanah barat yang umumnya sudah bersertifikat seperti hak eigendom dan hak opstal. Untuk mengatasi dualisme tersebut, maka dikeluarkanlah Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Setelah berlakunya undang-undang tersebut, maka credietverband dan hipotik atas tanah sudah tidak berlaku lagi.

¹⁹ *Ibid.*

Pengertian dan Unsur-unsur Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan salah satu bentuk jaminan terhadap hak atas tanah. Hak tanggungan diatur dalam Undang-undang No. 4 tahun 1996 Menurut pasal 1 angka ke I undang-undang tersebut, hak tanggungan atas tanah adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang no 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain

Ditinjau dari pengertian hak tanggungan tersebut, dapat diketahui unsur-unsur hak tanggungan, antara lain:

- a. hak tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang
- b. objek hak tanggungan adalah hak atas sesuai undang-undang pokok agraria
- c. hak tanggungan dapat dibebankan beikut benda-benda lain diatasnya
- d. utang yang dijaminakan harus suatu utang tertentu
- e. kreditur memiliki kedudukan yang diutamakan (preferen)

Azas-azas Hak Tanggungan

Ada beberapa azas atau pedoman yang mendasari terlaksananya suatu hak tanggungan, antara lain:

- a. hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi
- b. hak tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang sudah jelas ada

- c. hak tanggungan memberikan hak tertentu bagi kreditur terhadap kreditur lain
- d. hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan
- e. hak tanggungan wajib didahulukan
- f. objek hak tanggungan tidak oleh diperjanjikan untuk dimiliki sendiri oleh pemegang hak tanggungan (kreditur). Bila debitur cidera janji, kreditur tidak boleh memiliki objek hak tanggungan, meskipun hal tersebut telah disepakati sebagai sebuah janji
- g. hak tanggungan harus didaftarkan di Kanwil TK I.

Pendaftaran dan Hapusnya Hak Tanggungan

Menurut pasal 10 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Apabila objek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, maka pemberian hak tanggungan dilakukan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Hak tanggungan hapus karena beberapa hal sebagai berikut sebagaimana tercantum dalam pasal 18 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan:

- a. Hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan.
- b. Dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan (kreditur).

Hal ini dapat dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya hak tanggungan tersebut oleh pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan.

- c. Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri. Pembersihan ini terjadi karena adanya permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut, agar hak atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan dari beban hak tanggungan.
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan. Hal ini tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Eksekusi Hak Tanggungan

Secara umum, Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan membagi tata cara eksekusi objek hak tanggungan menjadi tiga macam yang tercantum dalam pasal 20 ayat (1) dan (2), yaitu:

- a. Eksekusi objek hak tanggungan melalui penjualan di bawah tangan.

Menurut pasal 20 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, penjualan ini didasarkan atas kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan. Cara ini merupakan cara paling mudah dan dapat diperjanjikan bersama oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan. Tujuan penjualan objek hak tanggungan di bawah tangan ini adalah untuk mencari

harga yang tertinggi, sehingga tidak merugikan debitur atau pemilik barang jaminan.²⁰

b. Eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi)

Parate eksekusi adalah melakukan sendiri eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim. Dasar hukumnya adalah pasal 6 Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Menurut pasal 6, pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji. Kewenangan pemegang hak tanggungan pertama dalam hal ini didasarkan atas janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

c. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial dalam Sertifikat Hak Tanggungan

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Dasar hukumnya adalah pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Pencoretan Hak Tanggungan

Setelah hak tanggungan hapus, maka berdasarkan pasal 22 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, Kantor Pertanahan akan mencoret catatan hak tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya. Sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan ditarik bersama-sama dengan buku tanah hak tanggungan yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kantor Pertanahan.

²⁰ M Khoidin, *loc. cit.*

Permohonan pencoretan hak tanggungan diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak tanggungan yang telah diberi catatan oleh kreditur bahwa hak tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan itu sudah lunas, atau karena kreditur melepaskan hak tanggungan yang bersangkutan.

3. Perjanjian Kredit

3.1 Perjanjian pada umumnya

Perihal ketentuan-ketentuan yang mengatur perjanjian terdapat dalam Buku III KUH Perdata yakni tentang perikatan. Pengertian perjanjian tercantum dalam pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi:²¹

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, maka hukum perjanjian pun bersifat terbuka. Hal ini berarti KUH Perdata memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada setiap orang untuk mengadakan perjanjian dengan siapa saja, dalam bentuk apa saja, dan mengenai apa saja, selama tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Pasal-pasal dalam hukum perjanjian hanya merupakan hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian. Mereka diperbolehkan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian yang mereka adakan. Jika mereka tidak

²¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 1313.

mengatur sendiri soal itu, maka mengenai soal itu mereka akan tunduk kepada undang-undang.²²

Sistem terbuka yang mengandung azas kebebasan berkontrak tercantum dalam pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi:²³

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

Dengan menekankan pada kata ‘semua’, maka pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan pada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berisi apa saja dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

3.2 Pengertian dan Bentuk Perjanjian Kredit

KUH Perdata mengatur berbagai jenis perjanjian yang tercantum dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III KUH Perdata. Namun, dalam bab-bab tersebut tidaklah terdapat perjanjian kredit. Namun demikian ada suatu perjanjian dalam KUH Perdata serupa dengan perjanjian kredit, yaitu perjanjian pinjam meminjam. Menurut Marhainis Abdul Hay ketentuan pasal 1754 KUH Perdata tentang perjanjian pinjam meminjam mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit²⁴. Pasal 1754 KUH Perdata berbunyi:²⁵

“Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

²² Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermasa, hal. 13.

²³ Kitab-kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 1338.

²⁴ Marhainis Abdul Hay, 1979, *Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 147.

²⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pasal 1754.

Ketentuan pasal tersebut menurut R. Wirjono Prodjodikoro ditafsirkan sebagai persetujuan riil.²⁶

Berbeda halnya dengan Mariam Darus Badruzaman. Beliau berpendapat bahwa perjanjian kredit bank adalah ‘perjanjian pendahuluan’ dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil permufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual.²⁷

Baik KUH Perdata maupun Undang-undang Perbankan tidak mengatur tentang bentuk perjanjian kredit. Bentuk tersebut hanya dapat dilihat dalam praktek perbankan. Di dalam praktek perbankan, setiap bank telah menyediakan formulir ayatu blanko perjanjian kredit dimana isi dari perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu (telah dibakukan). Formulir tersebut disodorkan pada setiap pemohon kredit yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon.

Pihak bank hanya meminta pendapat calon nasabah, apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir itu atau tidak. Sedangkan hal-hal yang kosong dalam formulir seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan pemakaian kredit, dan jangka waktu kredit adalah hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu,

²⁶ R. Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Pokok-pokok Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung, hal. 137.

²⁷ Mariam Darus Badruzaman, 1983, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, hal. 28.

menunjukkan pada kita bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan adalah suatu perjanjian baku.²⁸

Sebagaimana telah disebutkan di atas, bahwa isi dan bentuk dari perjanjian kredit telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak bank, sedangkan pihak pemohon atau calon nasabah hanya dapat menyatakan setuju atau tidak terhadap ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam formulir yang disodorkan padanya. Praktek yang demikian ini diikuti pula oleh lembaga-lembaga perkreditan lainnya seperti bank pasar.

Dalam menghadapi praktek perkreditan yang demikian, calon nasabah pada umumnya tidak dapat berbuat lain selain menyetujuinya. Sebab bila ia tidak menyetujui maka permohonan kreditnya gagal. Sedangkan ia sangat membutuhkan sekali kredit tersebut guna kelancaran usahanya.

Bila diperhatikan dengan seksama, perjanjian kredit sebenarnya mengandung kelemahan, terutama bila dihubungkan dengan pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata. Dikatakan mengandung kelemahan karena dalam perjanjian kredit tidak terkandung adanya kesepakatan dalam arti luas dari kedua belah pihak, melainkan hanya sepihak. Sedangkan pihak pemohon dalam memberi kesepakatannya hanyalah fiktif belaka.

Terlepas dari kelemahan tersebut, kita harus bisa menerima keadaan tersebut sebagai suatu kenyataan. Sebab pemberian kredit tanpa adanya persyaratan akan mengakibatkan terbukanya resiko yang besar bagi

²⁸ Mgs. Edy Putra The' Aman, 1985, *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*, Yogyakarta: Penerbit Liberty, hal. 32.

kelangsungan usaha bank dan pada akhirnya akan melumpuhkan tujuan yang terkandung dalam pemberian kredit tersebut.²⁹

3.3 Hapusnya Perjanjian Kredit

Suatu perjanjian dapat hapus selain atas persetujuan kedua belah pihak, juga dapat hapus karena alasan-alasan yang oleh undang-undnag dinyatakan cukup untuk itu. Dalam prakteknya, perjanjian kredit dapat hapus karena:³⁰

- a. Ditentukan oleh para pihakdalam perjanjian.
- b. Adanya pembatalan oleh salah satu pihak terhadap perjanjiannya.
- c. Adanya pernyataan penghentian perjanjian secara sepihak oleh bank.

4. Wanprestasi dalam Perjanjian Kredit

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk. Wanprestasi adalah suatu keadaan dimana debitur (si berutang) tidak melakukan apa yang dijanjikannya. Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) debitur dapat berupa empat macam, yaitu:³¹

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- b. melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
- c. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Terhadap kelalaian atau kealpaan tersebut, debitur dapat dikenai beberapa sanksi, yaitu:³²

²⁹ *Ibid.*, hal. 33.

³⁰ *Ibid.*, hal. 36.

³¹ Subekti, *op. cit.*, hal. 45.

³² *Ibid.*

1. membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi
2. pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian
3. peralihan risiko
4. membayar biaya perkara kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian kredit tidak jauh berbeda dengan cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian pada umumnya. Yang dimaksud dengan cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian kredit adalah suatu keadaan dimana debitur (si berutang) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya dalam perjanjian kredit, yakni debitur tidak melunasi utangnya pada jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak

Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian kredit yang dibebani dengan hak tanggungan, maka kreditur dalam hal ini diperkenankan untuk:³³

- a. Mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan ini, melalui Pengadilan Negeri yang berwenang (jadi tidak perlu menempuh gugatan wanprestasi), yang dari permohonan ini Ketua Pengadilan Negeri akan mengeluarkan Penetapan *Aanmaning* (Teguran), agar debitur dalam jangka-waktu “tertentu” harus melunasi hutangnya seketika kepada kreditur;
- b. Apabila berdasarkan *Aanmaning* ini debitur tetap lalai untuk melunasi kewajiban pembayarannya, maka Kreditur diperkenankan untuk mengajukan Permohonan Sita Eksekusi, dimana setelah sita eksekusi ini selesai diletakkan oleh Pengadilan, maka selanjutnya

³³ http://www.hukumonline.com/klinik_detail.asp?id=3186

- c. Kreditur akan mengajukan Permohonan Lelang kepada Pengadilan Negeri berwenang, agar bersedia menjual objek jaminan hutang yang telah dibebankan hak tanggungan tadi, melalui upaya lelang (yang dilakukan bekerjasama dengan Kantor Lelang Negara setempat).

5. Jaminan Kredit Perbankan

Pinjam meminjam uang dalam kegiatan perbankan di Indonesia disebut kredit. Pengertian kredit tercantum dalam pasal 1 angka 11 Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perbankan yang berbunyi:³⁴

“Penyediaan utang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Salah satu kegiatan usaha yang pokok bagi bank konvensional adalah berupa pemberian kredit dan dikenal dengan sebutan kredit perbankan. Kredit perbankan disalurkan bank kepada masyarakat sesuai dengan fungsi utamanya menghimpun dan menyalurkan dana ke masyarakat.

Pemberian kredit adalah salah satu kegiatan usaha yang sah bagi bank umum dan bank perkreditan rakyat. Kedua bank tersebut merupakan badan usaha penyalur dana kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit di samping lembaga keuangan lainnya. Dalam pelaksanaan pemberian kredit tersebut biasanya dikaitkann dengan berbagai persyaratan, antara lain mengenai jumlah

³⁴ Undang-undang No. 10 Tahun 1998, pasal 1 angka 11.

maksimal kredit, jangka waktu kredit, tujuan penggunaan kredit, suku bunga kredit, cara penarikan dana kredit, jadwal pelunasan kredit, dan jaminan kredit.³⁵

Jaminan kredit umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku di bidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hampir selalu dipersyaratkan pada setiap skim perkreditan. Bank sebagai badan usaha yang memberikan kredit kepada debitur wajib melakukan upaya pengamanan agar kredit tersebut dapat dilunasi debitur yang bersangkutan.

Kredit yang tidak dilunasi oleh debitur baik seluruhnya maupun sebagian merupakan kerugian bagi bank. Kerugian yang menunjukkan jumlah yang relatif besar akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank dan kelanjutan usaha bank. Oleh karena itu, sekecil apapun nilai uang dari kredit yang telah diberikan pada debitur harus tetap diamankan sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

Secara umum pengamanan kredit dapat dilakukan melalui tahap analisis kredit dan melalui penerapan ketentuan hukum yang berlaku. Khusus mengenai jaminan kredit, untuk pengamanannya dapat ditemukan baik pada tahap analisis kredit maupun melalui penerapan ketentuan hukum.³⁶ Keterkaitan jaminan kredit dengan pengamanan kredit dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1131 KUH Perdata sehingga merupakan upaya lain atau alternatif yang dapat digunakan bank untuk memperoleh pelunasan kredit pada waktu debitur cidera janji kepada bank. Bila di kemudian hari debitur cidera janji, yaitu tidak melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan ketentuan perjanjian kredit, maka akan

³⁵ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hal. 73.

³⁶ *Ibid.*, hal. 103.

dilakukan pencairan (penjualan) atas objek jaminan kredit yang bersangkutan. Hasil penjualan jaminan kredit tersebut selanjutnya diperhitungkan oleh bank untuk pelunasan kredit debitur yang telah dinyatakan sebagai kredit macet.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit baru akan muncul pada saat kredit dinyatakan sebagai kredit macet. Selama kredit telah dilunasi oleh debitur, tidak akan terjadi penjualan jaminan kreditnya. Dalam hal ini jaminan kredit akan dikembalikan kepada debitur yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukum dan perjanjian kredit.

Fungsi jaminan kredit untuk mengamankan pelunasan kredit sangat berkaitan dengan kepentingan bank yang menyalurkan dananya kepada debitur yang sering dikatakan mengandung risiko. Dengan adanya jaminan kredit yang dikuasai dan diikat bank sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, pelaksanaan fungsi tersebut akan terlaksana pada saat debitur cidera janji.

6. Kajian Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan berbunyi:³⁷

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Seripikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2),”

Pasal tersebut merupakan aturan pelaksanaan dari pasal 6 dan pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang berbunyi:³⁸

³⁷ Undang-undang No. 4 tahun 1996, pasal 20 ayat (1).

³⁸ Undang-undang No. 4 Tahun 1996, pasal 6 dan 14 ayat (2).

Pasal 6

“Apabila debitur 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.”

Pasal 14

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Pasal 6 Undang-undang no 4 tahun 1996 tersebut sangat terkait dengan pasal 11 ayat (2) huruf e yang berbunyi:³⁹

“Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji”.

Maka dapat disimpulkan bahwa hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji didasarkan atas janji yang terdapat dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Sedangkan eksekusi yang tersirat dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang no. 4 tahun 1996 adalah eksekusi yang didasarkan atas titel eksekutorial. Hal ini karena Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” sehingga Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Maka dapat disimpulkan bahwa pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan mengatur tentang dua cara eksekusi yang didasarkan atas pasal 6 dan pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, yaitu:

³⁹ Undang-undang No. 4 Tahun 1996, pasal 11 ayat (2) huruf e.

- a. Parate eksekusi menurut pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 dimana pemegang hak tanggungan pertama berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji.
- b. Eksekusi berdasarkan Titel Eksekutorial menurut pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Dalam hal ini, Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.



BAB III

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yakni suatu penelitian yang mengkaji hukum dalam penerapannya di masyarakat. Dalam penelitian ini, penulis mengkaji pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan dalam penerapannya di Bank Jatim cabang Malang. Untuk mengkaji permasalahan tersebut, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis digunakan untuk mengkaji permasalahan dari aspek hukum yaitu pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan terkait dengan eksekusi objek hak tanggungan. Sedangkan pendekatan sosiologis digunakan untuk mengkaji langsung terhadap hambatan dan upaya Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

2. Alasan Pemilihan Lokasi

Penelitian ini dilakukan di Bank Jatim cabang Malang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang berdasarkan pertimbangan sebagai berikut:

- a. karena telah ditemukan beberapa kasus di Bank Jatim cabang Malang terkait dengan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan yang diatur

oleh pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

- b. karena Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang berwenang menjual atau melelang objek hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan

3. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data

Adapun jenis data dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian.

Data primer dalam penelitian ini meliputi data yang diperoleh di Bank Jatim cabang Malang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang melalui wawancara langsung. Data tersebut terkait dengan:

- a) Hambatan Bank Jatim Cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.
- b) Upaya Bank Jatim Cabang Malang untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

2) Data sekunder

Data sekunder adalah data tambahan untuk melengkapi data primer, yang diperoleh dari studi kepustakaan terhadap Undang-undang No. 4 tahun

1996 tentang hak tanggungan, peraturan perundang-undangan lain yang terkait, data yang diperoleh dari pengkajian literatur, dan data-data tertulis lainnya yang terkait dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian.

b. Sumber data

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini diperoleh penulis dari dua sumber, yaitu:

1) Sumber data primer

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari penelitian langsung pada lokasi penelitian yang telah ditentukan yakni Bank Jatim Cabang Malang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang.

2) Sumber data sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh penulis dari studi kepustakaan yang dilakukan di Perpustakaan Brawijaya Malang dan di PDIH Fakultas Hukum Brawijaya. Selain itu juga dengan penelusuran situs di internet, studi pustaka terhadap literatur, kamus hukum maupun tulisan-tulisan dalam bentuk lain yang terkait dengan permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan antara lain:

a. Data primer

Data primer diperoleh melalui wawancara (*interview*). Wawancara (*interview*) adalah teknik pengumpulan data melalui tanya jawab secara

lisan dengan responden. Wawancara dilakukan dengan cara wawancara terarah (*indirect interview*) yang memperhatikan:⁴⁰

- 1) Rencana pelaksana wawancara.
- 2) Mengatur daftar pertanyaan serta membatasi jawaban-jawaban.
- 3) Memperhatikan karakteristik pewawancara maupun yang diwawancarai.
- 4) Membatasi aspek-aspek dari masalah yang diperiksa.

Dalam penelitian ini wawancara dilakukan dengan pihak Bank Jatim Cabang Malang dan pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang.

b. Data sekunder

Data sekunder diperoleh dengan menggunakan studi kepustakaan atau literatur, penelusuran internet, kliping koran, dan studi dokumentasi berkas-berkas penting dari institusi yang diteliti serta penelusuran peraturan perundang-undangan seperti pasal-pasal dalam Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan serta data-data tertulis lainnya yang terkait dengan permasalahan yang dikaji.

5. Populasi dan Sampel

a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan meliputi Bank

⁴⁰ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, hal. 229.

Jatim cabang Malang dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang.

b. Sampel

Pengambilan sampel dilakukan berdasarkan teknik non random yaitu dengan sampel bertujuan (*purposive sampling*), dimana dipilih subjek-subjek dari anggota populasi, yaitu pihak-pihak yang representatif. Sampel responden tersebut meliputi:

- 1) Tiga orang staf kredit Bank Jatim cabang Malang yang terdiri dari dua orang divisi eksekusi jaminan dan satu orang divisi analis kredit.
- 2) Seorang Kasubag Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang.

Jadi sampel dalam penelitian ini berjumlah empat orang.

6. Teknik Analisis Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif bertujuan untuk menggambarkan hasil pembahasan dari masalah-masalah mengenai hambatan dan upaya Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Kemudian analisis kualitatif merupakan bagian lanjutan setelah disusun suatu gambaran data mengenai hambatan dan upaya Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996

tentang hak tanggungan. Dengan analisis kualitatif kajian dilakukan secara lebih mendalam terhadap objek penelitian. Oleh karena itu, dengan model analisis deskriptif kualitatif, analisis hasil penelitian ini tidak hanya sekedar menyajikan gambaran objek penelitian, melainkan di sisi lain mengkaji pola kualitas hasil deskripsi yang dilakukan secara integral dalam pelaksanaan penelitian ini.

7. Definisi Operasional Variabel

a. Hambatan

Hambatan adalah halangan; rintangan⁴¹. Yang dimaksud dengan hambatan dalam penelitian ini adalah hambatan yang dialami Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan.

b. Upaya

Upaya yang dimaksud dalam penelitian ini adalah upaya yang dapat dilakukan Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Upaya tersebut dapat dilakukan dari berbagai pendekatan baik pendekatan yuridis maupun pendekatan non yuridis. Upaya ini dilakukan dalam rangka untuk menegakkan keadilan berdasarkan hukum⁴².

⁴¹ http://id.wikipedia.org/wiki/predatory_pricing. Diakses tanggal 3 Agustus 2009.

⁴² Soerjono Soekanto, *op. cit.*, hal. 235.

c. Pemegang hak tanggungan

Pemegang hak tanggungan adalah pihak yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan atas pelunasan kredit yang telah diberikannya kepada debitur. Pemegang hak tanggungan disebut juga sebagai kreditur dalam perjanjian pokok. Hal tersebut tersirat dalam pasal 9 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang berbunyi:⁴³

“Pemegang hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.”

d. Eksekusi objek hak tanggungan

Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Sedangkan objek hak tanggungan adalah tanah atau bangunan yang dapat dibebani oleh hak tanggungan. Maka, eksekusi objek hak tanggungan adalah eksekusi terhadap tanah atau bangunan yang dibebani hak tanggungan.

⁴³ Undang-undang No 4 tahun 1996, pasal 9.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Bank Jatim

1.1 Sejarah Singkat Bank Jatim

Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur, yang dikenal dengan sebutan Bank JATIM, didirikan pada tanggal 17 Agustus 1961 di Surabaya. Landasan hukum pendirian adalah Akte Notaris Anwar Mahajudin Nomor 91 tanggal 17 Agustus 1961 dan dilengkapi dengan landasan operasional Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor BUM.9-4-5 tanggal 15 Agustus 1961.

Selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1962 tentang Ketentuan Pokok Bank Pembangunan Daerah dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, pada tahun 1967 dilakukan penyempurnaan melalui Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 2 Tahun 1976 yang menyangkut Status Bank Pembangunan Daerah dari bentuk Perseroan Terbatas (PT) menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Secara operasional dan seiring dengan perkembangannya, maka pada tahun 1990 Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur meningkatkan statusnya dari Bank Umum menjadi Bank Umum Devisa, hal ini ditetapkan dengan Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 23/28/KEP/DIR tanggal 2 Agustus 1990.

Untuk memperkuat permodalan, maka pada tahun 1994 dilakukan perubahan terhadap Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1992 tanggal 28 Desember 1992 menjadi Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur Nomor 26

Tahun 1994 tanggal 29 Desember 1994 yaitu merubah Struktur Permodalan/Kepemilikan dengan diijinkannya Modal Saham dari Pihak Ketiga sebagai salah satu unsur kepemilikan dengan komposisi maksimal 30%.

Dalam rangka mempertahankan eksistensi dan mengimbangi tuntutan perbankan saat itu, maka sesuai dengan Rapat Umum Pemegang Saham Tahun Buku 1997 telah disetujui perubahan bentuk Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah menjadi Perseroan Terbatas. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1998 tentang Bentuk Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah, maka pada tanggal 20 Maret 1999 Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur telah mensahkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 1999 tentang Perubahan Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT) Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur.

Sesuai dengan Akte Notaris R. Sonny Hidayat Yulistyo, S.H. Nomor 1 tanggal 1 Mei 1999 yang telah ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor C2-8227.HT.01.01.Th tanggal 5 Mei 1999 dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tanggal 25 Mei 1999 Nomor 42 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 3008, selanjutnya secara resmi menjadi PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Timur.

1.2 Visi dan Misi Bank Jatim

Bank Jatim dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya memerlukan adanya arah pandang yang jelas, sehingga apa yang menjadi tujuannya dapat dirumuskan dengan seksama dan pencapaiannya dapat

direncanakan dengan tepat dan terinci. Adapun arah pandang Bank Jatim tersebut kemudian dalam suatu visi dan misi sebagai berikut:

Visi:

1. Menjadi bank yang sehat berkembang secara wajar
2. Memiliki manajemen dan sumber daya manusia yang profesional

Misi:

1. Mendorong pertumbuhan ekonomi daerah serta ikut mengembangkan usaha kecil dan menengah
2. Memperoleh laba optimal

2. Jenis Kredit di Bank Jatim cabang Malang

Dalam memberikan fasilitas kredit, Bank Jatim cabang Malang menyediakan empat jenis kredit yang dapat disesuaikan dengan keadaan ekonomi serta kebutuhan nasabah. Berikut ini akan dijelaskan mengenai keempat jenis kredit tersebut beserta persyaratan dan jenis jaminan (agunan) yang digunakan:

a. Kredit Mikro dan Kecil

Kredit mikro dan kecil adalah jenis kredit yang disediakan untuk usaha mikro dan kecil. Sasaran dan tujuan dari fasilitas kredit adalah menjadikan perekonomian usaha mikro dan kecil menjadi pengusaha yang mandiri. Kredit mikro dan kecil terdiri dari beberapa skim kredit, yaitu:

1) Kredit pundi kencana

Kredit ini diberikan kepada pengusaha mikro secara perorangan agar mampu mengembangkan usahanya, disamping itu dapat disalurkan dalam bentuk kerja sama nasabah binaan dengan MOU dari lembaga lain seperti

perguruan tinggi / instansi / lembaga ekonomi / BUMN / BUMD sebagai avalist (penjamin). Persyaratan bagi pemohon kredit adalah bahwa pemohon kredit harus mempunyai usaha yang produktif. Pemohon harus mengajukan permohonan dengan dilampiri:

- a) Ijin usaha minimal berupa surat keterangan dari kepala desa
- b) Salinan KTP/KSK masing-masing dua lembar
- c) Dua lembar pas foto berwarna
- d) Mempunyai rekening tabungan di Bank Jatim.

Agunan yang digunakan sebagai jaminan dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Jaminan utama: objek atau transaksi yang dibiayai dengan kredit
 2. Jaminan tambahan: tanah, rumah, bangunan kios, barang-barang bergerak, tabungan atau deposito, dan asuransi kredit
- 2) Kredit Multiguna

Kredit multiguna adalah kredit yang diberikan kepada PNS, CPNS, pegawai/calonpegawai, BUMN/BUMD, anggota TNI, anggota legislatif, karyawan perusahaan swasta, pensiunan dan purnawirawan. Persyaratan bagi pemohon kredit antara lain adalah bahwa pemohon kredit harus mengajukan permohonan ke Bank Jatim cabang Malang dengan dilampiri:

- a) Surat rekomendasi dari kepala dinas atau perusahaan
- b) Salinan KTP dan KSK, NIP, karpeg masing-masing dua lembar.
- c) Dua lembar pas foto berwarna
- d) SK pengangkatan PNS atau pegawai tetap dan SK terakhir
- e) SK besarnya penerimaan gaji atau pendapatan yang dibuat bendahara dan diketahui kepala dinas atau perusahaan

- f) Surat kuasa memotong atau menyalurkan gaji dari pemohon kepada bank
- g) Surat pernyataan dari bendaharawan bahwa ia sanggup memotong gaji sebagai angsuran pinjaman yang diketahui oleh kepala dinas atau perusahaan.

3) Fasilitas talangan al-mabrur

Kredit ini digunakan untuk pembayaran biaya pelaksanaan ibadah haji yang diberikan oleh bank jatim kepada orang yang membutuhkan agar memperoleh porsi sebagai jamaah haji. Persyaratan bagi pemohon kredit adalah pemohon harus mempunyai tabungan haji dengan saldo minimal 25% dari ketentuan pemerintah untuk memperoleh porsi atau seat.

Pemohon harus mengajukan permohonan dengan dilampiri:

- a) foto kopi KTP/KSK masing-masing dua lembar
- b) pas foto berwarna (dua lembar)

Agunan yang menjadi jaminan dalam kredit ini adalah bahwa debitur diwajibkan menyerahkan surat kuasa kepada bank untuk mencairkan dan mendebet rekening giro/tabungan/depositonya untuk pelunasan fasilitas talangan dan biaya-biaya yang timbul.

4) Kredit pak kades (Paket Kredit Masyarakat Desa)

Kredit ini diberikan kepada pengusaha mikro guna pengembangan usahanya sehingga dapat meningkat menjadi usaha kecil dan menengah secara langsung kepada perorangan atau melalui BPR, koperasi, dan LKM untuk disalurkan kepada perorangan.

5) Linkage program

Linkage program adalah kerja sama pembiayaan bank jatim dengan sejumlah BPR di jawa timur khususnya untuk sektor UKMK dimana para pengusaha kelompok UMKM selain ke bank jatim dapat menghubungi BPR-BPR yang sudah memiliki kerja sama dengan bank jatim. Persyaratan bagi pemohon kredit adalah pemohon harus memiliki usaha yang sudah berjalan atau pegawai/pensiunan yang sudah berpenghasilan tetap.

b. Kredit Program

Kredit program adalah jenis kredit yang disediakan untuk usaha kecil, mikro, dan koperasi. Kredit ini terdiri dari beberapa pola yang memiliki skim kredit tertentu, yaitu:

1) Pola eksekuting

- a) Kredit usaha mikro, usaha kecil SUP 005
- b) Kredit ketahanan pangan dan energi
- c) Kredit pemilikan rumah bersubsidi
- d) Kredit SP3 (Skim Pelayanan Pembiayaan Pertanian)
- e) Kredit pemilikan / pembangunan / renovasi rumah
- f) Kredit sertifikasi hak atas tanah
- g) Dana penguatan modal

2) Pola channelling

- a) Kredit dana bergulir usaha kecil, mikro & koperasi, dan PJTKI, sumber dana dari APBD propinsi jawa timur, kerja sama antara biro perekonomian propinsi jawa timur dengan bank jatim.

- b) Kredit dana bergulir kerja sama dengan Dinas Koperasi dan PKM propinsi jawa timur.
 - c) Kredit dana bergulir APP kerja sama dengan Dinas Perindustrian dan Perdagangan propinsi jawa timur
 - d) Kredit dana bergulir APP kerja sama dengan Dinas Pertanian propinsi jawa timur
 - e) Kredit dana bergulir APP kerja sama dengan Dinas Perkebunan propinsi jawa timur
 - f) Kredit dana bergulir APP kerja sama dengan Dinas Perikanan dan Kelautan propinsi jawa timur
 - g) Dana bergulir kerja sama dengan Badan Ketahanan Pangan propinsi jawa timur
- 3) Penata laksana administrasi dan penyaluran Dana bergulir kerja sama dengan Kantor Kementerian Negara koperasi & UKM RI berupa: subsidi BBM, Modal Awal Padanan, KSp Agribisnis, KSP Sektoral, KSP Konvensional, Sertifikat Hak Atas Tanah, P3KUM & P3LKM, Perkassa.
- c. Kredit Menengah dan Korporasi

Kredit menengah dan koperasi terdiri atas beberapa skim kredit, antara lain:

1) Bank Garansi

Bank garansi merupakan warkat yang diterbitkan oleh bank yang berisi kewajiban bank untuk membayar kepada pihak yang menerima garansi apabila pihak yang dijamin cidera janji (wanprestasi). Persyaratan bagi pemohon kredit adalah badan hukum Indonesia dan sudah menjadi

nasabah Bank Jatim. Pemohon kredit harus mengajukan permohonan dengan dilampiri:

- a) Legalitas pemohon (Akta perndirian pertama dan perubahan terakhir atau Anggaran dasar).
- b) Fotokopi KTP
- c) Fotokopi NPWP
- d) Undangan penawaran atau tender untuk bank garansi penawaran
- e) Surat perintah mulai kerja

Agunan yang digunakan sebagai jaminan antara lain: setoran jaminan, barang bergerak, barang tidak bergerak, surat berharga, deposito/giro/tabungan yang diblokir.

2) Kredit Modal Kerja Rekening Koran

Merupakan fasilitas pembiayaan untuk membiayai modal kerja yang diberikan kepada nasabah unuk memenuhi modal kerja yang habis dalam siklus usaha dengan jangka waktu maksimal 1 tahun. Persyaratan bagi pemohon kredit adalah sudah menjadi nasabah Bank Jatim dan tidak tercatat dalam daftar kredit macet perbankan. Pemohon kredit wajib mengajukan permohonan dengan dilampiri:

- a) Proposal usaha yang memberikan informasi mengenai: kegunaan kredit, besarnya kredit, jangka waktu, kondisi usaha, rencana pengembangan usaha, manajemen.
- b) Legalitas pemohon
- c) Legalitas usaha
- d) Legalitas agunan

- e) Laporan keuangan tiga tahun terakhir
- f) Persetujuan komesaris untuk mengajukan kredit
- g) Persetujuan persero lainnya bagi CV atau firma
- h) Persetujuan pengurus bagi koperasi
- i) Persetujuan pengurus lainnya bagi perkumpulan
- j) Istri atau suami debitur perorangan dan pemilik barang jaminan ikut serta menandatangani akta notariil sebagai penjamin kredit.

Agunan yang digunakan sebagai jaminan antara lain: barang bergerak, barang tidak bergerak, deposito/giro/tabungan yang diblokir, dan surat berharga.

3) Kredit Investasi

Adalah kredit jangka menengah / panjang yang diberikan kepada nasabah untuk pembelian barang modal dan jasa guna rehabilitasi, pendirian usaha baru, yang pelunasannya diambil dari hasil usaha dengan barang-barang modal yang dibiayai. Persyaratan bagi pemohon kredit adalah sudah menjadi nasabah Bank Jatim dan tidak tercatat dalam daftar kredit macet perbankan. Pemohon kredit harus mengajukan permohonan dengan dilampiri:

- a) Proposal usaha, yang memberikan informasi tentang: kegunaan kredit, besarnya kredit, jangka waktu, rencana pengembangan usaha, dan manajemen.
- b) Legalitas pemohon
- c) Legalitas usaha
- d) Legalitas agunan

- e) Laporan keuangan terkini (tiga tahun terakhir)
- f) Persetujuan komisaris untuk mengajukan kredit
- g) Persetujuan persero lainnya bagi CV atau Firma
- h) Persetujuan pengurus bagi koperasi
- i) Persetujuan pengurus lainnya bagi perkumpulan
- j) Istri/suami debiturperorangan dan pemilik barang jaminan ikut serta menandatangani akta notariil sebagai penjamin kredit.

Agunan yang digunakan sebagai jaminan antara lain: hasil pembayaran termijn proyek yang diikat cессie, barang bergerak, barang tidak bergerak, deposito/giro/tabungan yang diblokir, surat berharga.

4) Kredit Modal Kerja Pola Keppres

Adalah fasilitas kredit modal kerja kepada kontraktor untuk menyelesaikan suatu pekerjaan berdasarkan kontrak kerja dengan plafond tertentu yang pelunasan kreditnya bersumber dari pembayaran termijn proyek yang bersangkutan. Persyaratan bagi pemohon antara lain: sudah menjadi nasabah Bank Jatim; bidang usaha jasa konstruksi, pengadaan, konsultan, dan lainnya; sumber dana pembiayaan proyek APBN/APBD/BUMN/BUMD dan atau swasta bonafid. Pemohon harus mengajukan permohonan dengan dilampiri:

- a) Legalitas pemohon
- b) Legalitas usaha
- c) Legalitas agunan
- d) Laporan keuangan terkini (tiga tahun terakhir)
- e) Persetujuan komisaris untuk mengajukan kredit

- f) Persetujuan persero lainnya bagi CV atau Firma
- g) Persetujuan pengurus bagi koperasi
- h) Persetujuan pengurus lainnya bagi perkumpulan
- i) Istri/suami debiturperorangan dan pemilik barang jaminan ikut serta menandatangani akta notariil sebagai penjamin kredit

Agunan yang digunakan sebagai jaminan antara lain: hasil pembayaran termijn proyek yang diikat cession, barang bergerak, barang tidak bergerak, deposito/giro/tabungan yang diblokir, surat berharga.

5) Kredit Modal Kerja Stanby Loan

Adalah fasilitas modal kerja kepada kontraktor dengan plafond tertentu yang dapat dicairkan per proyek atau kontrak kerja, sumber pembayarannya berasal dari termijn proyek termasuk juga untuk penerbitan bank garansi serta membiayai pembukaan L/C dan atau SKBDN. Persyaratan bagi pemohon antara lain: sudah menjadi nasabah Bank Jatim; bidang usaha jasa kontruksi, pengadaan, konsultan, dan lainnya; sumber dana pembiayaan proyek APBN/APBD/BUMN/BUMD dan atau swasta bonafid. Pemohon harus mengajukan permohonan dengan dilampiri:

- a) Legalitas pemohon
- b) Legalitas usaha
- c) Legalitas agunan
- d) Laporan keuangan terkini (tiga tahun terakhir)
- e) Persetujuan komisaris untuk mengajukan kredit
- f) Persetujuan persero lainnya bagi CV atau Firma

- g) Persetujuan pengurus bagi koperasi
- h) Persetujuan pengurus lainnya bagi perkumpulan
- i) Istri/suami debitur/perorangan dan pemilik barang jaminan ikut serta menandatangani akta notariil sebagai penjamin kredit

Agunan yang digunakan sebagai jaminan antara lain: hasil pembayaran termijn proyek yang diikat cession, barang bergerak, barang tidak bergerak, deposito/ giro/tabungan yang diblokir, surat berharga.

6) Kredit konstruksi Property

Adalah fasilitas kredit modal kerja yang disediakan oleh bank kepada nasabah (pengembang/developer) yang sedang atau akan mengerjakan proyek properti. Persyaratan bagi pemohon antar lain: sudah menjadi nasabah Bank Jatim; tidak tercatat dalam daftar kredit macet perbankan; bentuk badan usaha PT, koperasi yang telah berbadan hukum, atau CV; mempunyai ijin yang terkait dengan usaha property; telah menguasai lahan secara sah dan telah melunasi pembeliannya; telah mempunyai ijin prinsi; telah mempunyai ijin lokasi; telah memperoleh IMB; telah menyelesaikan pembangunan jalan masuk utama (untuk proyek yang akan dimintakan kredit). Pemohon harus mengajukan permohonan dengan dilampiri:

- a) Legalitas pemohon
- b) Legalitas usaha
- c) Legalitas agunan
- d) Laporan keuangan terkini (tiga tahun terakhir)
- e) Persetujuan komisaris untuk mengajukan kredit
- f) Persetujuan persero lainnya bagi CV

g) Persetujuan pengurus bagi koperasi

Agunan yang digunakan sebagai jaminan antara lain: hasil penjualan bangunan diikat cessie rumah dan tanah lokasi proyek, barang bergerak, barang tidak bergerak, deposito/giro/tabungan yang diblokir.

7) Kredit kepada Koperasi / Bankit

Adalah fasilitas kredit yang diberikan kepada koperasi baik koperasi selaku lembaga (KKOP) maupun kredit kepada koperasi untuk anggotanya (KKPA).

d. Kredit Laguna

Kredit laguna adalah kredit yang diberikan kepada usaha mikro guna pengembangan usahanya sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan secara langsung kepada perorangan atau kelompok usaha.

Seluruh fasilitas kredit tersebut di atas mensyaratkan adanya jaminan guna menjamin pelunasan utang oleh nasabah (debitur) kepada Bank Jatim cabang Malang, kecuali fasilitas kredit multiguna, linkage program, dan talangan al mabrur. Selain ketiga fasilitas kredit tersebut, pengikatan jaminan menjadi salah satu syarat dari pemberian kredit. Pengikatan jaminan tersebut dapat berbentuk jaminan barang bergerak maupun jaminan barang tidak bergerak. Jenis jaminan yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini adalah jaminan hak tanggungan, yakni suatu jenis jaminan barang tetap.

Pengikatan jaminan diwajibkan untuk pemberian kredit lebih dari Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah). Pembatasan tersebut didasarkan atas besarnya risiko yang harus ditanggung oleh pihak bank untuk setiap kredit yang diberikan. Semakin besar jumlah kredit yang diberikan, maka semakin besar pula

risiko yang harus ditanggung oleh pihak bank. Oleh sebab itu, dengan jumlah kredit yang besar maka dibutuhkan adanya jaminan yang lebih dapat memberikan keyakinan bagi bank, yakni jaminan hak tanggungan.

3. Pembebanan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit di Bank Jatim Cabang Malang

Hak tanggungan berfungsi sebagai jaminan yang memberikan keyakinan kepada kreditur bahwa debitur akan melunasi hutangnya pada batas waktu yang telah ditentukan. Bank Jatim cabang Malang sebagai kreditur juga menggunakan hak tanggungan untuk menjamin pelunasan kredit oleh debitur. Dalam membebankan hak tanggungan, Bank Jatim cabang Malang berpedoman pada Undang-undang No 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan dimuat dalam suatu akta notariil yang disebut Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Pemberian hak tanggungan didahului oleh adanya suatu perjanjian kredit antara debitur dan kreditur (pemegang hak tanggungan). Perjanjian kredit tersebut memuat bahwa kredit atau utang yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dijamin oleh suatu hak tanggungan. Begitu juga dengan Bank Jatim cabang Malang yang memuat klausula mengenai hal tersebut.

Mengenai perjanjian kredit, baik KUH Perdata maupun Undang-undang Perbankan tidak mengatur tentang bentuk perjanjian kredit. Bentuk tersebut hanya dapat dilihat dalam praktek perbankan. Di dalam praktek perbankan, setiap bank telah menyediakan formulir atau blanko perjanjian kredit dimana isi dari perjanjian tersebut telah dipersiapkan terlebih dahulu

(telah dibakukan). Formulir tersebut disodorkan pada setiap pemohon kredit yang isinya tidak diperbincangkan melainkan setelah dibaca oleh pemohon.

Pihak bank hanya meminta pendapat calon nasabah, apakah dapat menerima syarat-syarat yang tersebut dalam formulir itu atau tidak. Sedangkan hal-hal yang kosong dalam formulir seperti jumlah pinjaman, besarnya bunga, tujuan pemakaian kredit, dan jangka waktu kredit adalah hal yang tidak mungkin diisi sebelum ada persetujuan dari kedua belah pihak. Isi perjanjian kredit yang telah ditentukan terlebih dahulu dalam suatu bentuk tertentu, menunjukkan pada kita bahwa perjanjian kredit dalam praktek perbankan adalah suatu perjanjian baku.⁴⁴

Sebagaimana telah disebutkan di atas, bahwa isi dan bentuk dari perjanjian kredit telah ditentukan terlebih dahulu oleh pihak bank, sedangkan pihak pemohon atau calon nasabah hanya dapat menyatakan setuju atau tidak terhadap ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam formulir yang disodorkan padanya.

Seperti perjanjian kredit pada umumnya, Bank Jatim cabang Malang juga membuat perjanjian kredit dengan nasabah dalam bentuk baku, dimana format perjanjian telah disediakan oleh bank dan nasabah cukup memberikan persetujuan pada perjanjian kredit tersebut sebagai bentuk kesepakatan antara kedua belah pihak. Perjanjian kredit inilah yang mendahului adanya pemberian hak tanggungan.⁴⁵

⁴⁴ Mgs. Edy Putra The'Aman, *loc. cit.*

⁴⁵ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Analis Kredit Bank Jatim cabang Malang, tanggal 14 September 2009.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib memuat:⁴⁶

1. Nama dan identitas Bank Jatim cabang Malang serta nasabah (debitur) yang memberikan hak tanggungan.
2. Domisili Bank Jatim cabang Malang serta nasabah (debitur) yang memberikan hak tanggungan. Dalam hal ini akan disebutkan secara jelas tentang domisili kedua belah pihak. Dalam hal ini, Bank Jatim cabang Malang (pemegang hak tanggungan) berkedudukan di Malang dan beralamat di Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 26-28 Malang.
3. Penunjukkan secara jelas mengenai utang atau utang-utang yang dijamin. Dalam hal ini akan disebutkan secara rinci mengenai besarnya utang yang dijamin oleh hak tanggungan. Jumlah utang minimal yang dapat dijamin dengan hak tanggungan adalah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah)
4. Nilai tanggungan
Dalam hal ini akan dijelaskan mengenai nilai dari tanah atau bangunan yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan. Nilai tanggungan harus lebih tinggi daripada nilai utang.
5. Uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.
Dalam hal ini akan dijelaskan deskripsi atau uraian tentang dari tanah atau bangunan yang dijadikan sebagai objek hak tanggungan, seperti luas tanah atau bangunan, batas-batas tanah atau bangunan. Untuk lebih jelasnya akan dilampirkan Sertifikat hak atas tanah yang menerangkan hal tersebut.

⁴⁶ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Eksekusi Jaminan Bank Jatim Cabang Malang, tanggal 15 September 2009.

Akta pemberian hak tanggungan dapat memuat janji-janji yang disebutkan secara limitatif dalam pasal 11 ayat 2 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Seperti contoh, janji yang tercantum dalam pasal 11 ayat (1) huruf e Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, yakni janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Janji tersebut terkait dengan eksekusi objek hak tanggungan yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini.

Selambat-lambatnya tujuh hari kerja setelah penandatanganan Akta pemberian hak tanggungan, PPAT wajib mengirimkan akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Badan Pertanahan Negara Kota Malang. Berdasarkan pasal 13 ayat (3) Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku-tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku-tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Setelah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) didaftarkan pada Badan Pertanahan Negara kota Malang, maka Badan Pertanahan Negara kota Malang akan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dengan adanya irah-irah tersebut maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

dan berlaku sebagai pengganti *grosse acta hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

4. Pelaksanaan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Bank Jatim Cabang Malang

Eksekusi adalah pelaksanaan secara paksa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau pelaksanaan secara paksa dokumen perjanjian yang dipersamakan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Eksekusi yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini adalah eksekusi terhadap objek hak tanggungan. Eksekusi tersebut merupakan akibat dari adanya kredit bermasalah yang disebabkan oleh berbagai faktor berikut ini:⁴⁷

a. Faktor internal

Faktor internal adalah faktor-faktor penyebab kredit bermasalah yang berasal dari dalam diri debitur, seperti cedera janji atau wanprestasi. Faktor inilah yang paling terjadi pada debitur Bank Jatim cabang Malang. Cidera janji atau wanprestasi yang sering dilakukan oleh debitur Bank Jatim Cabang Malang memiliki berbagai bentuk, antara lain:

1. Debitur tidak melunasi kredit dalam waktu yang telah ditentukan.
2. Debitur tidak tidak melaksanakan isi perjanjian sebagaimana mestinya, baik dalam perjanjian kredit maupun dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Misalnya, debitur mengalihkan objek hak tanggungan dalam

⁴⁷ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Eksekusi Jaminan Bank Jatim cabang Malang, tanggal 14 September 2009.

bentuk sewa menyewa kepada pihak ketiga tanpa persetujuan tertulis dari Bank Jatim cabang Malang.

b. Faktor eksternal

Faktor ekstern merupakan faktor penyebab terjadinya kredit bermasalah yang berasal dari luar. Faktor ini biasanya berbentuk keadaan terpaksa atau *overmacht* yang mengakibatkan debitur tidak dapat melunasi kredit, seperti pailit atau sakit badan yang menyebabkan debitur tidak dapat menjalankan usahanya sehingga kredit pun tidak dapat terlunasi.

Apabila nasabah (debitur) cidera janji atau wanprestasi maka Bank Jatim cabang Malang akan melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana tercantum dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang berbunyi:⁴⁸

“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2).”

Ayat tersebut memuat dua ketentuan mengenai eksekusi objek hak tanggungan, yaitu:

1. Eksekusi atas kekuasaan sendiri (Parate Eksekusi)

Eksekusi ini didasarkan atas pasal 6 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan. Menurut pasal tersebut, apabila debitur 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. Hak untuk

⁴⁸ Undang-undang No. 4 tahun 1996, pasal 20 ayat (1).

menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama (dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan).⁴⁹

Menurut Penjelasan Umum angka 9 Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan ekekusinya, jika debitur cidera janji. Hal tersebut tercermin dalam pasal 6 Undang-undang hak tanggungan. Penjualan objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan bentuk kemudahan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan. Hal ini karena pelaksanaan eksekusi tersebut tanpa memerlukan perintah eksekusi (fiat eksekusi) dari pengadilan negeri. Eksekusi yang demikian ini disebut parate eksekusi.

Subekti setuju dengan penafsiran tersebut karena menurutnya kreditur dapat menjalankan atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantaraan hakim, yang ditujukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.⁵⁰ Parate eksekusi adalah eksekusi yang dilaksanakan sendiri oleh pemegang hak jaminan tanpa bantuan atau campur tangan dai pengadilan negeri, melainkan hanya berdasarkan Kantor Lelang Negara saja.⁵¹

⁴⁹ Bachtiar Sibarani, *op. cit.*, hal. 10.

⁵⁰ Subekti, 1990, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*, Jakarta: MA-RI, hal. 69.

⁵¹ Tartib, 1996, *Catatan Tentang Parate Eksekusi*, Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI, No. 124, Januari 1996.

Parate eksekusi atas objek hak tanggungan dapat dijalankan meski debitur dinyatakan pailit. Apabila debitur dinyatakan pailit, maka pemegang hak tanggungan harus melaksanakan parate eksekusi dalam waktu satu bulan setelah insolvensi, kecuali ada perpanjangan waktu yang diberikan oleh hakim komisaris.⁵²

Hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri didasarkan atas janji yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lain. Janji tersebut tercantum dalam pasal 11 ayat (2e) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang berbunyi:⁵³

“Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji”.

Sebagai suatu hak yang diperjanjikan, maka keberadaannya baru ada jika secara tegas disepakati bersama oleh debitur dan kreditur dalam APHT. Meski hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri itu dinyatakan sebagai janji, namun Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan menentukan sebagai hak yang diberikan oleh undang-undang, yaitu jika debitur cidera janji maka pemegang hak tanggungan pertama diberi hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan

⁵² T. J. Dorhout Mees, 1988, *Nederlands Handels en Faillissementrecht*, Gouda Quint BV, Arnhem, hal. 126.

⁵³ Undang-undang No. 4 Tahun 1996, pasal 11 ayat (2e)

umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut (pasal 6).

Ketentuan tersebut bersifat *overlapping*, yakni di satu sisi diatur sebagai janji yang dibuat oleh para pihak, namun di sisi lain ditentukan sebagai hak yang diberikan oleh undang-undang. Pembuat undang-undang mencampuradukkan kekuasaan untuk menjual sendiri objek hak tanggungan, yakni sebagai norma yang berlaku mengikat dan juga sekaligus sebagai janji yang masih harus disepakati bersama.⁵⁴

2. Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial

Titel eksekutorial tersurat dalam pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan yang berbunyi:⁵⁵

(2) Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Dengan adanya irah-irah tersebut maka sertifikat hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Seperti halnya suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka eksekusi berdasarkan titel eksekutorial ini dilaksanakan melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan hukum acara perdata.

Eksekusi objek hak tanggungan melalui pengadilan negeri ini merupakan alternatif terakhir setelah upaya penjualan di bawah tangan dan penjualan atas kekuasaan sendiri mengalami kegagalan. Namun demikian, eksekusi ini masih tergolong jauh lebih cepat prosesnya dibandingkan

⁵⁴ M. Khoidin, *op. cit.*, hal. 19.

⁵⁵ Undang-undang No. 4 Tahun 1996, Pasal 14 ayat (2).

mengajukan gugatan perdata atau menyerahkan pengurusannya ke Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN).

Permohonan eksekusi diajukan oleh kreditur dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri agar diterbitkan fiat atau surat perintah sehingga eksekusi dapat dijalankan secara paksa. Fiat eksekusi merupakan eksekusi yang dilaksanakan oleh kantor lelang negara setelah mendapat persetujuan dari Ketua PN setempat. Penetapan Ketua PN tersebut bukanlah merupakan putusan pengadilan negeri yang diputus melalui gugatan perdata, melainkan merupakan jalan pintas. Eksekusi ini berbeda dengan parate eksekusi yang dapat dijalankan langsung oleh kreditur tanpa meminta fiat eksekusi. Terhadap permohonan fiat eksekusi ini pengadilan negeri cukup melakukan pemeriksaan terhadap syarat-syarat formal yang telah ditentukan.

Berdasarkan fiat eksekusi dari Ketua PN tersebut yang biasanya disusuli dengan terbitnya surat perintah penjualan lelang, maka Kantor lelang melakukan penjualan atas objek hak tanggungan di muka umum. Namun, sebelum Ketua PN menerbitkan fiat eksekusi biasanya didahului dengan pemberian peringatan (*aanmaning*) kepada debitur agar dalam jangka waktu tertentu dia memenuhi kewajibannya secara sukarela. Apabila *aanmaning* tidak ditanggapi, barulah Ketua PN menerbitkan surat perintah eksekusi yang diikuti perintah penyitaan untuk selanjutnya diterbitkan perintah penjualan lelang kepada kantor lelang negara.

Dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan, Bank Jatim cabang Malang cenderung memilih untuk menerapkan ketentuan eksekusi yang

pertama, yakni parate eksekusi atau melakukan eksekusi sendiri tanpa campur tangan pemerintah atau pengadilan negeri. Eksekusi tersebut didasarkan Bank Jatim atas janji yang tertulis dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan bahwa Bank Jatim cabang Malang berhak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri apabila debitur cidera janji.⁵⁶

Dalam menangani kredit bermasalah, Bank Jatim cabang Malang tidak serta merta melakukan eksekusi objek hak tanggungan. Seperti lembaga perbankan pada umumnya, Bank Jatim cabang Malang akan terlebih dahulu melakukan beberapa upaya penyehatan kredit yang dikenal dengan 3R, yakni:

1. Penjadwalan kembali pelunasan kredit (*rescheduling*).
2. Peninjauan kembali kondisi atau persyaratan kredit (*reconditioning*).
3. Restrukturisasi kredit (*restructuring*).

Apabila upaya penyehatan tidak mungkin atau tidak dapat lagi dilakukan, maka pengembalian kredit akan macet total. Akibatnya perhitungan bunga akan berhenti dan tagihan yang bersangkutan akan dikeluarkan dari pembukuan atau hapus buku (*write off*) dan menjadi kerugian bank. Untuk memulihkan kerugian bank akibat kredit macet, salah satu upaya paling cepat yang dapat ditempuh adalah mencairkan barang jaminan melalui eksekusi.⁵⁷

Seperti telah disebutkan di atas bahwa eksekusi yang ditempuh oleh Bank Jatim cabang Malang adalah parate eksekusi yang didasarkan atas janji. Namun dalam hal ini, bank tidak melakukan parate eksekusi tersebut sendiri. Pelaksanaan eksekusi diserahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang (KPKNL Malang) yang berkedudukan di Jl. S. Supriyadi

⁵⁶ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Analisis Kredit Bank Jatim cabang Malang, tanggal 16 September 2009.

⁵⁷ Bachtiar Sibarani, *op. cit.*, hal 6.

No. 157 Malang. KPKNL Malang merupakan pejabat pemerintah yang melaksanakan eksekusi terhadap objek hak tanggungan.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang (KPKNL Malang) membawahi tujuh kabupaten, yaitu Kabupaten Malang, Blitar, Tulungagung, Jombang, Kediri, Trenggalek, Lumajang. Dalam melaksanakan eksekusi (lelang), KPKNL Malang terlebih dahulu akan memeriksa kelengkapan berkas yang menjadi persyaratan permohonan eksekusi (lelang) seperti:⁵⁸

1. Surat Permohonan Lelang dari Bank Jatim cabang Malang kepada KPKNL Malang.
2. Surat Keputusan Penunjukkan Penjual. Dalam hal ini, Bank Jatim cabang Malang menunjuk satu orang yang mewakili bank dalam pelaksanaan lelang.
3. Salinan perjanjian kredit
4. Salinan Sertifikat Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).
5. Daftar perincian utang yang jelas dan pasti menurut hukum.
6. Salinan pernyataan dari Bank Jatim cabang Malang bahwa debitur wanprestasi berikut surat peringatan yang telah dilayangkan oleh Bank Jatim cabang Malang.
7. Salinan bukti pemilikan hak (sertifikat hak atas tanah milik debitur yang menjadi objek hak tanggungan).
8. Salinan pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang oleh Bank Jatim cabang Malang kepada debitur.

⁵⁸ Hasil wawancara langsung dengan Kasubag Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang (KPKNL Malang), tanggal 21 Oktober 2009.

Setelah berkas-berkas tersebut terkumpul, selanjutnya dilakukan beberapa tahapan pelaksanaan lelang oleh KPKNL Malang, yakni:⁵⁹

a. Penelitian Kelengkapan Berkas (Verifikasi)

Dalam tahap ini akan dilakukan pemeriksaan berkas oleh Petugas verifikasi dimana hasil verifikasi kemudian diserahkan kepada Kasubag Lelang untuk pelaksanaan tahapan selanjutnya, yakni penetapan waktu pelaksanaan lelang.

Baik KPKNL Malang maupun Bank Jatim cabang Malang menyatakan bahwa tahap ini dapat berjalan lancar.

b. Penentuan Limit Lelang

Dalam tahap ini akan ditetapkan harga limit dari objek hak tanggungan yang akan dilelang oleh Bank Jatim cabang Malang. Dalam tahap ini, debitur tidak turut menetapkan harga limit. Bank Jatim cabang Malang mengaku tidak menemukan persoalan dalam tahap ini. Begitu juga dengan KPKNL Malang.

c. Pengumuman I dan Pengumuman II

Dalam tahap ini, Bank Jatim cabang Malang selaku pemohon lelang wajib mengumumkan pelaksanaan lelang yang diterbitkan dalam dua surat kabar. Penerbitan tersebut dilakukan dalam tenggang waktu dua minggu. KPKNL Malang menyerahkan tanggung jawab urusan pengumuman tersebut sepenuhnya pada Bank Jatim cabang Malang. Dan Bank Jatim cabang Malang pun tidak mengalami hambatan dalam tahap ini.

⁵⁹ Hasil wawancara langsung dengan Kasubag Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang (KPKNL Malang), tanggal 21 Oktober 2009.

d. Penerbitan Surat Tugas Pejabat Lelang

Dalam tahap ini akan ditunjuk beberapa pegawai KPKNL Malang yang bertugas untuk melaksanakan lelang. Menurut KPKNL Malang dan Bank Jatim cabang Malang, tidak terdapat persoalan dalam tahap ini.

e. Penerbitan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Dalam tahap ini Badan Pertanahan Negara Kota Malang akan menerbitkan SKPT yang menerangkan bahwa tanah atau bangunan yang menjadi objek lelang masih milik debitur (termohon lelang) atau belum dipindahtangankan. KPKNL Malang menyatakan tidak ada hambatan dalam tahap ini. Pernyataan tersebut juga dikuatkan oleh Bank Jatim cabang Malang.

f. Pelaksanaan lelang

Dalam tahap ini akan dilaksanakan lelang objek hak tanggungan yang dihadiri oleh pejabat lelang (KPKNL Malang), pemohon lelang (Bank Jatim cabang Malang) dan peserta lelang (calon pembeli objek lelang). Setelah objek lelang berhasil terjual, maka KPKNL Malang akan mengambil 1% dari harga jual sebagai biaya lelang untuk dimasukkan ke dalam kas negara. Sebagaimana dalam tahap-tahap sebelumnya, pelaksanaan ini juga tidak ditemukan persoalan. Hal tersebut dinyatakan baik oleh Bank Jatim cabang Malang maupun KPKNL Malang.

Seperti tersebut di atas bahwa tidak ada hambatan atau persoalan signifikan yang ditemukan dalam tahap verifikasi berkas hingga pelaksanaan lelang. Asalkan KPKNL Malang menerima permohonan lelang oleh Bank Jatim cabang Malang, maka tahap verifikasi berkas hingga pelaksanaan lelang dapat berjalan dengan lancar. Namun pada prakteknya, memperoleh ijin dari KPKNL

Malang untuk melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan bukanlah hal yang mudah bagi Bank Jatim cabang Malang. Hal ini menjadi salah satu hambatan yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini dan akan dibahas lebih rinci dalam sub bab berikutnya.

5. Hambatan dan Upaya Bank Jatim Cabang Malang Dalam Melaksanakan Eksekusi Objek Hak Tanggungan Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Terkait dengan pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana dijelaskan di atas, Bank Jatim cabang Malang tidak begitu saja dengan mudahnya dapat mengajukan permohonan eksekusi (lelang) ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang (KPKNL Malang). Ada beberapa hambatan yang menghalangi Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan haknya untuk melakukan parate eksekusi. Berikut ini akan dibahas mengenai hambatan Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi disertai dengan upaya untuk mengatasi hambatan tersebut.

1. Hambatan:

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang menolak permohonan eksekusi yang diajukan oleh Bank Jatim cabang Malang terkait dengan tidak dilaksanakannya pasal 224 HIR yang mengatur tentang hukum formil eksekusi objek hak tanggungan.⁶⁰

Adanya benturan norma atau peraturan antara ketentuan hukum materiil mengenai eksekusi objek hak tanggungan dengan ketentuan hukum

⁶⁰ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Eksekusi Jaminan Bank Jatim cabang Malang, tanggal 16 September 2009.

formil yang mengaturnya. Menurut ketentuan hukum materiil yang mengatur eksekusi objek hak tanggungan, yakni pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, eksekusi dapat dilaksanakan melalui dua cara yakni parate eksekusi yang didasarkan atas janji dan eksekusi berdasarkan titel eksekutorial pasal 14 ayat (2). Seperti telah disebutkan di atas bahwa eksekusi yang digunakan oleh Bank Jatim cabang Malang adalah parate eksekusi yang didasarkan atas janji dalam akta pemberian hak tanggungan. Parate eksekusi adalah eksekusi tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan. Jadi menurut ketentuan tersebut, apabila debitur cidera janji Bank Jatim cabang Malang dapat langsung melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan tanpa harus menunggu perintah eksekusi atau fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Kota Malang.

Ketentuan hukum materiil tersebut di atas bertentangan dengan ketentuan hukum formil pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan. Menurut Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan, segala ketentuan mengenai hukum acara atau hukum formil dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan berpedoman pada pasal 224 HIR yang berbunyi:⁶¹

“Surat asli daripada surat hipotek dan surat hutang, yang diperkuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan ‘Atas nama Undang-undang’ berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih tempat tinggalnya dengan cara yang dinyatakan pada pasal-pasal di atas dalam bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksaan badan itu hanya dapat dilakukan jika sudah diijinkan dengan keputusan

⁶¹ *Herzien Indlandsch Reglement (HIR)*, pasal 224

hakim. Jika hal menjalankan keputusan itu harus dijalankan sama sekali atau sebahagian di luar daerah hukum pengadilan negeri, yang ketuanya memerintahkan menjalankan itu, maka peraturan-peraturan pada pasal 195 ayat kedua dan yang berikutnya dituruti.”

Berdasarkan pasal tersebut, terlihat jelas bahwa pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan harus didahului dengan adanya perintah eksekusi atau fiat eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Praktek yang terjadi di lapangan pun sejalan dengan pasal 224 HIR tersebut. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang menolak surat permohonan eksekusi (lelang) yang diajukan oleh Bank Jatim cabang Malang dengan dalih tidak ada perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Adanya benturan norma tersebut sangat menghambat jalannya eksekusi objek hak tanggungan yang dilaksanakan oleh Bank Jatim cabang Malang.

Sesungguhnya ketentuan hukum materiil dan ketentuan hukum formil mengenai eksekusi objek hak tanggungan tidak sepenuhnya bertentangan. Hal ini karena pasal 224 HIR hanya berlaku pada pasal 20 ayat (1b) tentang eksekusi berdasarkan titel eksekutorial. Seharusnya parate eksekusi yang dilaksanakan oleh Bank Jatim cabang Malang tidak perlu didasarkan pada pasal 224 HIR. Namun agaknya terjadi kekeliruan dalam menafsirkan ketentuan hukum formil eksekusi objek hak tanggungan.

Kekeliruan tersebut berlangsung sangat lama dan sudah membudaya dalam pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan. Disamping itu, kekeliruan tersebut juga dikuatkan dengan adanya Putusan MA No. 3201 K/Pdt. G/1984. Mahkamah Agung dalam Putusan No. 3201 K/Pdt. G/1984 tanggal 30 Januari 1986 menyatakan bahwa parate eksekusi yang dilakukan tanpa meminta persetujuan pengadilan negeri meski didasarkan pada pasal 1178 (2) KUH

Perdata adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan adalah batal.

Pasal 1178 ayat (2) KUH Perdata adalah peraturan yang diadopsi oleh pasal 6 UUHT terkait dengan parate eksekusi. Pasal tersebut berbunyi:⁶²

“Namun diperkenankanlah kepada si berpiutang hipotik pertama untuk, pada waktu diberikannya hipotik, dengan tegas minta diperjanjikan bahwa, jika uang pokok tidak dilunasi semestinya, atau jika bunga yang terutang tidak dibayar, ia secara mutlak akan dikuasakan menjaul persil yang diperikatkan di muka umum, untuk mengambil pelunasan uang pokok, maupun bunga serta biaya, dari pendapatan penjualan itu. Janji tersebut harus dilakukan menurut cara sebagaimana diatur dalam pasal 1211.”

Implikasi dari putusan tersebut maka secara otomatis berlaku peraturan bahwa suatu parate eksekusi objek hak tanggungan juga harus dengan persetujuan pengadilan negeri. Putusan MA tersebut menjungkirbalikkan lembaga parate eksekusi yang sejak semula dimaksudkan untuk memudahkan kreditur dalam menagih piutangnya manakal debitur wanprestasi. Tampaklah jelas bahwa pelaksanaan parate eksekusi objek hak tanggungan dimandulkan oleh lembaga peradilan.

Kekeliruan penafsiran tersebut juga sangat disesalkan oleh Sudargo Gautama yang menyatakan kekecawaanya atas tidak berlakunya ketentuan mengenai parate eksekusi objek hak tanggungan yang diatur dalam pasal 6 UUHT.⁶³ Pejabat lelang menafsirkan makna parate eksekusi seperti apa yang tercantum dalam Penjelasan Umum angka 9 dan penjelasan pasal 14 ayat (2 dan 3) UUHT, sehingga mereka tetap meminta dilampiri surat perintah dari

⁶² Kitab Undang-undnag Hukum Perdata, pasal 1178 ayat (2).

⁶³ Sudargo Gautama, 1996, *Komentaris atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 8 dan 11.

pengadialn negeri bagi setiap permohonan eksekusi objek hak tanggungan, termasuk yang dilaksanakan berdasarkan pasal 6 UUHT.

Kantor lelang negara bersikap sangat hati-hati dalam melaksanakan lembaga parate eksekusi pada hak tanggungan, karena mereka pernah mempunyai pengalaman pahit disalahkan oleh Mahkamah Agung ketika melaksanakan lelang objek hipotik tanpa surat perintah pengadilan kendati pada waktu itu sudah sesuai hukum (pasal 1178 ayat 2 KUH Perdata).⁶⁴

Sejak dijatuhkan putusan MA No. 3201 K/Pdt. G/1984 tersebut, maka praktis kantor lelang negara tidak bersedia melayani permohonan parate eksekusi yang diajukan oleh pemegang hak tanggungan.⁶⁵ Hal inilah yang menjadi salah satu faktor penyebab Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang menolak permohonan eksekusi oleh Bank Jatim cabang Malang. Disamping itu, hambatan lain yang muncul adalah kurangnya peminat yang ingin membeli objek hak tanggungan karena akan timbul persoalan pada saat pengosongan. Pengadilan akan menolak menerbitkan perintah pengosongan jika eksekusinya tidak melalui pengadilan.⁶⁶

Berkaitan dengan mandulnya lembaga parate eksekusi dalam penjualan objek hak tanggungan, Sudargo Gautama dalam kapasitasnya sebagai praktisi hukum pernah mengemukakan kekecewaannya atas tidak berlakunya ketentuan mengenai parate eksekusi yang diatur dalam pasal 6 UUHT. Menurut Sudargo Gautama hal itu disebabkan oleh adanya ketentuan dalam memori penjelasan UUHT yang menyatakan bahwa meskipun hak

⁶⁴ M. Khoidin, *op. cit.*, hal. 25-26.

⁶⁵ *Ibid*, hal 24.

⁶⁶ Retnowulan, 1997, *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*, Jakarta: BHPN Departemen Kehakiman RI, hal. 28-29.

untuk menjual atas kekuasaan sendiri itu diberlakukan, tetapi harus dilaksanakan menurut pasal 224 HIR. Ketentuan ini dianggap oleh KPKNL sebagai suatu ketentuan yang mengikat sehingga setiap eksekusi objek hak tanggungan (termasuk parate eksekusi) harus dengan fiat eksekusi dari Ketua PN.

Upaya:⁶⁷

Upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan tersebut di atas adalah dengan melakukan pendekatan di luar hukum. Upaya ini ditujukan agar Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang mengabulkan surat permohonan eksekusi (lelang) yang diajukan oleh Bank Jatim cabang Malang. Hal ini karena memang sudah selayaknya Bank Jatim cabang Malang berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri manakala debitur cidera janji atau wanprestasi.

Upaya tersebut pun membuahkan hasil. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang pada akhirnya mengajukan permohonan eksekusi (lelang) yang diajukan oleh Bank Jatim cabang Malang. Sejak tahun 2005 hingga saat ini, Bank Jatim cabang Malang tercatat hanya melakukan satu kali eksekusi (lelang) objek hak tanggungan, tepatnya pada tanggal 5 Agustus 2009.

2. Hambatan:⁶⁸

Adanya nasabah (debitur) yang melakukan penipuan dan pemalsuan data

Berbagai cara telah dilakukan oleh nasabah (debitur) yang tidak kooperatif untuk menghambat jalannya eksekusi objek hak tanggungan

⁶⁷ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Eksekusi Jaminan Bank Jatim cabang Malang, tanggal 16 September 2009.

⁶⁸ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Eksekusi Jaminan Bank Jatim cabang Malang, tanggal 16 September 2009.

manakala ia terbukti wanprestasi. Salah satunya adalah dengan cara menyatakan bahwa perjanjian kredit antara Bank Jatim cabang Malang dengan nasabah (debitur) adalah cacat hukum karena kurangnya pihak yang ada dalam perjanjian kredit.

Terkait dengan hal tersebut, ada suatu contoh kongkrit yang pernah terjadi. Seorang nasabah (debitur) A memiliki dua istri. Namun hanya satu istri yang menjadi pihak dalam perjanjian kredit. Hal ini karena pada saat perjanjian tersebut dibuat, nasabah A mengatakan bahwa ia hanya memiliki satu istri. Nasabah A kemudian mengajukan gugatan perdata terkait dengan perkara tersebut.

Ia bersikeras menentang pelaksanaan eksekusi tersebut dan menyalahkan pihak bank atas perjanjian kredit yang menurutnya cacat hukum. Nasabah tersebut mengatakan bahwa pihak bank hanya mencantumkan satu nama istrinya dalam perjanjian kredit. Kurangnya pihak dalam perjanjian kredit inilah yang ia sebut dengan cacat hukum.

Upaya:⁶⁹

Upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan tersebut adalah dengan mengajukan gugatan balik kepada nasabah A sekaligus melaporkan perbuatan nasabah A sebagai suatu tindak pidana karena telah memalsukan identitas.

Bank Jatim cabang Malang mengumpulkan segala bukti terkait dengan perbuatan nasabah (debitur) A. Bank Jatim cabang Malang menganggap bahwa perjanjian kredit yang terjadi antara bank dan nasabah

⁶⁹ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Eksekusi Jaminan Bank Jatim cabang Malang, tanggal 16 September 2009.

tidak cacat hukum. Hal ini karena pihak-pihak yang ada pada perjanjian tersebut sudah jelas, yakni nasabah A dan istrinya sebagai debitur.

Pada saat terjadinya kesepakatan nasabah A mengaku hanya mempunyai satu orang istri saja. Hal tersebut juga didukung oleh berkas-berkas yang turut dilampirkan dalam perjanjian kredit seperti Surat Nikah dan Kartu Keluarga yang menerangkan istri nasabah. Hal tersebut yang kemudian dimantahkan oleh nasabah A saat ia terbukti wanprestasi.

Dengan bukti-bukti yang kuat, akhirnya hakim memutuskan untuk menolak gugatan nasabah A dan mengabulkan gugatan balik oleh Bank Jatim cabang Malang. Pelaksanaan eksekusi terhadap objek hak tanggungan pun berhasil dilaksanakan.

3. Hambatan:⁷⁰

Adanya perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

Masalah ini terkait dengan adanya beberapa nasabah (debitur) yang menggunakan tanah atau bangunan milik orang lain (pihak ketiga) sebagai agunan (jaminan). Dalam kasus ini, pihak ketiga mengaku tidak mengetahui bahwa tanak miliknya digunakan sebagai agunan (objek jaminan) oleh nasabah (debitur). Oleh sebab itu ia merasa dirugikan atas pelaksanaan eksekusi terhadap tanah miliknya. Hal ini kemudian mendorong pihak ketiga untuk mengajukan gugatan perdata yang disebut dengan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*).

Upaya:⁷¹

⁷⁰ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Eksekusi Jaminan Bank Jatim cabang Malang, tanggal 16 September 2009.

⁷¹ Hasil wawancara langsung dengan Staf Kredit Divisi Eksekusi Jaminan Bank Jatim cabang Malang, tanggal 16 September 2009.

Upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan tersebut adalah dengan menyelesaikan perkara tersebut melalui pengadilan. Dalam kasus ini, posisi Bank Jatim cabang Malang adalah sebagai tergugat. Posisi tersebut tidak menjadikan Bank Jatim cabang Malang mundur dari perkara. Selama persidangan, Bank Jatim cabang Malang berhasil mengumpulkan beberapa alat bukti yang sangat membantu Bank Jatim cabang Malang dalam memenangkan perkara ini.

Salah satu alat bukti yang sangat mendukung adalah alat bukti surat, yakni suatu akta notariil yang menyatakan bahwa pihak ketiga tersebut bertindak sebagai penjamin kredit dan ia bersedia jika tanah miliknya dijadikan sebagai agunan (objek jaminan) dalam perjanjian kredit antara Bank Jatim cabang Malang dan nasabah (debitur). Disamping itu, ada alat bukti lain yang melemahkan gugatan pihak ketiga ini, yaitu alat bukti saksi.

Akhir dari perkara ini adalah bahwa hakim menolak gugatan penggugat yang tidak lain adalah pihak ketiga. Bank Jatim cabang Malang selaku tergugat berhasil memenangkan perkara ini dan akhirnya eksekusi terhadap objek hak tanggungan pun berhasil dilaksanakan.

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

a. Hambatan Bank Jatim cabang Malang dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, antara lain:

- (1) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang (KPKNL Malang) menolak permohonan eksekusi yang diajukan oleh Bank Jatim cabang Malang terkait dengan tidak dilaksanakannya pasal 224 HIR yang mengatur tentang hukum formil eksekusi objek hak tanggungan. Ketentuan tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan hukum materiil eksekusi objek hak tanggungan (pasal 20 ayat 1 Undang-undang No 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan). Bank Jatim cabang Malang menerapkan pasal 20 ayat (1a) tentang parate eksekusi, dimana seharusnya pasal 224 HIR tidak berlaku pada pasal tersebut. Seharusnya Bank Jatim cabang Malang dapat melaksanakan parate eksekusi tanpa harus menunggu perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri. Namun agaknya KPKNL Malang keliru dalam menafsirkan ketentuan hukum formil tersebut.
- (2) Adanya nasabah (debitur) yang melakukan penipuan dan pemalsuan data. Berbagai cara telah dilakukan oleh nasabah (debitur) yang tidak kooperatif untuk menghambat jalannya eksekusi objek hak tanggungan manakala ia terbukti wanprestasi. Salah satunya adalah

dengan cara menggugat Bank Jatim cabang Malang dan menyatakan bahwa perjanjian kredit antara Bank Jatim cabang Malang dengan nasabah (debitur) adalah cacat hukum karena kurangnya pihak dalam perjanjian kredit. Namun ternyata, kurangnya pihak dalam perjanjian kredit tersebut disebabkan oleh adanya penipuan dan pemalsuan identitas oleh nasabah (debitur).

(3) Adanya perlawanan dari pihak ketiga atau yang dikenal dengan *derden verzet*. Masalah ini terkait dengan adanya beberapa nasabah (debitur) yang menggunakan tanah atau bangunan milik orang lain (pihak ketiga) sebagai agunan (jaminan). Dalam kasus ini, pihak ketiga mengaku tidak mengetahui bahwa tanah miliknya digunakan sebagai agunan (objek jaminan) oleh nasabah (debitur).

b. Upaya Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan dalam melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan, antara lain:

(1) Upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan Nomor (1) di atas adalah dengan melakukan pendekatan di luar hukum. Upaya ini ditujukan agar Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang mengabulkan surat permohonan eksekusi (lelang) yang diajukan oleh Bank Jatim cabang Malang. Hal ini karena memang sudah selayaknya Bank Jatim cabang Malang berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri manakala debitur cidera janji atau wanprestasi.

(2) Upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan Nomor (2) di atas adalah dengan mengajukan gugatan balik kepada nasabah A sekaligus melaporkan perbuatan nasabah A sebagai suatu tindak pidana karena telah melakukan penipuan dan pemalsuan identitas.

(3) Upaya yang dilakukan oleh Bank Jatim cabang Malang untuk mengatasi hambatan Nomor (3) di atas adalah dengan menyelesaikan perkara tersebut melalui pengadilan. Selama persidangan, Bank Jatim cabang Malang berhasil mengumpulkan beberapa alat bukti yang sangat membantu Bank Jatim cabang Malang dalam memenangkan perkara ini. Salah satu alat bukti yang sangat mendukung adalah alat bukti surat, yakni suatu akta notariil yang menyatakan bahwa pihak ketiga tersebut bertindak sebagai penjamin kredit dan ia bersedia jika tanah miliknya dijadikan sebagai agunan (objek jaminan) dalam perjanjian kredit antara Bank Jatim cabang Malang dan nasabah (debitur).

2. Saran

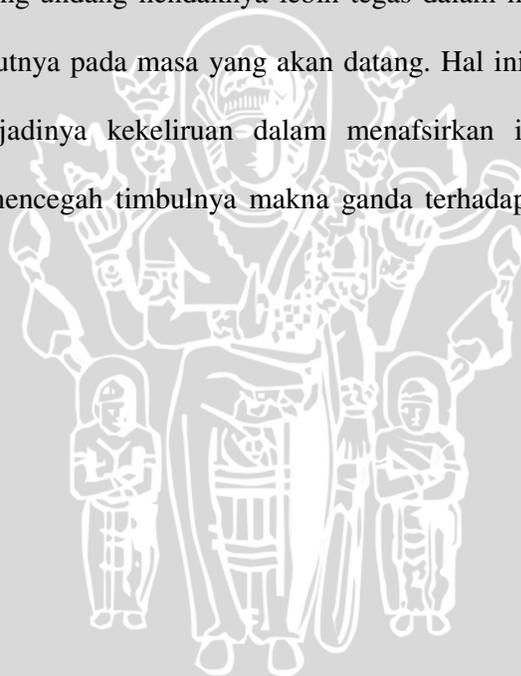
a. Bagi Bank Jatim cabang Malang

Bank Jatim cabang Malang hendaknya meningkatkan kecermatan dan ketelitian dalam melakukan analisis kredit. Hal ini ditujukan untuk mencegah terjadinya penipuan oleh nasabah (debitur) dan perlawanan pihak ketiga.

b. Bagi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Malang selaku pejabat pemerintah yang memiliki wewenang untuk melaksanakan eksekusi objek hak tanggungan hendaknya lebih cermat dalam menafsirkan ketentuan hukum formil mengenai eksekusi objek hak tanggungan. Hal ini ditujukan agar hak masing-masing pihak (baik kreditur maupun debitur) terlindungi.

c. Bagi pembuat undang-undang

Pembuat undang-undang hendaknya lebih tegas dalam membuat undang-undang selanjutnya pada masa yang akan datang. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya kekeliruan dalam menafsirkan isi dari undang-undang dan mencegah timbulnya makna ganda terhadap materi undang-undang.



DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Abdul Hay, Marhainis. 1979. *Hukum Perbankan d Indonesia*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Abdurrahman. 1985. *Beberapa Catatan tentang Hukum Jaminan dan Hak-hak Jaminan atas Tanah*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1983. *Perjanjian Kredit Bank*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Gautama, Sudargo. 1996. *Komentar atas Undang-undang Hak Tanggungan Baru Tahun 1996 Nomor 4*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Khoidin, M. 2005. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo
- Mees, T. J. Dorhout. 1988. *Nederlands Handels en Faillissementrecht*. Gouda Quint BV. Arnhem.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1981. *Pokok-pokok Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung.
- Retnowulan. 1997. *Penelitian Tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit*. Jakarta: BHPN Departemen Kehakiman RI.
- Sibarani, Bachtiar. 2001. *Jurnal Hukum Bisnis (Parate Eksekusi dan Paksa Badan)*. volume 15 September 2001.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen. 2001. *Hukum Jaminan di Indonesia (Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan)*. Yogyakarta: Liberty Offset.
- Subekti. 1979. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
- _____. 1990. *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa Dalam: Penemuan Hukum dan Pemecahan Masalah Hukum, Proyek Pengembangan Teknis Yustisial*. Jakarta: MA-RI.

Tartib. 1996. *Catatan Tentang Parate Eksekusi*. Artikel dalam Majalah Varia Peradilan Th. XI No. 124 Januari 1996.

Tje' Aman, Mgs. Edy Putra. 1985. *Kredit Perbankan (Suatu Tinjauan Yuridis)*. Yogyakarta: Liberty Offset.

Internet:

http://id.Wikipedia.org/wiki/predatory_pricing. Diakses tanggal 3 Agustus 2009.

http://www.hukumonline.com/klinik_detail.asp?id=3186

Perundang-undangan:

Herzien Indlandsch Reglement (HIR)

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.