

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Perkembangan zaman memberi pengaruh yang cukup signifikan dalam berbagai bidang ekonomi, salah satunya dunia usaha. Untuk menyokong hal ini tentunya dibutuhkan dana yang sangat besar, hal inilah yang menyebabkan eksistensi bank sebagai salah satu penyedia jasa kredit semakin meningkat.

Bank memiliki peran penting dalam hal menyalurkan kredit, yaitu dengan cara mengumpulkan dana dari nasabah yang selanjutnya didistribusikan kembali kepada nasabah yang memerlukan bantuan dana dalam bentuk pinjaman yang secara sah diatur dalam perjanjian kredit. Bank dalam menjalankan peran dan usahanya tentu memiliki tujuan untuk mencari keuntungan. Hal inilah yang membuat bank harus yakin bahwa debitur yang kelak diberi kesempatan pinjaman kredit dapat melunasi dana yang diberikan sejumlah nominal yang diatur yang dalam perjanjian yang tentunya telah disetujui sebelumnya.

Perjanjian dijelaskan secara rinci dalam Buku Ketiga KUHPerdara yang berjudul “Tentang Perikatan”. Definisi perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dari sanalah timbul kesepakatan antara para pihak untuk saling mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Perjanjian kredit adalah perjanjian antara kreditur dan debitur yang inti dari isi perjanjian bertujuan untuk meminjamkan sejumlah dana pinjaman kepada debitur. Pemberian kredit kepada debitur tentu memiliki risiko

yang sangat tinggi, karena pihak kreditur tidak dapat mengetahui dan mendeteksi lebih jauh terhadap dana yang dipinjamkan kepada debitur. Hal ini dapat memicu kemungkinan buruk mungkin akan terjadi. Salah satu bentuk preventif yang dapat dilakukan oleh pihak bank yakni dengan adanya agunan kebendaan biasanya berupa sebidang tanah yang dibebankan hak tanggungan.

Perjanjian pembebanan hak tanggungan merupakan perjanjian yang di dalamnya mengatur bahwa debitur membebankan hak tanggungan kepada kreditur, perjanjian dengan pembebanan hak tanggungan bersifat *accessoir* dalam perjanjian pokok.

Dari pengertian tentang hak tanggungan yang dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) UUHT, hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur lain. Kreditur tertentu yang dimaksud adalah kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan. Hal ini dipaparkan pada angka (4) penjelasan umum UUHT.

Objek hak tanggungan dapat di eksekusi melalui pelelangan umum menurut sistematika yang sudah diatur dalam peraturan perundang – undangan guna melunasi utang pemberi hak tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur lainnya (*droit de preference*). Selain memiliki kedudukan untuk mendahului, kreditur pemegang hak tanggungan juga memiliki hak dari hasil pelelangan tersebut guna pelunasan piutangnya. Meskipun objek terkait sudah dipindahtangan ke pihak lain. (*droit de suit*). (Sutan Remy Sjahdeini, 2016).

Permasalahan atau kendala yang sering terjadi pada perjanjian kredit yakni debitur tidak memiliki kemampuan atau itikad baik untuk membayar utangnya

sesuai dengan yang tercantum pada perjanjian kredit (wanprestasi) yang menyebabkan kredit bermasalah. Berbicara mengenai ketidakmampuan debitur untuk melunasi utang kepada krediturnya situasi ini disebut pailit.

Pailit merupakan suatu kondisi di mana debitur tidak sanggup untuk membayar utang daripada para krediturnya. Keadaan tidak sanggup untuk membayar umunya terjadi karena akibat dari menurunnya kondisi keuangan debitur. Kendatipun demikian, kepailitan merupakan putusan pengadilan yang berakibat sita umum pada seluruh asset berharga milik debitur, baik yang sudah menjadi milik debitur maupun yang akan ada diwaktu yang akan datang. Penyelesaian harta debitur dilaksanakan oleh seorang kurator di bawah pengawasan hakim pengawas dengan maksud memakai hasil penjualan asset debitur untuk melunasi semua utang debitur secara proporsional (*pro parte parte*) dan sesuai dengan tata urutan kreditur. (Shubhan Hadi, 2008)

Mengajukan Kepailitan merupakan salah satu solusi yang dapat diambil pada saat menghadapi masalah kredit macet yang menerpa debitur, di mana debitur tidak memiliki kesanggupan atau itikad baik untuk melunasi utangnya. Setelah kondisi ini disadari baik oleh kreditur maupun debitur maka langkah awal yang dapat dilakukan oleh kreditur atau debitur yakni mengajukan permohonan pailit ke Pengadilan Niaga. Belum selesai di sini masih ada permasalahan lain yang dialami oleh kreditur dalam proses kepailitan yakni putusan hakim yang sering kali melakukan penundaan pembayaran utang, sehingga semakin banyak waktu yang terbuang untuk kreditur mendapat pelunasan dari piutangnya.

Tindakan pemerintah yang awalnya bertujuan untuk melindungi hak para pihak yang mengalami kepailitan justru merugikan pihak kreditur yang mana pada saat terjadi wanprestasi pun sudah dirugikan ditambah lagi dengan penundaan pembayaran utang dan sulitnya mengeksekusi hak tanggungan yang hak nya diberikan pada kreditur. Seperti yang terjadi pada kasus kredit macet antara KSP Multi Niaga, Ir.H. Mubly Handailing (debitur) dan Bank Mutiara (kreditur).

Kasus kepailitan ini bermula Ketika Bank Mutiara memberikan kredit pada KSP Multi Niaga dan Ir.H. Mubly Handailing selaku penjamin pribadi atas utang yang tertera pada perjanjian kredit. Pada tanggal 5 Agustus 2011 antara Bank Mutiara dan KSP Multi Niaga serta penjamin Ir.H.Mubly Handailing menandatangani akta perjanjian kredit nomor IV di hadapan Notaris Irma Devita Purnamasari, S.H.,M.H. yang berkedudukan di Jakarta untuk selanjutnya disebut perjanjian kredit I yang di dalamnya berisi bahwa pihak Bank Mutiara selaku kreditur telah memberikan pinjaman kredit kepada debitur yakni KSP Multi Niaga dan Ir.H.Mubly Handailing selaku debitur sebesar Rp 10.000.000.000,00 dalam bentuk kredit rekening koran (KRR) yang akan jatuh tempo pada tanggal 8 Agustus 2012. Selain itu ternyata sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1 angka 6 selain pada tanggal 5 Agustus 2011 antara Bank Mutiara dan KSP Multi Niaga telah menandatangani kontrak nomor V yang disebut sebagai perjanjian kredit II, dalam perjanjian ini kreditur memberikan dana kredit dengan nominal Rp 2.500.000.000,00 dalam bentuk kredit angsuran berjangka (KAB) yang mana debitur harus melunasi hutangnya pada tanggal 8 Agustus 2013. Sebagai agunan atas pelunasan utang yang diberikan kreditur kepada debitur maka berdasarkan Perjanjian Kredit I dan II, Ir.H. Mubly Handailing sepakat untuk mengikatkan diri menjadi pemberi jaminan pribadi (*Borgtocht*). Hal ini diatur dalam Akta *Borgtocht* (Jaminan Pribadi) nomor 12 tanggal 5 Agustus 2011.

Sampai dengan sudah pada waktunya jatuh tempo Perjanjian Kredit I dan II pihak debitur tak kunjung membayar pokok utang, bunga, dan denda sebagaimana yang tercantum dalam perjanjian. Pihak kreditur melakukan upaya dengan cara memberikan peringatan dalam bentuk surat peringatan 1 – 3 tetapi tidak mendapat respon apapun dari surat peringatan tersebut. Hingga pada tanggal 23 Januari 2014 jumlah utang debitur yakni sebesar Rp11.605.895.002,00), oleh sebab Ir.H Mubly Mandailing mengikatkan diri sebagai penjamin pribadi atas utang KSP Multi Niaga maka Ir.H Mubly Handailing wajib untuk ikut serta membayar utang KSP Multi Niaga sebesar Rp11.605.895.002,00).

Di sisi lain diketahui bahwa Ir.H. Mubly Handailing memiliki utang kepada beberapa kreditur lain. Mengetahui hal ini Bank Mutiara memprediksi bahwasanya kecil kemungkinan KSP Multi Niaga dan Ir.H. Mubly Handailing dapat melunasi hutangnya. Maka pihak Bank Mutiara selanjutnya melakukan permohonan PKPU ke Pengadilan Niaga bertujuan untuk memberikan ruang bagi debitur melakukan permohonan perdamaian dan yang pada intinya berisi penawaran penyelesaian piutang KSP Multi Niaga dan Ir.H. Mubly Handailing.

Setelah melewati beberapa kali proses persidangan, pada persidangan I tanggal 19 Mei 2014, Hakim memutuskan mengabulkan permohonan Penundaan yang diajukan pemohon PKPU yakni Bank Mutiara. Selanjutnya pada persidangan ke II tertanggal 1 Oktober 2014 hakim mengabulkan permohonan PKPU selama 15 (lima belas) hari yakni berakhir pada tanggal 16 Oktober 2014. Selanjutnya pada proses persidangan ke III tertanggal 16 Oktober 2014, hakim memutuskan untuk mengabulkan PKPU selama 120 hari dengan alasan tidak terpenuhinya syarat perdamaian para kreditur, sehingga sebagaimana ditetapkan Pasal 281 ayat (1) UU PKPU debitur harus dinyatakan pailit.

Judul penelitian ini dibuat setelah penulis melakukan iterasi bahwa belum ada yang meneliti persoalan ini, hal ini dapat dibuktikan diantaranya:

No	Judul	Lembaga	Tahun	Perbedaan
1.	“Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Kepailitan Debitur (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 05/Pdt.Sus-PKPU/2016/PN. Niaga Mks)”	Oleh : Robert L. Weku KOMISI PEMBIMBING: Dr. Ronny A. Maramis, SH, MH. Dr. Abdurrahman Konoras, SH, MH. Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi	2018	Dalam penelitian ini penulis membahas tentang adanya ketidakkonsistenan regulasi terkhusus pada kreditur separatis.
2.	“Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Konkuren (Tanpa Jaminan) Dalam Perkara Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT. ASMIN KOALINDO TUHUP”	Bruce Anzward, Sri Darwim, Endang Rayung Wulan Pascasarjana Magister Ilmu Hukum Universitas Balikpapan	2019	Dalam penelitian ini penulis membahas aspek kerugian yang dialami kreditur akibat pada Pasal 2 Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004.
3.	“Perlindungan Hukum Bagi Kreditur dan Penyelesaian Utang Debitor Terhadap Kreditur Ditinjau Dari Undang - Undang Kepailitan dan PKPU”	Ainurnisa Handayani Universitas Bangka Belitung	2021	Dalam penelitian ini penulis membahas tentang Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 yang dianggap terlalu pro kepada pihak kreditur.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka penulis termotivasi untuk meneliti dalam bentuk skripsi, dengan judul **“ANALISIS PUTUSAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG PENGADILAN NIAGA MAKASSAR TERHADAP PELAKSANAAN EKSEKUSI OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH BANK MUTIARA SEBAGAI KREDITUR**

**PREFERENS (Putusan Pengadilan Perkara Nomor 003/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN-Niaga.Mks)**

**B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang yang sudah penulis paparkan di atas, perumusan masalah penelitian ini selanjutnya akan dibahas dalam identifikasi masalah, diantaranya:

1. Bagaimana akibat hukum eksekusi objek hak tanggungan atas Putusan PKPU Pengadilan Niaga Makasar Nomor 003/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN-Niaga.Mks oleh Bank Mutiara sebagai kreditur preferens?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi objek hak tanggungan atas Putusan PKPU Pengadilan Niaga Makasar Nomor 003/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN-Niaga.Mks oleh Bank Mutiara sebagai kreditur preferens?
3. Bagaimana upaya Bank Mutiara sebagai kreditur preferens dalam penyelesaian kerugian akibat Putusan PKPU Pengadilan Niaga Makasar Nomor 003/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN-Niaga.Mks?

**C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pada latar belakang penelitian di atas, penelitian ini dilakukan dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis akibat hukum eksekusi objek hak tanggungan atas Putusan PKPU Pengadilan Niaga Makasar Nomor Nomor 003/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN-Niaga.Mks oleh Bank Mutiara sebagai kreditur preferens

2. Untuk menganalisis pelaksanaan akibat hukum eksekusi objek hak tanggungan atas Putusan PKPU Pengadilan Niaga Makasar Nomor Nomor 003/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN-Niaga.Mks oleh Bank Mutiara sebagai kreditur preferens
3. Untuk menganalisis upaya Bank Mutiara sebagai kreditur preferens dalam penyelesaian kerugian akibat Putusan PKPU Pengadilan Niaga Makasar Nomor Nomor 003/Pdt.Sus-PKPU/2014/PN-Niaga.Mks

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Melalui penelitian ini kiranya dapat memberi beberapa manfaat yakni kegunaan yang bersifat teoritis dan kegunaan yang bersifat praktis, sebagai berikut:

##### 1. Secara Teoritis

Penelitian ini kiranya dapat memberi kritik dan saran pada perkembangan ilmu pengetahuan di bidang hukum dan perkembangan pengetahuan kepailitan mengenai penundaan kewajiban pembayaran utang sehingga memberikan kepastian hukum dan manfaat yang menjadi tujuan utama dari hukum dibuat.

##### 2. Secara Praktis

Penelitian ini kiranya dapat memberi kritik atau saran pemikiran bagi:

###### a. Bagi Pihak Perbankan:

Penelitian ini kiranya dapat memberikan kritik atau saran bagi pihak bank dalam melaksanakan perannya selaku Lembaga Keuangan, yang mana salah satunya pemberian Kredit pada nasabah. Penelitian ini juga diharapkan agar bank lebih memperketat regulasi dalam hal pemberian kredit agar tidak mengalami kerugian akibat permohonan kepailitan.

b. Bagi Pengadilan Niaga;

Penelitian ini kiranya dapat berguna bagi pelaksana dan instansi terkait, terutama kepada para penegak hukum di Pengadilan Niaga yang mana telah diberi kepercayaan dari negara, guna kesejahteraan para pihak terkait atau masyarakat.

c. Bagi Masyarakat:

Penelitian ini kiranya dapat memberi gambaran tentang alur proses kepailitan akibat kredit macet yang sering kali terjadi dilingkungan masyarakat. Melalui penelitian ini diharapkan masyarakat dapat memahami alur dan proses apabila terjadi kepailitan atau penundaan kewajiban pembayaran utang akibat kredit macet.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Indonesia sebagai negara hukum hal ini tercantum pada Pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945 yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum” yang berarti bahwa kekuasaan sudah sepatutnya tunduk pada hukum. Indonesia menjadikan Pancasila sebagai acuan dan tidak mengacu pada kekuasaan. Karakteristik ini dapat di tunjukan apabila komponen pelengkap nya bertindak menurut dan taat pada regulasi yang sudah ditentukan sebelumnya oleh komponen pelengkap yang dikuasai untuk mengadakan regulasi tersebut.

Gagasan Negara Hukum di kembangkan oleh aparat penegak hukum guna menjadi sistem yang fungsional dan berkeadilan, didukung dengan pemberdayaan di bidang politik, ekonomi, dan sosial yang tertib dan teratur, dan dibuat dengan

meningkatkan kesadaran hukum dilingkungan masyarakat, berbangsa, dan bernegara

Menurut Julius Stahl, konsep Negara Hukum yang dikenal dengan sebutan "*rechtsstaat*" itu terdiri dari beberapa elemen penting, antara lain:

1. Perlindungan hak asasi manusia
2. Pembagian kekuasaan
3. Pemerintah berdasarkan undang – undang
4. Peradilan tata usaha Negara (Asshiddiqie & Pengantar, t.t.)

Pancasila sebagai pedoman hidup bangsa Indonesia harus mendalami seluruh regulasi hukum dan implementasinya. Hal ini menunjukkan bahwa Indonesia menjamin adanya perlindungan. Perlindungan di hadapan hukum kepada seluruh rakyat Indonesia merupakan hal yang sudah dipaparkan dalam sila ke V Pancasila yang berbunyi "Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia." Hal ini membuktikan bahwa sila kelima mengandung keadilan yang harus terwujud.

Nilai keadilan harus menjadi sebuah asa yang harus diwujudkan dalam hidup bernegara guna mencapai cita – cita bangsa yakni mewujudkan kesejahteraan dan melindungi warga serta wilayahnya secara keseluruhan.(H.M. Agus Santoso 2012)

Bentuk implementasi atau pelaksanaan dari sila kelima ini yakni tidak adanya perbedaan di hadapan hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Selain itu hukum juga harus memberikan kepastian hukum, untuk menegakan keadilan yang didasarkan pada Pancasila yang menjadi acuan dalam pembuatan peraturan pelaksanaan guna menggapai harapan bangsa.

Kepastian memiliki arti mengenai kejelasan aturan yang dapat dijadikan arah bagi masyarakat yang berada di wilayah dimana peraturan ini diterapkan. Definisi kepastian tersebut dapat diartikan bahwasanya terdapat kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum dilingkungan masyarakat. Kepastian hukum merupakan suatu bentuk pembuktian bahwa hukum diterapkan. Hukum bertujuan untuk memberikan kepastian hukum guna menciptakan ketertiban di lingkungan masyarakat. Hukum yang tidak dapat memberi kepastian hukum akan kehilangan fungsinya apabila tidak lagi dapat dijadikan pedoman bagi suatu bangsa. (Wijayanta, 2014)

Seiring dengan berkembangnya dunia usaha karena faktor globalisasi hal ini membawa pengaruh di bidang ekonomi salah satunya di bidang perbankan. Faktor yang dapat mendukung proses pembangunan yakni kemajuan di bidang ekonomi. Salah satu indikasi kemajuan ekonomi suatu negara yakni dengan stabilnya dunia perbankan. Bank memiliki peran penting guna mendukung perekonomian Indonesia salah satu diantaranya dengan menyediakan pinjaman kredit untuk nasabah yang membutuhkan modal usaha.

Perjanjian kredit merupakan bentuk perjanjian utang - piutang dimana kreditur akan memberikan sejumlah dana kepada debitur, dan debitur harus mengembalikan sejumlah dana tersebut sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati. Namun dalam praktiknya, perjanjian kredit bukan hanya sekedar perjanjian utang – piutang, tetapi adanya percampuran perjanjian utang – piutang dengan perjanjian lainnya, salah satu yang lazim terjadi yakni perjanjian pembebanan hak tanggungan.

Menurut Pasal 1 ayat (1), Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah hal ini diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria. Asas hak tanggungan dijelaskan dalam Undang – Undang Hak Tanggungan. Asas-asas hak tanggungan tersebut diantaranya :

1. Asas Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *Accessoir*. yang bertujuan guna menjamin pembayaran utang, dengan demikian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu perjanjian pokok yakni perjanjian kredit.
2. Asas Hak Tanggungan wajib didaftarkan (Asas Publisitas dan Asas Spesialitas). Asas publisitas berfungsi untuk mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan. Bentuk pelaksanaan asas spesialitas yakni dengan cara membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan bentuk implementasi dari asas publisitas dibuktikan dengan pendaftaran pembebanan hak tanggungan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran tersebut merupakan syarat wajib yang harus dilakukan agar pernyataan pembebanan hak tanggungan dapat diterbitkan dan mengikat hak tanggungan kepada pihak ketiga.
3. Asas Hak Tanggungan dapat diberikan dengan janji – janji tertentu Asas ini diatur pada Pasal 11 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan yang mana dalam akta pemberian hak tanggungan dapat dibuat janji – janji sesuai kebutuhan para pihak.

4. Asas Hak Tanggungan memberi kedudukan yang diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan (*droit de preference*). Dari asas tersebut, dapat kita ketahui bahwa pemegang hak tanggungan diberikan keistimewaan berupa prioritas dibandingkan kreditur – kreditur lain.
5. Asas Hak Tanggungan tidak dapat dibagi – bagi. Tujuan dari asas ini yakni hak tanggungan membebani keseluruhan objek dan setiap bagian daripada objek. Pembayaran sebagian utang yang dijamin tidak melepaskan sebagian objek dari beban hak tanggungan. Hak tanggungan terkait tetap membebani objek secara keseluruhan.
6. Asas Hak Tanggungan hanya dapat dibebani pada hak atas tanah yang sudah ada. Asas ini diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Undang – Undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa wewenang untuk melakukan perbuatan hukum pada objek hak tanggungan harus dilakukan oleh pemberi hak tanggungan pada saat proses pendaftaran hak tanggungan.
7. Asas Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda - benda yang berkaitan dengan tanah. Asas ini mengatur bahwa Hak Tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut dengan bangunan, tanaman, dan hasil karya yang sudah ada sebelumnya atau baru akan ada yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas diatur dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
8. Asas Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk hutang yang akan ada. Utang yang pelunasanya dijamin oleh Hak Tanggungan dapat berupa utang yang

telah ada maupun yang mungkin akan ada sudah yang sudah disepakati sebelumnya.

9. Asas Hak Tanggungan mengikuti objeknya di tangan siapapun obyek Hak Tanggungan berada. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan mengatur bahwa hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya di tangan siapapun objek tersebut berada, maka hak tanggungan tidak akan berakhir meskipun objek berpindah tangan ke pihak lain oleh sebab apapun. Asas ini disebut *droit de suite* yang berfungsi menjamin kepastian hukum bagi para kreditur terkait haknya untuk mendapatkan pembayaran utang yang di dapat dari eksekusi objek. Penguasaan tanah baik dalam bentuk fisik dan hak atas tanah merupakan bentuk penguasaan yuridis yang menjadi agunan hak tanggungan apabila debitur cidera janji.
10. Asas pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan mudah dan pasti. Asas ini memberi keistimewaan terhadap pemegang hak tanggungan yang mana pemegang hak tanggungan diberikan hak istimewa atas tanah pada pelaksanaan eksekusinya yang dijamin mudah dan pasti.

Pemberian pinjaman oleh pihak Bank atas dasar kepercayaan perlu benar – benar dipertimbangkan. Bank selaku kreditur harus yakin dan memastikan bahwa debiturnya yang dalam hal ini nasabah dapat menepati janjinya untuk menjalankan perjanjian kredit tersebut sesuai aturan salah satunya dengan cara melunasi utangnya sebagaimana yang telah disepakati di dalam perjanjian.

Pemberian kredit oleh bank tentu saja sangat berisiko, salah satu kendala yang sering terjadi yakni debitur yang tidak mampu atau bahkan secara sengaja

tidak menjalankan kewajibannya untuk melunasi utang tersebut sesuai pada tempo waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Peristiwa ini biasa disebut kredit macet, kredit macet merupakan kondisi apabila seorang debitur tidak sanggup membayar utangnya pada kreditur sebagaimana tenggang waktu yang tertulis pada perjanjian. Kemacetan dalam hal pembayaran kredit ini tentu sangat merugikan pihak Bank selaku kreditur. Dengan demikian, guna meminimalisir kerugian yang mungkin akan dihadapi bank atau kreditur di kemudian hari, maka biasanya pihak bank akan meminta jaminan/agunan kepada debitur untuk menjadi agunan pelunasan utangnya. Hal ini merupakan bentuk pencegahan atau preventif bagi pihak Bank untuk dapat meminimalisir kerugian yang mungkin akan dialami kemudian hari.

Peristiwa kredit macet juga sering kali terjadi karena debitur yang sudah tidak sanggup untuk melunasi utangnya. Banyak hal yang dapat memicu permasalahan ini, tapi yang sering terjadi yakni disebabkan oleh debitur yang pailit atau dalam keadaan pailit. Kepailitan adalah sita umum terhadap seluruh asset berharga Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas. Kepailitan dilaksanakan guna melakukan pembagian asset berharga milik debitur kepada seluruh krediturnya melalui proses lelang untuk selanjutnya di bagikan kepada kreditur sesuai haknya”.

Dalam hal menyatakan debitur dalam keadaan pailit terdapat persyaratan yang wajib terpenuhi. Syarat mengenai adanya paling sedikit dua kreditur merupakan dampak dari ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara, yakni jatuhnya sita umum atas semua asset berharga milik debitur untuk selanjutnya hasil dari lelang

tersebut dibagikan sebagai bentuk pelunasan utang para kreditur sesuai dengan tata urutan tingkat kreditur, hal ini dijelaskan dalam Undang – Undang.

Salah satu upaya hukum yang dapat ditempuh apabila terjadi kepailitan yakni dengan mengajukan permohonan Penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) ke Pengadilan Niaga. Hal tersebut merupakan proses hukum yang mengizinkan debitur yang sudah tidak sanggup untuk membayar utangnya untuk menunda pembayaran utang kepada kreditur. Permohonan ini bermaksud untuk mencapai mufakat antara debitur dan para kreditur agar tercapai kesepakatan tentang bagaimana jalan keluar agar hutang – hutang tersebut dapat dilunasi. Tahapan ini merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum bagi debitur untuk menghindari pailit dan likuidasi aset.

Setelah Bank merasa bahwa debiturnya sudah tidak sanggup untuk membayar utangnya dan berpotensi melakukan wanprestasi, maka untuk mencegah hal tersebut kreditur dapat mengajukan permohonan PKPU ke Pengadilan Niaga. Prosedur PKPU terdiri dari tahap PKPU Sementara dan PKPU Tetap. PKPU Sementara berlangsung paling lama 45 hari dan PKPU Tetap berlangsung paling lama 270 hari apabila disepakati oleh Kreditur melalui pemungutan suara. Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang inilah yang di nilai merugikan pihak Bank selaku kreditur, yang mana pihak Bank sudah mengalami kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh debitur, dan harus mengalami penundaan kewajiban pembayaran utang yang ditetapkan oleh Pengadilan Niaga karena debitur yang pailit.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Spesifikasi Penelitian**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan metode deskriptif analitis, penelitian ini dilakukan dengan cara fokus pada suatu masalah – masalah sebagaimana penelitian dilakukan, untuk kemudian hasil penelitian tersebut di kelola dan dianalisis untuk mendapatkan kesimpulan.

### **2. Metode Pendekatan**

Penggunaan metode penelitian ini sudah diselaraskan dengan permasalahan yang hendak dikaji. Untuk mendapat jawaban dari persoalan hukum di atas penulis menggunakan metode penelitian yuridis-normatif dengan cara pendekatan terhadap bahan hukum seperti teori-teori, konsep-konsep, asas-asas, dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang mengutamakan pada ilmu hukum, tetapi di sisi lain juga mendalami aturan - aturan hukum yang diterapkan dalam masyarakat. (Ronny Hanitijo Soemitro, 1998)

### **3. Tahap Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan penelitian hukum normatif, yang merupakan penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian terhadap data sekunder.

Data sekunder umum yang diteliti antara lain;

a) Data sekunder yang bersifat privat:

1. Dokumen Perjanjian
2. Data pribadi yang didapat dari Instansi terkait.

b) Data sekunder yang bersifat publik:

1. Data arsip
2. Sertifikat Hak Tanggungan
3. Putusan Pengadilan

Data sekunder di bidang hukum terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1) Bahan hukum primer yakni penelitian terhadap aturan hukum yang berkaitan dengan persoalan yang dibahas dalam penelitian ini, yang terdiri atas:

- a) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Amandemen ke-IV;
- b) Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) *Staatsblad* Nomor 23 Tahun 1847;
- c) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria
- d) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
- e) Undang – Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

2) Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang bersifat informatif pada hukum primer. Seperti rancangan undang-undang, jurnal, dan hasil penelitian yang berkaitan dengan persoalan yang akan dibahas.

3) Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang berguna untuk memberi uraian tentang hukum sekunder, misalnya bibliografi, surat kabar, dan data internet.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

- a. Inventarisasi, yakni mengumpulkan sumber berupa buku dan jurnal yang membahas mengenai Hak Tanggungan dan PKPU.
- b. Klasifikasi, yakni dengan mengelola dan mengklasifikasi data yang didapat ke dalam bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.
- c. Sistematis, yakni membuat uraian yang sistematis sesuai dengan data yang sudah diperoleh.

#### **5. Alat Pengumpul Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan kajian literatur. Kajian literatur merupakan kegiatan pengumpulan data dan mengolah bahan penelitian untuk mendapatkan teori dan konsep yang berkaitan dengan identifikasi masalah yang dibahas dalam penelitian ini.

#### **6. Analisis Data**

Analisa data dalam penelitian ini menggunakan analisis data dengan logika deduktif, hal ini dilakukan dengan cara memaparkan hal yang bersifat umum kemudian menariknya semakin mengerucut ke dalam suatu hal yang bersifat khusus.

#### **7. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian adalah tempat peneliti mendapatkan keterangan tentang data yang diperlukan. Penelitian ini dilakukan di lokasi, sebagai berikut:

1. Perpustakaan Saleh Adiwinata Fakultas Hukum Universitas Pasundan,  
Jl. Lengkong Besar No 117, Kota Bandung.

2. Badan Perpustakaan dan Kearsipan Daerah (BAPUSIPDA) Jawa Barat, Jalan Kawalayaan Indah II No. 4 Soekarno Hatta Bandung.