

Tersedia di online : <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

E-ISSN : 2580-9113

P-ISSN : 2581-2033

LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan

## PENJUALAN OBYEK HAK TANGGUNGAN DIBAWAH TANGAN UNTUK PENYELESAIAN KREDIT MACET DI BANK

Mas Rara Tri Retno Herryani\*

[masraralawfirm@gmail.com](mailto:masraralawfirm@gmail.com)

Harsono Njoto\*\*

[njotoharsono@gmail.com](mailto:njotoharsono@gmail.com)

### ABSTRACT

*Giving credit is not always smooth. There is often a risk of blocking in the credit repayment. The facilities of credit must be accompanied by the granting of collateral by the debtor, the credit becomes stalled then the Bank must immediately seek efforts to be able to save the credit.*

*Based on explanation above, the reseach problem is : How to selling the mortgage under hand to solve bad credit in bank ?. The research method implied is normative. The problem solving is done by statute, philosophy and conceptual approach.*

*The chooses a settlement through a sales mechanism under-handedly, compared to the auction process. This is done since selling mortgage under the hands is more practical than through the auction process. Selling mortgage object under-handedly provides benefits for both creditors and debtors. The advantages obtained are :*

*1. Creditor*

*a. Shorter time;*

*b. The cost is cheaper;*

*c. It maintains good relationship with the debtor or other related parties.*

*2. Debtors*

*a. Selling price is high;*

*b. getting the rest of the money.*

**Keywords :***Sale under the hands, the object of mortgage, bad credit.*

### ABSTRAK

Pemberian kredit tidak selamanya lancar, seringkali terjadi resiko kemacetan dalam pengembalian kredit tersebut. Fasilitas kredit harus dilengkapi dengan pemberian jaminan oleh debitor, kredit menjadi macet maka Bank sebagai kreditor harus berusaha menyelesaikan kredit tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, rumusan masalah adalah :

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

Bagaimana pelaksanaan penjualan dibawah tangan atas jaminan berupa hak tanggungan untuk penyelesaian kredit macet di Bank ?. Metode penelitian adalah secara normatif dan penyelesaian masalah adalah dilakukan secara undang-undang, filsafat dan konseptual.

Bank memilih penyelesaian dengan melalui mekanisme penjualan dibawah tangan, dibandingkan dengan proses lelang. Hal ini dilakukan pelaksanaan penjualan secara dibawah tangan lebih praktis daripada melalui proses pelelangan. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan atas jaminan berupa hak tanggungan memberikan keuntungan baik bagi kreditor maupun debitor. Keuntungan yang diperoleh yaitu :

1. Kreditor
  - a. Waktu lebih singkat;
  - b. Biaya lebih murah;
  - c. Menjaga hubungan baik dengan debitor atau pihak lain yang terkait.
2. Debitor
  - a. Harga jual yang tinggi
  - b. Sisa uang

**Keywords :** *Penjualan dibawah tangan, obyek hak tanggungan, kredit macet.*

## **1. PENDAHULUAN**

Peranan kredit di masyarakat merupakan sumber pembiayaan untuk meningkatkan produktivitas usahanya. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 2 mengatur tentang bank adalah menghimpun dana dari masyarakat dan dikembalikan kepada masyarakat salah satunya dalam bentuk penyaluran kredit. Pemberian kredit kepada masyarakat tidak selamanya lancar, seringkali terjadi resiko kemacetan dalam pengembalian kredit tersebut.

Pemberian kredit harus dilengkapi dengan pemberian jaminan oleh debitor, jaminan yang dapat digunakan antara lain dapat berupa benda tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, mengatur hak tanggungan. Apabila kreditnya macet, maka jaminan kredit tersebut yang digunakan untuk penyelesaian kredit.

Suatu kredit menjadi kredit bermasalah, maka Bank harus segera menyelesaikan kredit tersebut. Usaha untuk penyelesaian kredit bermasalah adalah dengan penjadwalan kembali (*rescheduling*), penataan kembali (*restructuring*), dan persyaratan kembali (*reconditioning*). Jika sudah menjadi kredit macet, maka Bank selaku kreditor melakukan tindakan-tindakan guna menyelesaikan kredit macet dari debitor, dapat dilaksanakan baik melalui proses hukum (*litigasi*) maupun diluar hukum (*non litigasi*).

Penyelesaian secara penjualan dibawah tangan dilakukan untuk memberikan keuntungan bagi debitor yang mengalami kredit macet sehingga dapat diperoleh sisa uang setelah dikurangi kewajiban kredit yang harus dibayarkan kepada Bank. Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

1996 tentang Hak Tanggungan. Tujuan penelitian adalah untuk menemukan penjualan obyek hak tanggungan dibawah tangan sebagai penyelesaian kredit macet.

## **2. HASIL DAN DISKUSI**

Metode yang dilakukan adalah secara normatif dan pendekatan masalah adalah pendekatan dilakukan secara undang-undang, filsafat dan konseptual.

### **2.1 Itikad Baik Dalam Perjanjian Kredit**

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, adanya asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme serta daya mengikatnya perjanjian. Maksud dari pasal tersebut tidak berdiri sendiri, asas-asas yang terdapat pada pasal tersebut berkaitan dengan pasal-pasal yang lainnya. Daya ikatnya suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (*pact sunt servanda*). Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa “perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Perjanjian dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan. Pengertian itikad baik dalam dunia hukum mempunyai arti yang luas. Menurut *Hoge Raad*, dalam putusannya tanggal 9 Pebruari 1923 (*Nederlandse Jurisprudentie*, h. 676) memberikan rumusan bahwa, “ perjanjian harus dilaksanakan ‘*volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*’.<sup>1</sup>

Itikad baik dibedakan dalam sifatnya yang nisbi dan mutlak. Pada itikad baik yang nisbi, merupakan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subyek. Itikad baik semacam ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1977 ayat (1) KUH Perdata dan Pasal 1963 KUH Perdata.

Pemahaman substansi Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, bahwa itikad baik hanya pada pelaksanaan kontrak. Perjanjian kredit, hubungan antara bank dengan debitor tidak dapat dipisahkan. Klausula-klausula dalam perjanjian kredit mengikat para pihak yang membuatnya. Pengubahan klausula-klausula dalam perjanjian kredit meliputi penambahan, pengurangan atau penghapusan klausula-klausula pada perjanjian kredit tersebut dengan memperhatikan asas itikad baik.

### **2.2 Keuntungan Proporsional Bagi Debitor dan Kreditor**

---

<sup>1</sup>Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, h. 116.

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

Hubungan bisnis yang terjalin antara para pihak pada umumnya bertujuan saling bertukar kepentingan. Roscoe Pound memberikan definisi, “kepentingan atau interest adalah *a demand or disire which human beings, either individuially or through groups or associations in relations seek to satisfy*”.<sup>2</sup> Kepentingan-kepentingan sosial, merupakan keinginan manusia untuk memenuhi, baik secara individu maupun kelompok.

Dalam bisnis, para pihak berinteraksi harus tetap berpedoman pada asas keseimbangan dan asas proposional. Asas tersebut tidak dapat dipisahkan dalam hukum kontrak. Keseimbangan berarti keadaan seimbang (sebanding, setimbang), sedangkan proposional berarti sesuai dengan proporsi, sebanding, seimbang. Memberi makna seimbang adalah menurut imbang, terutama dalam kewajiban hutang. Keseimbangan dan keserasian dalam perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Persoalan keadilan dalam masyarakat modern dan industri akan berbeda dengan masyarakat tradisional dan agraris, karena masing-masing mempunyai tolok ukur yang berbeda sehingga dirasakan sulit menemukan rumusan keadilan dalam norma hukum yang dapat berlaku secara *universal*. Perwujudan keadilan berkontrak ditentukan melalui dua pendekatan, yaitu:

1. Pendekatan prosedural;
2. Pendekatan substanti.<sup>3</sup>

Kehidupan sosial ekonomi berkaitan dengan nilai-nilai dasar (*core-values*) kemanusiaan. Ilmu ekonomi adalah ilmu yang normatif dan preskriptif. Sebagai ilmu yang normatif dan preskriptif dalam kaitannya dengan tujuan-tujuan sosial yang luhur, maka ilmu ekonomi adalah juga suatu *moral science*, suatu ilmu yang didasarkan atas nilai-nilai moral yang mendasar mengenai kemanusiaan.<sup>4</sup> Untuk menempatkan kepentingan ekonomi masyarakat luas di atas kepentingan ekonomi individu hanya dapat terlaksana jika perangkat filsafat, moralitas dan ideologi ekonomi jelas dan dioperasionalkan. Suatu kebijaksanaan ekonomi nasional yang tidak mengandung muatan-muatan atau nilai-nilai filosofis, moral dan ideologi (*philosophical, moral and ideological content*) patut dipertanyakan kegunaannya.

---

<sup>2</sup> *Ibid*, h. 60.

<sup>3</sup> *Ibid*, h. 73.

<sup>4</sup> Sritua Arief, *Pemikiran Pembangunan dan Kebijakan Ekonomi*, Lembaga Riset Pembangunan, Jakarta, 1993, h. 11.

Tolok ukur yang jelas kaitannya dengan proses menuju tujuan-tujuan sosial yang tercermin dalam suatu ideologi ekonomi yang disepakati, merupakan petunjuk mengenai manfaat atau suatu kebijaksanaan ekonomi nasional.

Sumber utama kontrak perjanjian kredit dalam Buku III KUH Perdata, asas-asas tersebut secara eksplisit mencerminkan keadilan yaitu di dalam asas persamaan hukum. Asas persamaan dalam hukum. Selain tercermin di dalam asas persamaan hukum keadilan juga tercermin di dalam asas keseimbangan. Kedudukan kreditor yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditor dan debitor seimbang.

Pada praktek perjanjian kredit istilah perjanjian dikenal dengan kontrak. Istilah *contracts* berasal dari bahasa Inggris, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). Berdasarkan ketentuan tersebut dalam konteks tulisan ini tidak membedakan antara kontrak dengan perjanjian, keduanya mengandung pengertian yang sama.<sup>5</sup>

Senada dengan definisi tersebut, dapat diketahui bahwasanya unsur-unsur yang tercantum pada definisi terakhir ini adalah :

1. Adanya hubungan hukum;
2. Adanya subyek hukum;
3. Adanya prestasi;
4. Di bidang harta kekayaan.

Pengertian perjanjian atau kontrak diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata. Keadilan tercermin dalam pasal-pasal tentang perjanjian, khususnya dalam asas-asas kontrak yang termuat dalam pasal-pasal tersebut. Kontrak perjanjian kredit termasuk kontrak tidak bernama/kontrak *innominaat*, yang diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata. Kedua Pasal tersebut mengandung asas konsensualisme.

Pasal 1338 KUH Perdata, asas konsensualisme ditemukan dalam istilah “semua”. Kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasakannya baik untuk menciptakan perjanjian. “Sepakat mereka yang mengikatkan diri” adalah asas “esensial dari Hukum Perjanjian”.

---

<sup>5</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung, 1986, h. 4.

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

Asas kepercayaan, bersumber pada moral. Perjanjian mengikat sejak tercapainya kata sepakat mengenai pokok perjanjiannya. Pelanggaran terhadap perjanjian, akan mengakibatkan perjanjian itu tidak sah dan tidak mengikat sebagai undang-undang.

Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata telah memenuhi keadilan yang diinginkan oleh para pihak, karena apa yang tertuang dalam kontrak adalah hal-hal yang sudah disepakati. Para pihak tidak hanya terikat oleh ketentuan yang ada dalam kontrak dan ketentuan undang-undang, tetapi terikat juga oleh itikad baik.

Suatu perjanjian/kontrak haruslah dengan itikad baik (Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata). Dalam putusannya, HR 19 Februari 1923 (NY. 1923 H 676) tidak memakai istilah *bonafides* ataupun *geode trouw*, tetapi *redelijheid en billijkheid*, yang berarti budi dan kepatutan. Pasal 1338 KUH Perdata, menurut *redelijheid en billijkheid* adalah bahwa:

- a. Tingkah laku para pihak dalam pelaksanaan perjanjian/kontrak harus dapat diuji atas dasar norma obyektif yang tidak serius.
- b. Itikad baik adalah sikap batin seseorang atau kejujuran di dalam melakukan sesuatu (bukan asas itikad baik menyangkut pelaksanaannya, melainkan asas itikad baik yang berhubungan dengan sikap batin/ kejujuran). Misalnya, seseorang yang menguasai benda bergerak dengan jujur, maka pemilik (*bezitter*), dan apabila ada yang menyangkal, orang yang menyangkal tersebut harus membuktikannya. Menurut Joyodigono, “itikad baik digunakan pada saat akan membuat perjanjian / kontrak. Artinya dari awal para pihak harus mempunyai sikap yang jujur (beritikad baik sudah ada pada mulanya). Orang yang menganggap beritikad tidak baik, maka yang menuduh tersebut harus membuktikannya”.<sup>6</sup>

Pasal 1339 KUH Perdata, persetujuan menurut sifat diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Pasal tersebut mengandung asas kepatutan.

Keadilan menurut Aristoteles, bahwa “*justice is political virtue, by the rules of it the state is regulated and these rules the criterion of what is right*”.<sup>7</sup> Keadilan umum dapat diterima dengan kesesuaian hukum. Untuk menyetujui tuntutan keadilan perlu meyakinkan bahwa semua yang dilibatkan telah mempertimbangkan dan tidak seorangpun diberi preferensi pada dasar yang tidak relevan. Keadilan utama atau keadilan distributif dan keadilan korektif atau komutatif. Keadilan distributif harus mempertimbangkan perbedaan individu. Pada dasarnya keadilan distributif mengukur alokasi penghargaan, jasa dan

---

<sup>6</sup> HR. Daeng Naja, *Contract Drafting*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2006, h. 13.

<sup>7</sup> Curzon. *Jurisprudence*, M&E Hand Boek, 1979, h. 37.

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

sejenisnya. Keadilan distributif selanjutnya menjadi ukuran kebaikan. Menurut Aristoteles, “kebaikan diinterpretasikan secara berbeda dalam masyarakat yang berbeda, standar, disesuaikan dalam perbedaan masyarakatnya. Masalah keadilan berkaitan dengan persoalan hukum”<sup>8</sup> dan persoalan kemanusiaan. “Manusia mempunyai kesadaran akan baik dan jahat, suci dan batil, indah dan buruk”.<sup>9</sup> Manusia-manusia ekonomi lemah, mereka sering kali merasa diperlakukan tidak adil oleh pihak ekonomi kuat.

Keadilan distributif dapat dilihat dalam asas keseimbangan yang dikenal dalam hukum perjanjian. Kedudukan kreditor yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan kreditor dan debitor seimbang. Hal ini dapat ditemukan dalam pasal-pasal yang mengatur tentang perikatan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu yang terdapat dalam Pasal 1235 - 1242 KUH Perdata.

Keadilan distributif harus mempertimbangkan perbedaan individu. Pada dasarnya keadilan distributif mengukur alokasi penghargaan, jasa dan sejenisnya, maka konkretisasi asas keadilan di dalam perjanjian kredit belum terpenuhi, yaitu:

- a. Bunga, masih diatas bunga rate Bank Indonesia, Bank sewaktu-waktu berhak mengadakan perubahan suku bunga.
- b. Denda yang harus dibayarkan oleh debitor di setiap keterlambatan pembayaran angsuran adalah 5 % (lima prosen) per tahun.
- c. Eksekusi jaminan, terkadang tidak memberi kesempatan debitor.

Apabila masih masih terdapat sisa uang, kreditor akan menyerahkan sisa tersebut kepada debitor dan/atau penjamin, sebaliknya apabila uang hasil penjualan itu tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban debitor kepada kreditor, maka debitor tetap berkewajiban membayar sisa kewajiban yang masih terhutang tersebut kepada kreditor selambat-lambatnya dalam waktu satu minggu setelah pemberitahuan kreditor kepada debitor.”

- d. Asuransi untuk jaminan ataupun untuk kreditnya, premi dibayar oleh konsumen. Pengembalian uang yang diperoleh oleh kreditor harus dipergunakan untuk melunasi sisa angsuran terhadap perusahaan Bank. Nampak di sini bahwa asuransi lebih menguntungkan pihak kreditor yaitu perusahaan Bank.

---

<sup>8</sup> Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1991, h. 63.

<sup>9</sup> Notohamidjojo, *Masalah : Keadilan. Hakikat dan Pengenaannya dalam Bidang Masyarakat Kebudayaan, Negara dan Antar Negara*, Tirta Amerta, Semarang, Cetakan Pertama, 1971, h. 1.

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

Hal tersebut menunjukkan keadilan bagi konsumen dalam kontrak perjanjian kredit belum terpenuhi. Menurut teori, keadilan distributif seharusnya setiap orang mendapat yang menjadi hak atau jatahnya, namun dalam kontrak perjanjian kredit hak konsumen diabaikan yang mendapat perhatian di sini adalah hak-hak dari perusahaan Bank sebagai kreditor dan berstatus sebagai pihak ekonomi kuat. Hak konsumen yang diabaikan antara lain adalah hak konsumen untuk mempertahankan barang, hak untuk mendapatkan penggantian asuransi pada saat terjadi kehilangan barang dan hak untuk mengakhiri kontrak.

Terjadi kredit macet, Bank memilih penyelesaian dengan melalui mekanisme penjualan dibawah tangan, dibandingkan dengan proses lelang. Hal ini dilakukan penjualan atas jaminan secara dibawah tangan lebih praktis daripada melalui proses pelelangan. Karena proses melalui lelang, Bank diharuskan mengeluarkan biaya yang tentunya tidak kecil dan pada akhirnya akan bertambah biaya bagi Bank serta berakibat pada rendahnya harga lelang, sehingga akan memberatkan bagi Bank, jika harga lelang dibawah jumlah kewajiban kredit debitor, maka selisihnya akan menjadi tanggungan Bank, meskipun diakui bahwa sisa utang masih menjadi kewajiban dari debitor.

Penjualan atas jaminan hak tanggungan secara dibawah tangan memberikan keuntungan baik bagi kreditor maupun debitor. Keuntungan yang diperoleh yaitu :

1. Kreditor

a. Waktu

Penyelesaian kredit macet dengan penjualan atas jaminan berupa hak tanggungan dibawah tangan memerlukan waktu yang lebih singkat asal ada kesepakatan antara pemberi hak tanggungan/debitor dengan pemegang hak tanggungan/kreditor dibanding dengan proses lelang yang harus melewati beberapa tahapan.

b. Biaya

Biaya yang dikeluarkan lebih kecil daripada proses lelang.

c. Hubungan dengan pihak lain

Dapat menjaga hubungan baik dengan debitor atau pihak lain yang terkait.

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

## 2. Debitor

### a. Harga jual yang tinggi

Penjualan tersebut diharapkan dapat diperoleh harga yang tertinggi atas obyek tersebut.

### b. Sisa uang

Apabila bisa mencapai harga tertinggi, debitor ada selisih antara jumlah

utang dengan harga jual atas obyek hak tanggungan, sehingga sisa uang tersebut dapat diterima oleh debitor.

## 2.3 Efisiensi Dalam Penjualan Di Bawah Tangan Atas Jaminan Berupa Hak Tanggungan

Penjualan dibawah tangan tersebut mempunyai kelebihan di bandingkan dengan penjualan melalui pelelangan umum. Kelebihan antara lain :

1. Biaya lebih murah, karena tidak dikenakan biaya lelang hanya membayar biaya administrasi.

Biaya untuk pelelangan umum lebih besar, kreditor harus membayar biaya pelelangan umum sebesar 6,5 % (enam koma lima prosen) dari nilai likuidasi obyek hak tanggungan.

Penjualan dibawah tangan, biaya yang diperlukan hanya biaya notaris dan administrasi.

2. Proses penyelesaiannya lebih cepat, para pihak yang berkepentingan langsung dapat tawar menawar.

Pelelangan umum akan ditawarkan di peserta lelang, apabila harga jual sesuai yang dikehendaki dalam proses pelelangan umum obyek hak tanggungan akan dilepas. Jika penawaran tidak sesuai dengan harga yang dikehendaki dalam pelelangan umum, akan dilakukan pelelangan umum ke 2 (dua) sampai dengan berikutnya. Dengan demikian tidak ada batasan waktu untuk menjual obyek hak tanggungan. Penjualan di bawah tangan atas jaminan berupa hak tanggungan ada pembatasan waktu untuk menjual, debitor diberi jangka waktu maksimal 6 (enam) bulan.

3. Potensi mendapatkan harga jual yang tinggi cukup besar, debitor dapat langsung menawarkan kepada calon pembeli.

Harga jual dapat dicapai tinggi, calon pembeli menawar langsung tidak melalui perantara dan tidak ada tambahan biaya lain-lain. Pelelangan umum, peserta lelang cenderung untuk membeli barang lelang dengan harga murah.

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

4. Potensi timbulnya gugatan relatif lebih kecil, hasil penjualan merupakan kesepakatan dari para pihak.

Para pihak sudah menyetujui untuk dijual dan dipergunakan untuk melunasi kredit yang macet. Hal ini memperkecil para pihak untuk menggugat Bank.

5. Dampak sosiologis yang ditanggung oleh debitor, kreditor maupun pembeli relatif lebih baik dan dapat diterima semua pihak.

Dampak sosial harus diperhatikan dan dijaga, pola pikir masyarakat terhadap kredit macet dan obyek hak tanggungan terjual akan menimbulkan dampak yang tidak baik.

6. Poses peralihan hak dapat dilakukan lebih cepat di Pejabat Pembuat Akta Tanah atau proses akta di notaris.

Peralihan hak dapat dilakukan cepat karena persyaratan yang diperlukan dapat segera dipenuhi untuk balik nama ke pembeli.

Penjualan melalui pelelangan umum tidak menghasilkan harga tertinggi. Pelaksanaan penjualan sendiri obyek hak tanggungan secara di bawah tangan hanya dilakukan harus sesuai ketentuan Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan, dengan syarat-syarat sebagai berikut :

1. Apabila disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan.
2. Setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
3. Diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat yang jangkauannya meliputi tempat letak obyek hak tanggungan yang bersangkutan.
4. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatannya.

Kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan merupakan unsur kunci dalam penjualan atas jaminan berupa hak tanggungan yang dilaksanakan di bawah tangan, yaitu jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan secara dibawah tangan ini lebih efektif dan efisien dari pada penjualan melalui pelelangan umum, karena dalam penjualan dibawah tangan ini tidak melibatkan

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

banyak pihak dan biaya yang dikeluarkan juga tidak terlalu banyak. Selain itu prosedurnya tidak berbelit-belit dan waktu yang singkat.

Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur, penjualan secara di bawah tangan jika diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan dilakukan karena diperkirakan bahwa dengan penjualan melalui pelelangan umum tidak dapat menghasilkan harga yang tinggi, asalkan hal tersebut telah disepakati oleh pemberi dan pemegang hak tanggungan dan persyaratan yang telah ditentukan telah dipenuhi.

Keadaan tertentu “Bank mempertimbangkan akan lebih baik jika jaminan itu dijual di bawah tangan dari pada dijual melalui pelelangan umum. Hal itu dikarenakan kreditor/Bank berkepentingan agar hasil penjualan jaminan tersebut cukup untuk membayar sejumlah utang debitor”.<sup>10</sup> Kesulitan yang dialami oleh kreditor/Bank yang akan melakukan penjualan di bawah tangan diantaranya karena debitor tidak ada itikad baik atau tidak bersedia ditemui oleh Bank atau tidak diketahui lagi keberadaannya.

### **3. KESIMPULAN**

Penyelesaian kredit macet dapat dilakukan dengan penjualan atas jaminan berupa hak tanggungan secara dibawah tangan, hal ini dilaksanakan apabila Bank telah memberikan izin kepada debitor untuk menjual atas jaminan hak tanggungan dengan jangka waktu tertentu. Penjualan ini diharapkan harga obyek tanggungan dapat dimaksimalkan dan debitor masih memperoleh sisa uang setelah dikurangi kewajibannya di Bank. Cara ini lebih efisien daripada yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan.

---

<sup>10</sup> *Ibid*, hal. 87

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & KEADILAN**

#### **4. DAFTAR PUSTAKA**

**Buku :**

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008.

Kartini Muljadi, Gunawan Wijaya, *Hak Tanggungan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.

M. Burhan, *Hukum Jaminan dan Jamnan Kredit Perbankan Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010.

Mubyarto, *Ekonomi Pancasila*, dalam Awan Santosa, *Relevansi Platform Ekonomi Pancasila Menuju Penguatan Peran Ekonomi Rakyat*. Pustep, UGM, 2003.

M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Notohamidjojo, *Masalah : Keadilan. Hakikat dan Pengenaannya dalam Bidang Masyarakat Kebudayaan, Negara dan Antar Negara*, Tirta Amerta, Semarang, Cetakan Pertama, 1971

HR. Daeng Naja, *Contract Drafting*, Cipta Aditya Bakti, Bandung, 2006.

H. Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008.

Sirajudin et.all, *Legislatif Drafting, Pelembagaan Metode Partisipatif dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, Malang, 2006.

Siswanto Sutojo, *Analisa Kredit Bank Umum, Konsep dan Teknik*.

Sritua Arief, *Pemikiran Pembangunan dan Kebijakan Ekonomi*, Lembaga Riset Pembangunan, Jakarta, 1993.

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*, Cet. Ke 7, Liberty, Yogyakarta, 2007.

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1991.

Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perdata*, Sumur, Bandung, 1992.

Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung, 1986.

Curzon, *Jurisprudence*, M&E Hand Books, 1979.

**Tersedia di online :** <http://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum>

**E-ISSN : 2580-9113**

**P-ISSN : 2581-2033**

**LEX JOURNAL : KAJIAN HUKUM & Keadilan**

**Seminar/simposium :**

M. Isnaeni, *Kontrak Sebagai Bingkai Bisnis*, Workshop Teknik Perancangan & Review Kontrak-kontrak Bisnis, Law Firm Prihandono & Partner, Surabaya-Bina Uf Conrence, Surabaya, 2003.

Frank Taira Supit, “Aspek-Aspek Hukum Dari “Loan Agreement” dalam Dunia Bisnis Internasional”, *Simposium Aspek-Aspek Hukum Masalah Perkreditan*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta.

Sirajudin et.all, *Legislatif Drafting, Pelembagaan Metode Partisipatif dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan*, (Malang: In-TRANS, 2006)