

## EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN KARENA WANPRESTASI TERHADAP PERJANJIAN KREDIT BANK<sup>1</sup>

Oleh: Rayhanna N. P. Muhammad<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah substansi hukum perjanjian kredit bank dan bagaimanakah eksekusi Hak Tanggungan pada perjanjian kredit bank. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Perjanjian kredit bank adalah dasar adanya hubungan hukum di antara bank dengan nasabahnya. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. 2. Pemberian kredit bank dengan jaminan Hak Tanggungan pada dasarnya secara hukum/yuridis (*de jure*), objek Hak Tanggungannya sudah menjadi penguasaan pemegang Hak Tanggungan yang notabene adalah pihak bank. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, adalah langkah terakhir, dalam arti kata, bank tidak lagi memikirkan urusan dan masa depan nasabah, melainkan semata-mata memikirkan bagaimana agar bank tidak menderita kerugian. Kata kunci: Eksekusi hak tanggungan, wanprestasi, perjanjian kredit, bank.

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Hak Tanggungan adalah salah satu jenis kebendaan yang digunakan dalam perjanjian kredit bank. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja menjelaskan bahwa, Hak Tanggungan sebagai hak jaminan kebendaan ditujukan bagi pelunasan utang, dengan cara menjual sendiri bidang tanah yang dijaminakan dengan Hak Tanggungan tersebut, dan selanjutnya memperoleh pelunasannya dari hasil penjualan tersebut hingga sejumlah nilai Hak Tanggungan atau nilai piutang kreditur.<sup>3</sup>

Permasalahannya ialah, di mana dasar hukum perbankan di dalam memberikan kredit dengan adanya suatu jaminan, serta di mana dasar hukum Hak Tanggungan sehubungan dengan terjadinya wanprestasi. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menentukan pada Pasal 8, bahwa "Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan."<sup>4</sup>

Pengaturan hukum perbankan tentang kewajiban adanya jaminan di dalam pemberian kredit, terkait erat pula dengan objek jaminan kredit itu sendiri, yang lazimnya ialah jaminan kebendaan seperti dengan Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut Hak Tanggungan), yang pada Penjelasan Umumnya menjelaskan antara lain bahwa dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir, ia wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, disingkat SKMPT, yakni berbentuk akta otentik. Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan juga kepada PPAT.<sup>5</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, pada Pasal 6 disebutkan bahwa "Apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan utangnya dari hasil penjualan tersebut."

Penulis berpendapat bahwa Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan berkaitan erat dengan Pasal 20 ayat-ayatnya dari Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dalam ayat (1) menyatakan bahwa:

"Apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan:

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Dr. Abdurrahman Konoras, SH, MH; Diana Rondonuwu, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101097

<sup>3</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2008, hal. 180

<sup>4</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Pasal 8)

<sup>5</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Penjelasan Umum)

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2)

Objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.”<sup>6</sup>

Menurut Herowati Poesoko, jenis eksekusi yang dimaksudkan dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) sesuai dengan dasar filosofis perjanjian jaminan yang tujuannya adalah bagaimana caranya supaya debitur bersedia memenuhi kewajibannya, maka kreditur menahan sesuatu yang berharga dari debitur, sehingga apabila debitur ingin memiliki kembali dan menguasai secara penuh kewajibannya. Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana dalam waktu yang diperjanjikan, hal tersebut sebagai titik tolak bahwa debitur dikatakan melakukan perbuatan cedera janji.<sup>7</sup>

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah substansi hukum perjanjian kredit bank?
2. Bagaimanakah eksekusi Hak Tanggungan pada perjanjian kredit bank?

## C. Metode Penelitian

penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif atau penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti.

<sup>6</sup> Lihat Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (Pasal 20 ayat (1))

<sup>7</sup> Herowati Poesoko, *Dinamika Hukum Perdata Executie Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013, hal. 252

## PEMBAHASAN

### A. Substansi Hukum Perjanjian Kredit Bank

Substansi hukum perbankan menyangkut Perjanjian Kredit Bank lebih terinci diatur dan dimuat dalam berbagai aturan yang lebih rendah serta dalam praktik pembuatan Perjanjian Kredit Bank, sedangkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 tentang Perbankan, hanya mengatur secara garis besarnya saja.

Pembahasan tentang substansi Perjanjian Kredit Bank merupakan dasar hukum atau landasan hukum adanya hubungan hukum antara nasabah debitur dengan bank selaku kreditur. Hubungan hukum tersebut oleh karena tertuang dan disepakati bersama dalam Perjanjian Kredit Bank, maka sebagaimana halnya perjanjian itu sendiri, mengikat para pihak yang bersangkutan.

Sehubungan dengan praktik perjanjian baku dalam Perjanjian Kredit Bank, walaupun dipertanyakan apakah unsur “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1320 KUH. Perdata, oleh karena yang lebih berperan adalah pihak bank, sedangkan pihak nasabah bank hanya menuruti kebijakan dan keputusan yang telah ditentukan sendiri oleh bank, menurut banyak pihak, perjanjian baku tersebut adalah sah dan mengikat para pihak.

Pasal 1320 KUH. Perdata berbunyi “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.”<sup>8</sup>

Mariam Darus Badruzaman menerangkan bahwa kita melihat perbedaan posisi para pihak ketika perjanjian baku diadakan tidak memberikan kesempatan pada debitur untuk mengadakan “*real bargaining*” dengan pengusaha (kreditur). Debitur tidak mempunyai kekuatan untuk mengutarakan kehendak dan kebebasan dalam menentukan isi perjanjian baku ini karena tidak memenuhi elemen-elemen yang dikehendaki Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUH. Perdata dan akibatnya tidak ada.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op Cit*, hal. 339

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op Cit*, hal. 52

Substansi hukum Perjanjian Kredit Bank yang memuat sejumlah hak dan sejumlah kewajiban bagi para pihak, membutuhkan implementasinya lebih lanjut, mengingat adanya risiko dalam penyaluran kredit. Ancaman timbulnya kredit macet misalnya, tidak hanya dapat berpengaruh terhadap objek jaminan atau agunan pada pemberian kredit tersebut, melainkan juga terhadap kelanjutan hubungan antara nasabah yang bersangkutan dengan pihak lembaga perbankan.

Timbulnya kredit macet pada hakikatnya menunjukkan keadaan di mana wanprestasi sudah terjadi, dan konsekuensi hukum wanprestasi ini sangat besar, oleh karena pihak bank dapat mengajukan sejumlah tuntutan atau gugatan membayar ganti kerugian, bahkan melakukan eksekusi terhadap objek jaminan seperti Hak Tanggungan tersebut.

#### **B. Eksekusi Hak Tanggungan Pada Perjanjian Kredit Bank**

Eksekusi itu sendiri berarti pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Sedangkan eksekusi Hak Tanggungan, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan diatur pada Bab V.

Apakah eksekusi Hak Tanggungan secara *mendaku* ini dapat dibenarkan oleh hukum, Undang-Undang Hak Tanggungan melarang eksekusi Hak Tanggungan secara *mendaku* tersebut. Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut menyatakan antara lain bahwa setiap eksekusi selain dari yang dibenarkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan batal demi hukum (*null and void*).

Model eksekusi selanjutnya, ialah eksekusi dengan jalan menjual bawah tangan secara langsung, bahwa objek Hak Tanggungan dapat juga dieksekusi secara *parate* eksekusi (mengeksekusi tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjual benda objek Hak Tanggungan tersebut langsung oleh kreditur secara di bawah tangan, asalkan terpenuhi syarat-syarat untuk itu. Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) dan (3), maka syarat-syarat agar suatu objek Hak Tanggungan dapat dieksekusi secara langsung (di bawah tangan) adalah sebagai berikut:

1. Dilakukan berdasarkan kesepakatan antara pemberi dengan penerima Hak Tanggungan;
2. Jika dengan cara penjualan di bawah tangan tersebut dicapai harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak;
3. Diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau penerima fidusia kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
4. Diumumkan dalam sedikit-dikitnya dua surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat;
5. Pelaksanaan penjualan dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan;
6. Tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Tentang eksekusi dengan jalan menjual lelang sendiri oleh krediturnya tanpa ikut campur tangan Kantor Lelang, bahwa walaupun tidak ditegaskan dalam Undang-Undang, eksekusi objek Hak Tanggungan dapat juga dilakukan dengan jalan menjual lelang sendiri oleh krediturnya tanpa ikut campur tangan Kantor Lelang maupun pengadilan. Cara penjualan seperti ini dapat dianggap sebagai salah satu varian dari eksekusi secara *parate* (mengeksekusi tanpa lewat pengadilan) dengan cara menjual objek Hak Tanggungan tersebut langsung oleh kreditur secara di bawah tangan, asalkan terpenuhi syarat-syarat untuk itu, yaitu syarat-syarat sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2) dan (3)). Selanjutnya ialah eksekusi dengan jalan menjual lewat Kantor Lelang tanpa ikut campur tangan pengadilan. Eksekusi Hak Tanggungan dapat juga dilakukan dengan jalan mengeksekusinya sendiri oleh pemegang Hak Tanggungan lewat lembaga pelelangan umum (Kantor Lelang), di mana hasil pelelangan tersebut diambil untuk melunasi pembayaran-pembayaran piutangnya. *Parate* eksekusi lewat pelelangan umum ini dapat dilakukan tanpa melibatkan pengadilan sama sekali (khusus untuk pemegang Hak Tanggungan pertama, lihat Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan).

Kemudian ialah eksekusi secara *fiat* eksekusi melalui pengadilan (dengan menggunakan kekuatan irah-irah dalam sertifikat hipotek). Ada beberapa akta yang mempunyai titel

eksekutorial, yakni yang disebut dengan istilah “*gross akta*”, yaitu sebagai berikut:

1. Akta hipotek;
2. Akta Pengakuan Utang (berdasarkan Pasal 224 HIR);
3. Akta Hak Tanggungan (berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan)
4. Akta Fidusia (berdasarkan Undang-Undang Fidusia).

Yang dimaksud dengan *fiat* eksekusi adalah eksekusi atas sebuah akta seperti mengeksekusi putusan pengadilan yang telah berkekuatan pasti, yakni dengan cara meminta ‘*fiat*’ dari ketua pengadilan, yaitu memohon penetapan dari ketua pengadilan untuk melakukan eksekusi. Ketua pengadilan tersebut akan memimpin eksekusi sebagaimana dimaksud dalam HIR.

Terakhir ialah model eksekusi dengan jalan gugatan perdata biasa melalui pengadilan. Sungguhpun tidak disebutkan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi tentunya pihak kreditur dapat menempuh prosedur eksekusi biasa lewat gugatan biasa ke pengadilan. Sebab, keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan dengan model-model eksekusi khusus tidak untuk meniadakan hukum acara umum, tetapi untuk menambah ketentuan yang ada dalam hukum acara. Eksekusi Hak Tanggungan lewat gugatan biasa memakan waktu yang lama dengan prosedur yang berbelit-belit, dan hal tersebut sangat tidak praktis dan tidak efisien bagi utang dengan jaminan Hak Tanggungan tersebut.

Berdasarkan ketentuan Pasal 200 Undang-Undang Hak Tanggungan, dijelaskan oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, adanya 2 (dua) macam eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan; dan
2. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan.<sup>10</sup>

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, disebutkan bahwa “Apabila debitur cedera 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.”

Unsur-unsur yang terkandung dari Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut, menurut Dewi Nurul Musjtari ada 5 (lima), sedangkan Herowati Poesoko merincinya atas 6 (enam) unsur-unsurnya. Menurut Dewi Nurul Musjtari, unsur-unsur Pasal 6 tersebut adalah:

1. Debitur cedera janji;
2. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan melalui pelelangan umum; dan
5. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.<sup>11</sup>

Sementara itu, Herowati Poesoko, merinci unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, atas 6 (enam) unsur-unsurnya, sebagai berikut:

1. Debitur cedera janji;
2. Kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama diberi hak;
3. Hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri;
4. Syarat penjualan melalui pelelangan umum;
5. Hak kreditur mengambil pelunasan dari hasil penjualan; dan
6. Hak kreditur mengambil pelunasan piutangnya sebatas hak tagih.<sup>12</sup>

Pembahasan dan pemahaman lebih lanjut terhadap ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat pula dipahami dari penjelasannya bahwa, hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau Pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cedera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan lagi persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil

<sup>10</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan, Op Cit*, hal. 248-252

<sup>11</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Op Cit*, hal. 284

<sup>12</sup> Herowati Poesoko, *Op Cit*, hal. 199

pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditur-kreditur yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”

Demikian pula dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, ditentukan di dalam Pasal 14 ayat (2), bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, Sedangkan pada ayat (3) Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan, dinyatakan bahwa “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenal hak atas tanah.”

Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diberikan penjelasannya bahwa, irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat Hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat Hak tanggungan, sehingga apabila debitur cedera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

Beberapa faktor penyebab nasabah tidak melaksanakan kewajibannya adalah kondisi ekonomi nasabah yang rendah, kemauan debitur untuk membayar hutangnya sangat rendah, nilai jaminan lebih kecil dari jumlah hutang pokok dan bunga, usaha nasabah bangkrut, kredit yang diterima disalahgunakan, manajemen usaha nasabah sangat lemah, dan pembinaan kreditur terhadap nasabah sangat kurang.

Salim HS, menjelaskan beberapa faktor tersebut, sebagai berikut:<sup>13</sup>

1. Kondisi ekonomi nasabah.

Pada umumnya yang meminjam uang pada lembaga perbankan adalah nasabah menengah ke bawah. Mereka umumnya adalah petani, pengusaha kecil dan menengah, sehingga di dalam

mengembangkan usahanya selalu tergantung pada harga pasar yang berlaku. Di dalam prinsip ekonomi, bahwa semakin banyak barang yang dijual di pasar, maka semakin rendah harga barang tersebut. Kondisi ekonomi nasabah tersebut mengakibatkan keterbatasan dana bagi pengembangan usahanya, dan perbankan menjadi sumber pendanaan utamanya.

2. Kemauan debitur untuk membayar hutangnya sangat rendah.

Rendahnya kemauan debitur untuk membayar hutang-hutangnya ini disebabkan antara lain karena jaminan yang digunakan adalah milik orang lain. Objek jaminan berupa tanah, umurnya bukan milik sendiri melainkan kepunyaan orang lain, sehingga akan kesulitan dalam membayar kewajiban pada bank.

3. Nilai jaminan lebih kecil dari jumlah hutang pokok dan bunga

Pada saat dilakukan penilaian oleh lembaga perbankan, bahwa objek jaminan yang dimiliki nasabah dianggap cukup untuk membayar hutang pokok dan bunga, manakala ia tidak mampu membayar hutang. Namun kenyataannya, pada saat dilakukan pelelangan, nilai jaminan itu tidak cukup untuk membayar hutang-hutangnya.

4. Usaha nasabah bangkrut

Setiap nasabah yang mengembangkan bisnis tidak menginginkan usahanya bangkrut, mereka tetap menginginkan supaya usahanya tetap berjalan dan mendapatkan keuntungan. Bangkrutnya usaha nasabah ini disebabkan bisnis yang dikembangkan sudah banyak, dan pengaruh krisis ekonomi dan moneter.

5. Kredit yang diterima nasabah disalahgunakan

Dalam usulan yang disampaikan kepada bank, nasabah telah menentukan tujuan kredit yang diajukannya, misalnya untuk investasi usaha, pengembangan usaha, dan lain-lain. Namun, mereka tidak menggunakan uang tersebut (kredit) yang diterimanya sebagaimana mestinya, melainkan menggunakannya untuk kepentingan konsumtif, seperti membeli mobil.

6. Pembinaan kreditur terhadap nasabah sangat kurang

<sup>13</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Op Cit*, hal. 271-273

Keberhasilan nasabah di dalam pengembangan usahanya tidaklah terlepas dari usaha pembinaan yang dilakukan oleh kreditur terhadap nasabahnya. Pembinaan nasabah ini mencakup pembinaan *skill*, pembinaan manajemen, pemasaran dan lain-lainnya, namun pihak kreditur kurang memberikan pembinaan dan bimbingannya.

Sehubungan dengan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, penulis berpendapat bahwa langkah yang ditempuh oleh perbankan dengan mengeksekusi tersebut adalah langkah terakhir, dalam arti kata, bank tidak lagi memikirkan urusan dan masa depan nasabah, melainkan semata-mata memikirkan bagaimana agar bank tidak menderita kerugian.

Kepentingan perbankan yang diutamakan tersebut, menyebabkan bank dapat pula dikatakan telah 'mematikan usaha' nasabahnya. Atas dasar itulah, sebelum ditempuh eksekusi atas Hak Tanggungan yang dijaminan, berbagai langkah penyelamatan kredit yang ditempuh oleh bank seperti melalui restrukturisasi kredit, patut lebih dikedepankan oleh bank daripada menempuh proses dan prosedur eksekusi Hak Tanggungan.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Perjanjian kredit bank adalah dasar adanya hubungan hukum di antara bank dengan nasabahnya. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.
2. Pemberian kredit bank dengan jaminan Hak Tanggungan pada dasarnya secara hukum/yuridis (*de jure*), objek Hak Tanggungannya sudah menjadi penguasaan pemegang Hak Tanggungan yang notabene adalah pihak bank. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, adalah langkah terakhir, dalam arti kata, bank tidak lagi memikirkan urusan dan masa depan nasabah, melainkan semata-mata memikirkan bagaimana agar bank tidak menderita kerugian.

### B. Saran

Nasabah peminjam dana (kredit) pada bank seharusnya menyadari bahwa ketika tercapainya Perjanjian Kredit Bank, secara fakta (*de facto*) nasabah masih berwenang memanfaatkan kepentingan bisnisnya, tetapi secara yuridis (*de jure*), usaha nasabah yang dibiayai tersebut sudah menjadi milik bank, sebagaimana halnya Sertifikat Hak Tanggungan baik berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah, telah berada dalam kekuasaan bank.

Kesadaran dan tanggungjawab besar nasabah terhadap pengembangan dan memanfaatkan kredit, tanpa melakukan wanprestasi, dapat meningkatkan kinerja usaha nasabah, dan pada giliran akhirnya nasabah dan bank terus menjadi mitra bisnis yang baik dan berkelanjutan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Asikin Zainal *Pengantar Hukum Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Badruzaman Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Bahsan M. , *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Djumhana Muhammad, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Fauzan H.M., *Kaidah Penemuan Hukum Yurisprudensi Bidang Hukum perdata*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Fuady Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Konsep Hukum Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2015.
- Gazali Djoni S. dan Usman Rachmadi, *Hukum Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- HS Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUH. Perdata*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2006.
- \_\_\_\_\_, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Marzuki Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Kencana*, Jakarta, 2010.
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990.

- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan. Hak Istimewa, Gadai, dan Hipotek*, Kencana, Jakarta, 2007.
- Muljadi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Seri Hukum Harta Kekayaan, Hak Tanggungan*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Musjtari Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa Akad Pembiayaan dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik Perbankan Syariah*, Parama Publishing, Yogyakarta, 2016.
- Poesoko Herowati, *Dinamika Hukum Perdata Executie Objek Hak Tanggungan*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2013.
- Setiawan R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987
- Satrio J., *Hukum Jaminan. Hak-Hak Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Subekti R. dan Tjitrosudibio R., *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2002.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Suyatno Thomas, dkk, *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003.

#### **Kamus**

- Gifis Stevan H., *Law Dictionary*, Barrons Educational Series, New York, 1984.
- Sholahuddin Muhammad, *Kamus Istilah Ekonomi, Keuangan, dan Bisnis Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2011.

#### **Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

#### **Website**

- "Bank", dimuat pada : wikipedia.org. Diakses tanggal 19 September 2018.
- "Akad", dimuat pada : kbbi.web.id. Diakses tanggal 19 September 2018.
- "Wanprestasi", dimuat pada : <https://www.hukumonline.com>. diakses Tanggal 19 September 2018.

#### **Sumber-sumber lainnya**

- Bahan Kuliah Hukum Perdata  
Bahan Kuliah Hukum Perbankan  
Bahan Kuliah Hukum Jaminan.