

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keberadaan perjanjian selalu hadir dalam kehidupan masyarakat melalui berbagai interaksi sebab pada hakikatnya manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain. Sering sekali perjanjian kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari seperti, perjanjian hutang piutang, sewa menyewa, kerjasama, dan jual beli. Pengertian dari perjanjian sendiri merupakan suatu peristiwa hukum yang dilakukan antara perseorangan dengan perseorangan yang lain, perseorangan dengan badan hukum, ataupun badan hukum dengan badan hukum yang lainnya melalui kesepakatan dari seluruh pihak agar tercapainya suatu tujuan. Abdul Kadir Muhammad mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.¹ Syarat dalam pembuatan perjanjian yang sah, tidak hanya dengan adanya kesepakatan antar pihak tetapi harus memenuhi syarat yang telah disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Apabila terdapat suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat tersebut maka perjanjian tersebut tidak dapat dilaksanakan. Setelah terpenuhinya syarat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta maka para pihak dianggap telah terikat dengan perjanjian tersebut dan wajib

¹ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, hlm. 17.

melaksanakan kewajiban sesuai dengan isi perjanjiannya. Namun apabila terdapat pihak yang tidak dapat menjalankan sesuai dengan isi dari perjanjian tersebut maka konsekuensinya akan dinyatakan wanprestasi. Wanprestasi terjadi sebab adanya suatu perjanjian jika salah satu pihaknya tidak dapat memenuhi kewajiban atau ingkar janji atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya maka hal tersebut mengakibatkan pihak yang telah dinyatakan wanprestasi wajib melakukan ganti kerugian berdasarkan isi perjanjian. Ganti kerugian sendiri dapat dilakukan dalam bentuk uang, penyerahan tanah, kepemilikan saham, dan bentuk lainnya berdasarkan perjanjiannya.

Ketentuan dalam penyerahan ganti kerugian tersebut tentunya telah di cantumkan dalam perjanjian dimana para pihak akan menyerahkan jaminannya ketika mengalami wanprestasi. Penyerahan barang jaminan yang sering dijumpai adalah dalam bentuk tanah atau biasa disebut sebagai Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan jaminan pelunasan hutang yang dibebankan pada suatu hak atas tanah. Jaminan pelunasan hutang tersebut biasa digunakan oleh lembaga keuangan maupun suatu perusahaan dalam rangka pemberian pinjaman kepada debitur. Hak tanggungan telah tercantum dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria yang kemudian dibentuknya peraturan lebih spesifik terkait Hak Tanggungan yaitu Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

Bank merupakan lembaga keuangan yang memiliki fungsi untuk menghimpun dana dalam bentuk simpanan dan menyalurkan dana kepada

masyarakat dalam bentuk pinjaman kredit. Perbankan Indonesia dalam menjalankan kewenangannya harus berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian dalam mengelolala dan menjaga dana masyarakat agar dapat membantu dalam menunjang pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional demi kesejahteraan masyarakat.²

Tidak sedikit masyarakat Indonesia memilih untuk melakukan pinjaman kredit di Bank dengan jumlah nominal uang pinjaman yang cukup besar. Kedudukan pemberian kredit kepada debitur sendiri sudah dijelaskan dalam Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. Sebelum adanya penyerahan pinjaman kredit kepada Nasabah atau bisa disebut debitur, pihak Bank atau dapat disebut kreditur akan melakukan sebuah perjanjian kredit. Dalam proses pembuatan perjanjian kredit, pihak Bank wajib melaksanakan pembuatan perjanjian kredit berdasarkan prinsip 5C pemberian kredit yaitu *Character* (Karakter), *Capacity* (Kapasitas), *Capital* (Modal), *Conditions of economy* (Kondisi ekonomi), dan *Collateral* (Agunan). Setelah kelima prinsip tersebut telah terpenuhi maka dapat perjanjian tersebut dapat dilegalkan. Dalam perjanjian pinjaman kredit tersebut pihak kreditur akan meminta sebuah jaminan yang seringkali dalam bentuk hak atas tanah milik debitur. Meskipun demikian pihak kreditur merasa lebih diuntungkan dengan adanya jaminan hak tanggungan sebab kecil kemungkinan pihak debitur melarikan diri ketika mengalami wanprestasi.

² Muhamad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 525.

Meskipun pemberian jaminan dalam bentuk hak tanggungan sedikit lebih diuntungkan bagi pihak kreditur tetapi, dalam pelaksanaannya masih sering terjadi permasalahan mengenai debitur yang sudah dinyatakan wanprestasi tetapi ketika barang jaminannya ingin di eksekusi oleh pihak kreditur, justru debitur menghalangi agar jaminan tersebut tidak beralih ke kreditur. Selain itu dalam peraturan perundang-undangan yang terdapat dalam pasal 1131 dan 1132 Kitab Undang-Undang hukum perdata yang menentukan semua harta kekayaan debitur baik yang sudah ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas seluruh perikatan dengan kreditur, masih dirasa kurang memberikan rasa aman kepada kreditur.³

Bank Mandiri cabang Tuban merupakan salah satu bank swasta yang sering memberikan pelayanan berupa pinjaman kredit kepada masyarakat. Dengan adanya pelayanan tersebut tidak jarang ditemukan permasalahan dalam proses pinjaman kredit antara pihak Bank dan Nasabah. Terkadang permasalahan tersebut dapat berlangsung hingga ke Pengadilan seperti salah satu kasus di Bank Mandiri cabang Tuban. Berdasarkan **Putusan Nomor 10/Pdt.G/2020/PN Tbn** menjelaskan bahwa terdapat seorang debitur (Nasabah) yang mengajukan gugatan kepada Kreditur (Bank Mandiri Tuban) yang dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Alasan adanya permasalahan tersebut berawal dari debitur yang melakukan pinjaman kredit sebesar 1 Milyar untuk modal usahanya dengan memberikan jaminan

³ M. Khoidin, 2005, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, LaksBang, Yogyakarta, hlm.1.

berupa 4 Sertipikat Tanah Hak Milik, kemudian dinyatakan wanprestasi dan akan dilakukan eksekusi barang jaminan Hak Tanggungan (HT) sesuai dengan kesepakatan yang teruang dalam Perjanjian Kredit. Sebelumnya debitur dimaksud telah berupaya untuk melakukan restrukturisasi dan pihak kreditur menyarankan untuk membuat rekening khusus sebagai pengganti rekening sebelumnya yang digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit. Akan tetapi, selama melakukan pembayaran kredit tersebut debitur tetap saja tidak melakukan pembayaran secara rutin. Selanjutnya setelah 6 bulan kemudian debitur mendapatkan surat pemberitahuan akan dilaksanakannya pelelangan barang jaminan HT dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dalam kondisi tersebut debitur merasa dirugikan karena setelah pembukaan rekening khusus, debitur tetap menjalankan kewajibannya dalam membayar angsuran kredit secara rutin, namun pihak kreditur tetap melakukan proses pelelangan HT, yang sebelumnya tidak ada penjelasan mengenai hal tersebut berdasarkan keterangan dari debitur. Sehingga permasalahan tersebutlah yang membuat debitur mengajukan gugatan ke pengadilan.

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan penyusunan lebih lanjut untuk skripsi dengan judul **“EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS WANPRESTASI DEBITUR YANG INGIN MENGUASAI BARANG JAMINAN DI BANK MANDIRI TUBAN JAWA TIMUR (Studi Putusan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn)”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka yang menjadi rumusan masalah adalah:

1. Apakah eksekusi jaminan hak tanggungan atas wanprestasi debitur telah sesuai dengan perundangan yang berlaku?
2. Bagaimana mekanisme apabila Debitur wanprestasi, ingin menguasai kembali barang jaminannya pada Bank Mandiri Tuban Jawa Timur?

1.3. Tujuan Penelitian

Dari permasalahan diatas maka secara keseluruhan tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui lebih dalam mengenai peraturan hukum mengatur terkait eksekusi jaminan Hak Tanggungan atas wanprestasi debitur yang ingin menguasai barang jaminannya.
2. Untuk mengetahui upaya penyelesaian terkait eksekusi jaminan Hak Tanggungan atas wanprestasi debitur yang ingin menguasai barang jaminannya.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Untuk menerapkan ilmu hukum yang telah diperoleh oleh penulis selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

- b. Penulis berharap dari hasil penelitian ini dapat menjadi suatu sumbang sih pemikiran dalam teori hukum khususnya pada bidang hukum perdata dan pemahaman terkait permasalahan dalam pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai tolak ukur bagi penulis dalam mengetahui sejauh mana pemahan terhadap ilmu hukum yang telah diperoleh oleh penulis selama berkuliah.
- b. Mencari kesesuaian atau keseimbangan antara teori yang telah dipelajari selama berkuliah dengan praktek pelaksanaannya dalam lapangan.
- c. Mampu memberikan pengetahuan yang bermanfaat bagi masyarakat terhadap Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan sehingga dapat meminimalisir terjadinya sengketa akibat adanya suatu perjanjian kredit.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1.5.1.1. Pengertian Perjanjian

Definisi subyektif dari konsensus adalah peristiwa yang terjadi apabila seseorang yang berjanji kepada yang lain atau lebih melakukan sesuatu satu sama lain. Menurut Setiawan, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum

dimana terjadinya pengikatan antara pihak satu dengan pihak yang lain. Perjanjian sendiri diatur dalam Buku III tentang persekutuan yang ditentukan dalam Pasal 1313 KUHPerdara. “Perjanjian adalah perbuatan seorang atau lebih yang diikat oleh seorang atau lebih orang lain.” Menurut uraian tersebut, terdapat obyek kontraktual yaitu kreditur dan debitur. Kreditur memiliki hak untuk memberikan piutang dan debitur memiliki kewajiban untuk membayar hutang kepada debitur. Dalam suatu kontrak dinyatakan sah jika memenuhi syarat sahnya kontrak, yang meliputi empat syarat berikut ini, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

1.5.1.2. Asas-Asas Perjanjian

Asas-asas perjanjian diatur dalam KUHPerdara dan dilaksanakan berdasarkan undang-undang, yaitu:

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka yang memiliki maksud bahwa hukum bebas

mengadakan kontrak sepanjang tidak melanggar peraturan-peraturan yang berlaku.⁴

b. Asas Konsensual

Hukum Kontrak memiliki prinsip yang disebut Konsensus. Asas konsensus tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 (1) KUHPerdota, dan persekutuan ini berasal dari kata Latin “konsensus”. Artinya, suatu perjanjian memerlukan suatu kesepakatan dari para pihak.

c. Asas Kekuatan Mengikatnya Perjanjian

Dijelaskan dalam Pasal 1338 (1) KUH Perdata yang menjelaskan bahwa setiap perjanjian yang telah dilakukannya penandatanganan secara sah maka kedudukan perjanjian tersebut setara dengan undang-undang yang berlaku bagi subjek dari perjanjian tersebut.

d. Asas Itikad Baik

Setiap pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian harus memiliki maksud untuk senantiasa menaati dan memenuhi perjanjian dengan sebaik-baik mungkin.

e. Asas Kepercayaan

⁴ Subekti, 1985, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-X, PT. Intermasa, Jakarta, hlm.6.

Menggabungkan gagasan bahwa siapa pun yang telah menandatangani kontrak akan melakukan semua kewajiban di antara mereka di kemudian hari.

f. Asas keseimbangan

Mengharuskan kedua belah pihak untuk menjalankan kewajiban yang telah disepakati dalam kontrak dengan itikad yang baik. Namun apabila debitur tidak menjalankan kewajibannya maka, kreditur berhak menuntut pelaksanaan dan bila perlu memperoleh kembali prestasi dari harta kekayaan debitur.

g. Asas Kepatutan

Asas ini diatur dalam Pasal 1339 KUHPerdara yang mengatur tentang isi perjanjian.

h. Asas Kebiasaan

Perjanjian tidak hanya mengikat pada apa yang telah diatur secara eksplisit, tetapi juga pada apa yang menjadi kebiasaan pada lingkungan masyarakat yang mana telah terjadi. Hal itu berdasarkan Pasal 1339 hingga Pasal 1347 KUH Perdata.

1.5.1.3. Akibat Perjanjian Atas Prestasi dan Wanprestasi

Prestasi diartikan sebagai suatu perbuatan dari apa yang ditetapkan dalam kesepakatan bersama oleh para pihak yang telah mengikatkan diri. Pemberian prestasi didasarkan

pada persyaratan yang ditentukan dalam setiap kontrak.⁵ Prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Memberikan sesuatu;
2. Melakukan sesuatu;
3. Tidak melakukan apa-apa.⁶

Wanprestasi merupakan suatu kegagalan dalam melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam perintah atau isi perjanjian. Kegagalan untuk memenuhi kewajiban kontrak dapat disebabkan oleh dua penyebab:

1. Melakukan pelanggaran karena kelalaian;
2. Keadaan memaksa yang berarti debitur tidak bersalah karena force atau diluar kemampuan debitur.⁷

Apabila debitur wanprestasi, kreditur dapat memilih untuk melakukan tuntutan berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata. Jika masih memungkinkan, memaksa pihak lain untuk mematuhi kontrak atau meminta pembatalan kontrak dengan pengembalian biaya, kerugian, dan bunga.

⁵ Mariam Darus Badrul Zaman, 1980, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, hlm. 29

⁶ Firman Floranta Adonara, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Mandar maju, Bandung, hlm 85.

⁷ Djaja S. Meliala, 2014, *Hukum Perdata dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, hlm. 177.

1.5.1.4. Perbedaan Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum

Menurut hukum dan praktek peradilan di Indonesia didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 hingga Pasal 1380 KUHPerdata sebagai sumber hukum dari Perbuatan melawan hukum, dan sumber hukum tentang wanprestasi dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1243 KUHperdata. Dari kedua perbuatan tersebut terdapat persamaan yang diatur dalam buku ketiga KUHPerdata tentang Perikatan. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum harus dipahami sebagai perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain karena kelalaiannya. Terdapat empat perbuatan yang dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Perbuatan tersebut melanggar kewajiban dari salah satu pihak atau lebih.
2. Segala perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain.
3. Melakukan suatu tindakan yang melanggar kesusilaan.
4. Suatu perbuatan yang melanggar asas kepatutan, kehati-hatian, dan ketertiban.⁸

⁸ Fuady, M., 2017, *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 3-4.

Dalam perbuatan melawan hukum dimana ketentuan pengaturannya hanya didasarkan pada beberapa ketentuan, pengaturan tentang melakukan penuntutan yang diatur oleh pasal 126 KUHPerdara, Pasal 1243 KUHPerdara tentang aturan Kompensasi atau ganti rugi, dan Pasal 1238 KUH Perdata tentang Pernyataan Kelalaian dalam Pelaksanaan perjanjian.

Penyelesaian permasalahan ganti kerugian juga diatur dalam hukum pidana yang mana disebutkan dalam pasal 274 KUHP menyebutkan bahwa apabila putusan berupa ganti kerugian maka pelaksanaannya dilakukan secara perdata.⁹

1.5.2. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

1.5.2.1 Pengertian Perjanjian Kredit

Perjanjian Kredit adalah suatu perjanjian yang diberikan oleh kreditur berisikan pinjaman kredit kepada debitur dengan kesepakatan bahwa debitur wajib membayar kembali pemberi pinjaman sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Oleh karena itu, perjanjian kredit merupakan

⁹ M. Karjadi dan R. Soesilo. 1983. *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*. PT. Karya Nusantara. hlm 91.

perjanjian baku. Dengan kata lain, perjanjian pinjaman kredit ditentukan menyerahkan uangnya kepada nasabah.¹⁰

Pengertian bank sendiri dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa bank merupakan suatu badan yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk pinjaman atau dalam bentuk lain. kemudian dijelaskan dalam angka 11 bahwa apabila debitur melakukan perjanjian pinjaman atau perjanjian kredit maka wajib melakukan pelunasan sesuai dengan kesepakatan.

1.5.3.1 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit Dan Unsur-Unsur Perjanjian Kredit.

Semua pengajuan pinjaman ke bank terlebih dahulu harus melalui proses analisis kredit untuk memastikan apakah debitur layak untuk diberikan pinjaman. ¹¹Analisis kredit dilakukan berdasarkan Prinsip 5C, 4P, dan 3R berikut:

1. Prinsip 5C.

5C ini merupakan alat untuk menentukan tingkat kredit yang diberikan kepada calon debitur:

¹⁰ Rachmadi Usman, 2001, *Aspek Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, Gramedia, Jakarta, hlm 2.

¹¹ Maryanto Supriyono, 2011, *Buku Pintar Perbankan*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, hlm 161.

a. *Character* (Watak)

Penilaian kepribadian calon debitur dimaksudkan untuk mengetahui integritas dan itikad baik dari calon debitur agar kedepannya tidak memberikan kerugian bagi pihak Bank. Hal ini dapat diperoleh berdasarkan informasi dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian, dan perilaku debitur dalam kehidupan sehari-hari.¹²

b. *Capacity* (Kemampuan)

Pada setiap pemberian pinjaman kredit Bank harus menilai kemampuan debitur untuk menjalankan usaha yang dibiayai oleh Bank dengan mencari tau apakah nasabahnya memiliki mampu menjalankan usahanya, apakah memiliki pengalaman yang cukup untuk menjalankan usahanya, dan sebagainya.¹³

c. *Capital* (Modal)

Modal adalah analisis yang digunakan untuk menentukan kelayakan perjanjian. Kemampuan ini terkait dengan latar belakang akademis dan pengalaman sebelumnya dalam menjalankan perusahaan, sehingga kemampuannya ditunjukkan

¹² Rachmadi Usman, Op Cit., hlm 146

¹³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masaah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1995, hlm 33

dalam pembayaran kembali pinjaman yang dilakukan.¹⁴

d. *Collateral* (Jaminan)

Penilaian agunan dilakukan untuk melihat seberapa besar kemudahan untuk menjual jaminan tersebut dan sejauh mana risiko yang diterima pada bank tersebut.¹⁵

e. *Condition of Economic* (Kondisi ekonomi)

Penilaian tersebut melihat dari segi dampak terhadap debitur saat ini dapat dilihat sekarang dan di masa depan. Penilaian keadaan debitur yang didanai harus menjanjikan sehingga relatif tidak mungkin bahwa debitur lalai dari tanggungjawabnya.¹⁶

2. Prinsip 7P.

Prinsip pinjaman kredit berdasarkan Prinsip 7P menurut Kasmir adalah sebagai berikut:

a. *Personality* (kepribadian);

¹⁴ Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hlm 117

¹⁵ Maryanto Supriyono, 2011, *Buku Pintar Perbankan*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta, hlm 163

¹⁶ Ibid.

Bank melakukan penilaian terhadap debitur terkait kepribadiannya atau kegiatannya sehari-hari serta riwayat hidup debitur sebelumnya.

b. *Party* (Para Pihak);

Bank melakukan klasifikasikan terhadap debitur ke dalam kategori atau kelompok tertentu berdasarkan modal, loyalitas, dan kepribadian.

c. *Purpose* (Tujuan);

Tujuan debitur dalam melaksanakan pinjaman, termasuk jenis pinjaman yang diminta oleh nasabah. Tujuan menyewa tergantung pada kebutuhan Anda. Baik untuk modal kerja, investasi, konsumsi, produktivitas, dll.

d. *Prospect*;

Mengevaluasi bisnis pelanggan masa depan. Entah itu menguntungkan, yaitu menjanjikan, atau sebaliknya. Hal ini penting ketika mempertimbangkan kerugian nasabah dan juga bank jika pembiayaan jalur kredit gagal.

e. *Payment* (Pembayaran);

Prinsip ini merupakan ukuran bagaimana seorang pelanggan membayar kembali pinjaman. atau dari sumber dana pelunasan pinjaman.

f. *Profitability* (Perolehan Laba);

Prinsip ini ditujukan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mencari laba. Dengan melihat pemasukan laba yang diperoleh apakah akan tetap sama atau akan semakin meningkat pemasukannya dalam satu waktu.

g. *Protection* (Perlindungan);

Melakukan perlindungan dengan melakukan analisa terhadap jaminan kredit apakah jaminan tersebut benar-benar aman.¹⁷

3. Prinsip 3R

Selain prinsip pemberian pinjaman di atas, bank menerapkan 3R pada saat pemberian pinjaman.

a. *Return* (Hasil Yang Diperoleh);

Dalam hal ini, jika pinjaman ditarik dan dapat diharapkan dari kreditur masa depan. Artinya perolehan ini, cukup untuk melunasi pinjaman beserta bunga dan biayanya, serta kebutuhan bisnis lainnya seperti arus kas dan pinjaman lainnya (jika ada).

b. *Repayment* (Pembayaran Kembali);

¹⁷ Kasmir, Op Cit., hlm 119

Melakukan analisa dengan melihat kemampuan debitur apakah mampu melakukan pembayaran secara rutin berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan..

c. *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Risiko);

Tingkat daya dukung risiko debitur juga harus dipertimbangkan. Misalnya, ketika sesuatu yang tidak terduga terjadi pada kedua belah pihak. Apalagi jika bisa berujung pada kredit macet.¹⁸

Berdasarkan definisi kredit di atas dalam Pasal 10 Ayat 1 (11) Undang-Undang Perbankan 1998, pinjam-meminjam diklasifikasikan sebagai kredit bank jika memenuhi unsur-unsur berikut:

1. Adanya penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang;
2. Adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain;
3. Adanya kewajiban melunasi hutang;
4. Adanya jangka waktu tertentu;
5. Adanya pemberian bunga pinjaman.¹⁹

¹⁸ Rachmadi Usman, Op Cit., hal 249

¹⁹ M.Bahsan, 2008, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 76.

1.5.4.1 Kredit Macet

Menurut As. Mahmoeddin, kredit macet adalah pinjaman yang mana debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang telah disepakati sebelumnya. Dari uraian singkat di atas, kita dapat melihat bahwa salah satu penyebab kredit macet adalah gagal bayar karena debitur tidak membayar cicilan yang telah disepakati.²⁰ Akibat dari kredit macet para pihak adalah:

1. Dampak terhadap debitur

Debitur mempunyai kewajiban yang relatif tinggi kepada bank karena bunga pinjaman dihitung terus menerus apabila pinjaman tersebut belum. sehingga aset jaminan debitur dapat disita untuk kepentingan bank.²¹

2. Dampak pada bank

Terjadinya kredit macet pada debitur juga merupakan masalah serius bagi bank. Sebab dana bank yang dikirim dalam bentuk pinjaman berasal dari masyarakat umum dan rendahnya kelayakan kredit pada bank menyebabkan kekurangan dana bank, yang berdampak buruk pada kondisi perekonomian Bank. Bank dengan gangguan kesehatan ekonomi akan kesulitan memenuhi

²⁰ As. Mahmoeddin, 2002, *Melacak Kredit Bermasalah*, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, hlm.2

²¹ Gatot Supramono, Op Cit., hlm 96.

permintaan nasabah seperti mengajukan pinjaman, menyimpan uang, dan menarik simpanan. Dalam situasi seperti itu, kepercayaan masyarakat terhadap bank akan melemah dan pemerintah akan menghilangkan izin usaha dan likuidasi.²²

1.5.3. Tinjauan Umum Jaminan Hak Tanggungan

1.5.3.1. Pengertian Jaminan Hak Tanggungan

Hukum diatur dalam Pasal 1 Nomor 23 Undang-Undang 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan yang menyebutkan bahwa agunan merupakan Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur pada bank pada rangka menerima fasilitas kredit atau pembiayaan dari prinsip syariah. Jaminan ialah merupakan tanggungan atas pinjaman yg diterima sang debitur berdasarkan Kreditur.

Berdasarkan ketentuan pasal 1 angka (1) Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dimaksud menggunakan Hak Tanggungan adalah suatu jaminan yang dibebankan atas suatu tanah sebagaimana dimaksud menggunakan undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan satu kesatuan

²² Ibid

menggunakan tanah kemudian dinyatakan pada suatu Akta Pemberian Hak Atas Tanah.

1.5.3.2. Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Dalam ketentuan Hak Tanggungan pemegang Hak Tanggungan menjual sendiri objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum untuk dapat melunasi hutangnya. Tata cara dalam pelaksanaan hak tanggungan diatur dalam ketentuan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Menurut aturan tersebut dapat dilakukan dengan tiga cara:

1. Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk melepaskan sendiri hak tanggungan itu pada penjualan umum sesuai dengan Pasal 6. Pemegang atas Hak Tanggungan tersebut dilakukan atas inisiatif sendiri yang dapat memberikan keuntungan bagi pemegang pertama Hak Tanggungan;
2. Eksekusi atas title eksekutorial yang terdapat pada sertifikat Hak Tanggungan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Ayat 2 bahwa dalam irah-irah pada bagian kepala putusanyang ditunjukkan dalam Sertipikat Hak Tanggungan untuk membuktikan adanya kekuatan hukum dan jika debitur ingkar janji, pengadilan akan

- melakukan eksekusi. Melalui prosedur, dan melalui institusi Parate Executie secara Hukum Acara Perdata;
3. Eksekusi di bawah tangan adalah penjualan barang yang dijaminan oleh penerima Hak Tanggungan berdasarkan kesepakatan dengan pihak debitur apabila harga tertinggi dicapai dengan cara ini.²³

Berdasarkan Pasal 200 ayat (1) HIR (Herziene Inlands Rechtlement) atau Pasal 215 ayat (1) RBG lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut:

1. Penjualan umum aset terdakwa yang disita dengan penyitaan. Atau dengan kata lain menjual secara terbuka barang-barang sitaan milik debitur;
2. Pelelangan umum atau penjualan dimuka umum yang hanya dapat diselenggarakan di depan juru lelang. Artinya, pelelangan dilakukan melalui balai lelang (juru jelang);
3. Penjualan dilakukan dengan menaikkan harga penawaran atau dengan penawaran tertulis.²⁴

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan, ditentukan bahwa Objek Jaminan Hak

²³ Salim Hs, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Depok, hlm. 190.

²⁴ Ibid

Tanggungan harus dijual melalui penjualan umum atau menurut tata cara yang diatur dalam Undang-undang yang berlaku pemberi pinjaman Hak Tanggungan atau debitur, tidak lagi berhak menolak proses pelelangan dan melunasi semua utang setelah dilakukannya pelelangan, seperti yang dijelaskan dalam HIR Pasal 200 (7). Pelaksanaan pelelangan dengan jaminan hak tanggungan dilakukan oleh Panitia Urusan Pelelangan Negara (PUPN) dan Kantor Pelaksanaan Lelang Utang Negara (KPPLN) berdasarkan Undang-Undang Nomor 49 Perp Tahun 1960 tentang PUPN.²⁵

Berdasarkan Pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang berbunyi bahwa lelang merupakan penjualan umum pada suatu barang kepada masyarakat melalui penawaran baik secara tertulis dan/atau lisan dengan menentukan harga tertinggi sebelum adanya pengumuman lelang. Dalam Pasal 5 PMK27/2016 menyebutkan ada tiga jenis lelang, yaitu:

1. Lelang Eksekutif adalah lelang untuk melaksanakan berdasarkan suatu putusan pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

²⁵ Adrian Sutedi, 2012, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 163.

2. Lelang wajib non eksekutif adalah lelang untuk menjual objek lelang yang wajib diselenggarakan secara penjualan lelang berdasarkan undang-undang;
3. Lelang sukarela non-eksekutif adalah pelelangan milik pribadi, badan swasta, atau badan hukum yang dilakukan secara sukarela berdasarkan dasar hukum yang berlaku. pelaksanaan Jaminan.²⁶

Dasar hukum pelaksanaan pelelangan juga dilakukan berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3210k. Pdr. Pada tahun 1984, yang melarang melakukan eksekusi jaminan tanpa adanya perintah dari pengadilan. Maka dari itu untuk melakukan pelelangan umum, harus mendapatkan perintah pengadilan terlebih dahulu. Selain itu, tata cara pelaksanaan lelang dijelaskan sebagai berikut:

1. Proses Parate Eksekusi oleh Bank;

Sebelum dilakukannya eksekusi kredit macet, bank biasanya akan melakukan beberapa langkah-langkah yang sesuai dengan proses dan struktur eksekusi internal.

2. Eksekusi oleh badan yang berwenang;

²⁶ Ibid

Eksekusi dilakukan oleh bank melalui proses hukum, baik melalui pengadilan maupun badan terkait seperti Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) yang menangani proses pelaksanaan lelang. Proses penegakan hukum di pengadilan dilakukan oleh badan peradilan terhadap suatu putusan pengadilan atau suatu jaminan yang tidak dapat diperbaiki oleh orang yang mempunyai kekuatan hukum tetap.²⁷

3. Fiat Eksekusi Lewat Pengadilan;

Fiat eksekusi lewat pengadilan terjadi setelah proses litigasi atau proses penyelesaian perkara dimana pihak bank sebagai penggugat terhadap debitur yang mengalami wanprestasi.²⁸

Dari ketiga pilihan tersebut, bank selalu diutamakan, dan bahkan selalu melakukan penjualan di tangan terlebih dahulu sesuai dengan Pasal 20 (2) Undang-Undang Hak Tanggungan.

²⁷ Moch. Isnaeni., 1996. *Hipotek Pesawat Udara*, CV. Dharma Muda, Surabaya, hlm. 32

²⁸ Adi Widjaja, A. Rachmad B., dan Bambang W., "Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet Di Lembaga Perbankan", *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 3, No. 1 (Juni 2018), hlm 4.

1.6. Metode Penelitian

1.6.1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis normatif. Untuk jenis kajian hukum normatif digunakan dengan melakukan pendekatan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Biasanya menggunakan atau menyarankan sumber data berupa undang-undang, putusan pengadilan, teori, konsep hukum, dan pandangan para ahli hukum terkemuka.²⁹

Menurut Peter Mahmud Marzuki, pendekatan hukum dilakukan dengan mengkaji semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah hukum yang sedang dihadapi dengan melihat apakah penyelesaian kasus hukum ini sesuai dengan peneliti antara hukum dan undang-undang lainnya.³⁰

Sehingga dalam hal ini sangat penting bagi penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan maksud agar memperoleh sumber data yang jelas dan sangat berpengaruh terhadap proses serta hasil penelitian mengenai “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Atas Wanprestasi Debitur Yang Ingin Menguasai Barang Jaminan Di Bank Mandiri Tuban Jawa Timur (Studi Putusan No. 10/Pdt.G/2020/PN Tbn.)”

²⁹ Suratman, Philips Dillah, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, hlm. 11

³⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11 (Jakarta:Kencana,2011). hlm.93-94.

1.6.2. Sumber Data Dan Bahan Hukum

Sumber data penelitian menggunakan sumber data sekunder. Maka dari itu, penulis menggunakan sumber hukum data penelitian yaitu:

1. Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang bersifat otoriter terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³¹ Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

- a. KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);
- b. Undang-undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- d. Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- e. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

2. Sumber Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder yaitu data yang telah dikumpulkan untuk maksud selain menyelesaikan masalah yang sedang dihadapi.³² Sumber Bahan Hukum Sekunder yang digunakan penulis yaitu:

- a. Literatur yang berkaitan eksekusi jaminan hak tanggungan;

³¹ Soerjono Sukanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia-UI Press cetakan ke-3, Jakarta, hlm 141.

³² Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D Cet. Ke 8*, Alfabeta, Bandung, hlm. 137

- b. Literatur yang berkaitan wanprestasi;
 - c. Literatur yang berkaitan Perbankan;
 - d. Jurnal serta artikel tentang eksekusi jaminan hak tanggungan;
 - e. Jurnal serta artikel tentang wanprestasi;
 - f. Jurnal serta artikel tentang Perbankan;
 - g. Buku tentang eksekusi jaminan hak tanggungan;
 - h. Buku tentang wanprestasi;
 - i. Buku tentang Perbankan;
 - j. Buku tentang metode penelitian hukum;
 - k. Wawancara
3. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier merupakan bahan yang memberikan penjelasan dan petunjuk bermakna mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan data putusan pengadilan No.10/Pdt.G/2020/PN. Tbn.

1.6.3. Metode Pengumpulan dan Pengelolaan Data

Dalam hal pengumpulan dan pengelolaan data agar memperkuat hasil penelitian, penulis menggunakan teknik pengumpulan dan pengelolaan data dengan cara:

1. Studi kepustakaan merupakan cara memperoleh data melalui kepustakaan dengan mengutip beberapa teori dan pendapat para ahli yang berhubungan dengan Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak

Tanggungjawab Atas Wanprestasi Debitur Yang Ingin Menguasai Barang Jaminan.³³

2. Wawancara merupakan interksi secara langsung secara pribadi dengan memberikan beberapa pertanyaan yang telah dirancang agar memperoleh jawaban sebagai penguat hasil analisa penelitian.

34

1.6.4. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah analisa deskriptif. Analisis ini akan dilakukan dengan cara menguraikan dan mengkaji data yang diperoleh dari permasalahan yang terjadi kemudian akan diperoleh suatu kesimpulan sebagai upaya dalam menyelesaikan permasalahan yang tersebut. Dengan menggunakan analisa deskriptif ini bertujuan agar memperoleh hasil penelitian secara faktual, sistematis, dan akurat mengenai gejala yang terjadi dalam masyarakat.³⁵

1.6.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini bertujuan untuk mempermudah dalam memahami isi dari hasil penelitian penulis. Adapun pembahasan tersebut yang terbagi menjadi empat bab pembahasan, yaitu:

³³ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, hlm.107

³⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit*, hlm. 67

³⁵ I Made Pasek Diantha, 2016, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Kencana, Denpasar, hlm. 191

Bab Pertama, menjelaskan mengenai pendahuluan yang berisikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan dalam penelitian ini. terdapat enam sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, serta metode penelitian

Bab Kedua, penulis membahas mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan atas wanprestasi debitur yang ingin menguasai barang jaminannya di Bank Mandiri Tuban Jawa Timur berdasarkan perundangan yang dibagi menjadi dua sub bab. Pada sub bab pertama membahas mengenai pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan apabila terdapat seorang debitur yang mengalami Wanprestasi dan sub bab kedua membahas mengenai hambatan dalam pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak tanggungan.

Bab Ketiga, merupakan pembahasan dari rumusan masalah yang kedua tentang mekanisme dalam pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan atas wanprestasi debitur yang ingin menguasai barang jaminannya di Bank Mandiri Tuban Jawa Timur yang dibagi menjadi dua sub bab. Pada sub bab pertama akan membahas mengenai Prosedur pelaksanaan perjanjian kredit atas jaminan Hak Tanggungan dan pada sub bab kedua membahas mengenai upaya hukum yang dilakukan oleh pihak kreditur dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan debitur yang ingin menguasai barang jaminannya.

Bab keempat merupakan penutup yang berisi tentang dua sub bab, yang meliputi kesimpulan dari pemaparan peneliti pada sub bab pertama dan saran dalam sub bab kedua.

Daftar pustaka berisi tentang daftar sumber-sumber yang peneliti gunakan dalam melakukan penelitian ini