

## PROSES EKSEKUSI JAMINAN PERBANKAN DALAM PERJANJIAN KREDIT PERBANKAN<sup>1</sup>

Oleh : Mario Alberto Tinus<sup>2</sup>

### ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana dasar hukum perjanjian kredit dalam pemberian kredit perbankan dan bagaimana proses eksekusi jaminan perbankan dalam perjanjian kredit perbankan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative disimpulkan: 1. Dasar hukum pengaturan tentang kredit dan kredit macet yaitu Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perjanjian Kredit dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Proses Pembebanan Hak Tanggungan. Dasar Hukum tersebut menjadi kekuatan bank untuk melakukan eksekusi terhadap kredit macet sebagai etikat tidak baik dari debitur yang sengaja lalai dalam melakukan kewajiban sesuai perjanjian kredit. 2. Eksekusi terhadap kredit macet dilakukan dengan 2 cara yaitu parate eksekusi dimana pihak bank melakukan eksekusi sesudah melakukan tahapan atau langkah-langkah negosiasi kredit gagal ditaati oleh debitur. Eksekusi sebagai upaya terakhir dari pihak bank yang berusaha menyelamatkan kredit macet lewat tahapan atau langkah-langkah penyelamatan kredit (8 langkah). Eksekusi juga bisa dilakukan lewat fiat ekskusi sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu lewat PUPN dan eksekusi dilakukan oleh pihak bank melalui penetapan pengadilan untuk menindak debitur yang tidak taat melakukan kewajiban dalam perjanjian kredit sehingga terjadi kredit macet.

Kata kunci: eksekusi, perbankan

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pemberiaan kredit merupakan salah satu kegiatan usaha bank konvensional dalam rangka mengelola dana yang dikuasainya agar

produktif dan memberikan keuntungan.<sup>3</sup> Sesuai dengan Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan bahwa dalam pemberian kredit atau pembiayaan Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atau itikad dan kemampuan serta kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian kredit yang dilakukan kedua belah pihak. Dalam hal ini, pihak bank sebagai kreditur wajib menerapkan pedoman pemberian kredit sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan oleh Bank Indonesia.

Suatu perjanjian dikatakan sah dan berlaku menigkat para pihak yang membuat perjanjian apabila perjanjian itu sudah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, antara lain:

1. Kata sepakat yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan pihak-pihak yang melakukan perjanjian.
3. Objek perjanjian harus jelas.
4. Perjanjian dibuat atas dasar suatu sebab yang halal.

Oleh karena itu, bank atau lembaga non-bank lainnya tidak akan memberikan kredit yang sumbernya dari dana masyarakat kepada masyarakat yang membutuhkannya tanpa adanya jaminan (*collateral*). Adapun peranan penting dari jaminan tersebut adalah memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, apabila pihak peminjam (debitur) cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Pada kenyataannya, ketika proses pelaksanaan pemberian kredit perbankan dijalankan ada begitu banyak kecurangan dan kesalahan prosedur yang dilakukan baik secara sengaja maupun tidak sengaja dan dilakukan baik oleh pihak bank maupun oleh pihak nasabah. Kesalahan/kecurangan yang seringkali terjadi adalah pihak bank tidak memberikan informasi yang lengkap tentang proses pengajuan permohonan kredit yang semestinya, nasabah tidak diberikan penjelasan yang mendalam mengenai manfaat sebenarnya dari kredit yang

<sup>1</sup> Artikel Tesis. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Wulanmas A. P. G. Frederik, SH, MH; Dr. Cornelius Tangkere, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Pascasarjana Unsrat, NIM. 13202108087

<sup>3</sup> Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. Hal. 1 – 3.

hendak diajukan, pihak bank lalai dalam melaksanakan observasi dan penyelidikan secara mendalam terhadap nasabah, permohonan kredit, dan jaminan yang diajukan. Hal lain yang dapat terjadi adalah pihak nasabah tidak membaca dengan teliti isi perjanjian kredit yang ditandatanganinya, hal ini dapat berakibat terjadinya wanprestasi dalam hal waktu pembayaran bunga pinjaman dan angsurannya, serta nasabah tidak mengetahui dengan pasti tentang proses eksekusi jaminan apabila nasabah cidera janji/wanprestasi. Terjadinya cidera janji atau wanprestasi dalam perjanjian kredit ini sangat mungkin terjadi, mengingat tidak semua debitur mampu mengelola dana pinjamannya dengan baik sekalipun telah menjaminkan sejumlah barang jaminan tertentu kepada kreditur. Tidak dapat dipungkiri bahwa sering terjadi kecurangan dari petugas bank yang secara sengaja tidak memberikan informasi atau surat peringatan kepada nasabah mengenai jatuh tempo pembayaran bunga pinjaman dan angsuran kreditnya, dan pada akhirnya menyebabkan objek jaminan nasabah harus dieksekusi. Sejalan dengan hal ini, maka peran hukum terlebih khusus hukum jaminan sangatlah penting untuk mengatur kedudukan hak dan kewajiban baik pihak kreditur dan debitur, serta benda jaminan dalam suatu perjanjian kredit yang dilakukan.

Menurut Pasal 1 Ayat (11) Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas kredit. Berdasarkan pengertian tersebut, maka dalam proses eksekusi jaminan apabila terjadi wanprestasi oleh debitur terhadap perjanjian kredit perbankan yang telah diperjanjikannya, yang disebut eksekusi langsung atau *parate executie* diatur secara khusus dalam Pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan Pasal 29 Ayat (1) Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Sehingga perlu dilakukan kajian terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan perbankan dalam perjanjian kredit perbankan.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah dasar hukum perjanjian kredit dalam pemberian kredit perbankan?
2. Bagaimanakah proses eksekusi jaminan perbankan dalam perjanjian kredit perbankan?

## C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang menganalisa permasalahan hukum dengan berpedoman pada landasan hukum yaitu hukum jaminan. Penelitian ini bertujuan meneliti bahan-bahan hukum yang ada dalam rangka menjawab masalah tentang hukum jaminan dalam proses eksekusinya pada suatu perjanjian kredit perbankan. Penelitian hukum dilakukan bukan untuk menguji hipotesis. Hasil yang dicapai penelitian hukum adalah deskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan atas isu yang diajukan.<sup>4</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Dasar Hukum Pemberian Kredit Perbankan

Aspek hukum memegang peranan yang penting dalam setiap pemberian kredit karena melahirkan suatu hubungan hukum dengan segala konsekuensi yuridis yang dapat menimbulkan kerugian bagi bank selaku kreditur apabila hal-hal yang mendasar terabaikan. Pada prinsipnya dasar hukum pengaturan perbankan terdiri dari aturan-aturan yang terkait dengan perjanjian kredit perbankan yang secara rinci diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan terkait dengan jaminan maka pengaturan tentang jaminan kredit pada UU Hak Tanggungan Nomor 8 Tahun 1986 sedangkan pengaturan tentang kredit macet dan eksekusi tunduk pada aturan-aturan yang terkait dengan hukum acara yang ditetapkan dalam penyelesaian dan eksekusi kredit macet:

#### 1. Dasar Pengaturan Perjanjian Kredit Perbankan

Menurut Pasal 8 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Dalam

<sup>4</sup> Muhammad, A. K. (2004) *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal. 52

menyalurkan kreditnya, manajemen bank harus memperhatikan kualitas kreditnya. Pengaturan perjanjian kredit tunduk pada Undang-Undang Perbankan yang disepakati kedua belah pihak untuk diterapkan baik pihak bank maupun penerima kredit apabila terjadi sesuatu hal yang tidak diinginkan. Pengaturan perbankan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 terkait juga dengan penanganan kredit bermasalah dan macet. Hal ini berkaitan dengan resiko kemacetan (bermasalah) suatu kredit yang disalurkan. Artinya makin berkualitas kredit yang diberikan, maka akan memperkecil resiko terhadap kemungkinan kredit tersebut macet atau bermasalah. Disamping aturan umum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 bank juga menerapkan beberapa prinsip dasar yang menjadi asas dalam perjanjian kredit. Beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah sebagai berikut:

- a. Asas Likuiditas.
- b. Asas Solvabilitas.
- c. Asas Rentabilitas.

Dalam pengaturan secara khusus intern bank tentang pedoman pemberian kredit maka bank biasanya tunduk pada aturan yang menjadi pedoman seperti keputusan direksi Bank Indonesia No. 32/268/KEP/DIR Tanggal 27 Februari 1998.

Untuk menentukan berkualitas tidaknya suatu kredit perlu diberikan ukuran/golongan tertentu yang sesuai dengan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/268/KEP/DIR Tanggal 27 Februari 1998 dan Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, maka penggolongan tingkat kolektibilitas kredit dapat dibedakan menjadi:

a. Kredit Lancar (Pass)

Kredit lancar adalah kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak terdapat tunggakan, serta sesuai dengan persyaratan kredit. Beberapa kriteria kredit lancar adalah sebagai berikut:

- 1) Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat waktu.
- 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif.

3) Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

b. Kredit Dalam Perhatian Khusus (Special Mention)

Kredit yang pengembalian pokok pinjaman atau pembayaran bunganya terdapat tunggakan belum mencapai 90 hari dari waktu yang telah disepakati. Kredit kurang lancar mempunyai kriteria sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 hari.
- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan.
- 3) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
- 4) Mutasi rekening relatif aktif.
- 5) Didukung dengan pinjaman baru.

c. Kredit Kurang Lancar (Sub-Standard)

Kredit yang diberikan pembayaran sudah mulai tersendat, namun nasabah masih mampu membayar. Kredit ini pengembalian pokok pinjaman atau pembayaran bunganya terdapat tunggakan mencapai 90 – 180 hari dari waktu yang telah disepakati. Kriteria kredit kurang lancar adalah sebagai berikut:

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang mencapai 90 – 180 hari.
- 2) Sering terjadi cerukan.
- 3) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 hari.
- 4) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.
- 6) Dokumen pinjaman yang lemah.

d. Kredit Diragukan (Doubtful)

Kredit dikatakan diragukan artinya kemampuan nasabah untuk membayar makin tidak dapat dipastikan. Kredit diragukan apabila pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya terdapat tunggakan yang telah melampaui 180 – 270 hari dari waktu yang disepakati. Kondisi diragukan apabila memenuhi beberapa kriteria berikut ini:

- 1) Terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 – 270 hari dari waktu yang disepakati.

- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
  - 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
  - 4) Terjadi kapitalisasi bunga.
  - 5) Dokumen hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun pengikatan jaminan.
- e. Kredit Macet (*Loss*)  
Kredit yang pengembalian pokok pinjaman dan pembayaran bunganya terdapat tunggakan telah melampaui 270 hari. Kredit macet mempunyai kriteria sebagai berikut:
- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari dari waktu yang disepakati.
  - 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
  - 3) Dari segi hukum dan kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

#### **B. Proses Eksekusi Jaminan dalam Perjanjian Kredit Perbankan**

Pada prinsipnya eksekusi terhadap kredit macet dilakukan karena debitur melakukan *wanprestasi* eksekusi dilakukan dengan jalan lelang. Pasal 1 *Vendu Reglement*, digunakan istilah penjualan di muka umum. Penjualan dimuka umum adalah: "Pelelangan dan penjualan barang, yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan yang semakin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau di mana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan".<sup>5</sup>

Pada prinsipnya eksekusi terhadap kredit macet dilakukan lewat pelelangan di muka umum. Penjualan umum adalah: "Alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para pemuat".<sup>6</sup> Inti pendapat

ini bahwa lelang adalah menghimpun para pemuat untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi si penjual. Ada tiga (3) syarat untuk dilakukan penjualan umum, yaitu:

1. Penjualan harus selengkap mungkin;
2. Ada kehendak untuk mengikat diri;
3. Bahwa pihak lainnya (pembeli) yang akan mengadakan/melakukan perjanjian tidak dapat ditunjuk sebelumnya.

Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 337/KMK.01/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Yang diartikan dengan lelang adalah: "Penjualan barang yang dilakukan di muka umum, termasuk melalui media elektronik, dengan cara penawaran lisan dengan harga yang semakin meningkat atau dengan penawaran harga yang semakin menurun, dan atau penawaran harga secara tertulis yang dilalui dengan usaha mengumpulkan para peminat".

Pada penelitian ini penjualan lelang difokuskan pada pengertian yang erat hubungannya dengan pelelangan yang dilakukan pengadilan. Pendekatannya lebih diarahkan kepada suasana penjualan lelang yang eratnya dengan fungsi peradilan. Kalau Pasal 200 ayat (1) HIR (*Herziene Inlands Rechtlement*) atau Pasal 215 ayat (1) RBG lelang, yang dapat dirinci sebagai berikut:

- a. Penjualan di muka umum harta kekayaan tergugat yang telah disita eksekusi. Atau dengan kata lain, menjual di muka umum barang sitaan milik tergugat (debitur);
- b. Penjualan di muka umum (pelelangan) hanya boleh dilakukan di depan juru lelang dengan kata lain, penjualan lelang dilakukan dengan perantara atau bantuan kantor lelang (juru lelang); dan
- c. Cara penjualannya dengan jalan harga penawaran semakin meningkat, atau makin menurun melalui penawaran secara tertulis (penawaran dengan pendaftaran).

Penjualan lelang bila dihubungkan dengan fungsi pengadilan, 1200 ayat (1) HIR atau Pasal 215 ayat (1) RBG melekatkan satu syarat, yakni syarat "penyitaan". Pelelangan menurut pasal ini ialah penjualan barang harta yang tergugat atau debitur yang telah "lebih dulu" disita.

<sup>5</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hal. 237.

<sup>6</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hal.45.

Penyitaan itu boleh bentuk sita jaminan atau sita eksekusi. Sebab sita jaminan, pada saatnya dengan, dirinya langsung menjadi *eksekutorial beslag*.

Dasar Hukum eksekusi terhadap jaminan yaitu yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3210k. Pdr. 1984 yang melarang kantor lelang untuk melakukan eksekusi, tanpa adanya penetapan pengadilan. Oleh karena itu, untuk melakukan pelelangan umum harus diperoleh penetapan pengadilan terlebih dahulu. Selanjutnya langkah-langkah yang perlu dilakukan untuk melakukan pelelangan jaminan pada prinsipnya dapat diuraikan sebagai berikut :<sup>7</sup>

Eksekusi Hak Tanggungan melalui penjualan di bawah tangan dapat dilakukan apabila didasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan (Pasal 20 ayat (2)) penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

### 1. Proses Parate Eksekusi oleh Bank.

Sebelum melakukan parate eksekusi terhadap kredit macet biasanya bank melakukan langkah-langkah yang merupakan proses dan struktur eksekusi intern bank. Langkah-langkah yang diambil oleh pihak bank untuk pengamanan kreditnya, pada prinsipnya dapat digolongkan ke dalam dua cara, yaitu sebagai berikut: Teknik pengendalian represif adalah teknik pengendalian yang dilakukan untuk menyelesaikan kredit-kredit yang telah mengalami kemacetan. Penyelesaian kredit dapat dilakukan dengan beberapa langkah antara lain:

- 1) Langkah pertama negosiasi bank dengan debitur, negosiasi dimana bank melakukan peninjauan kembali tentang akat kredit dengan melihat serta melihat permasalahan yang dialami oleh debitur.
- 2) Langkah Kedua yaitu pemberian surat tagihan 1 – 3 yang dilakukan apabila jangka waktu pembayaran yang ditentukan telah habis.
- 3) Langkah Ketiga *Rescheduling*, suatu tindakan yang diambil dengan cara

memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran. Dalam hal ini debitur diberikan keringanan dalam masalah jangka waktu kredit.

- 4) Langkah Keempat *Reconditioning*, tindakan yang diambil oleh pihak bank dengan melakukan perubahan berbagai persyaratan kredit yang ada, seperti:
  1. Kapitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok.
  2. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu. Dalam hal penundaan pembayaran bunga ini hanya bunga yang dapat ditunda pembayarannya, sedangkan pokok pinjamannya tetap harus dibayarkan seperti biasanya.
  3. Penurunan suku bunga dimaksudkan agar lebih meringankan beban nasabah. Penurunan suku bunga akan mempengaruhi jumlah angsuran yang semakin mengecil, sehingga diharapkan dapat membantu meringankan nasabah.
- 5) Langkah Kelima Pembebasan bunga diberikan kepada nasabah dengan pertimbangan nasabah tidak mampu lagi membayar kredit tersebut. Akan tetapi, nasabah tetap mempunyai kewajiban untuk membayar pokok pinjamannya sampai lunas.
- 6) Langkah Keenam *Restructuring*, tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai masih layak. Tindakan ini meliputi:
  1. Dengan menambah jumlah kredit.
  2. Dengan menambah *equity*:
    - a. Dengan menyetero uang tunai.
    - b. Tambahan dari pemilik.
7. Langkah Ketujuh, Debitur macet dinyatakan pailit karena *insolvency*/ bangkrut.
8. Langkah Kedelapan, eksekusi berupa penyitaan jaminan merupakan teknik pengendalian dan penyelesaian kredit macet yang terakhir.

### 2. Fiat eksekusi oleh institusi yang Berwenang

<sup>7</sup> Herowati Poesoko, *Loc.Cit*, hal. 65.

Fiat eksekusi dilakukan bank melalui prosedur hukum baik melalui pengadilan maupun lembaga-lembaga yang terkait seperti PUPN yang menangani proses eksekusi pelelangan. Proses fiat eksekusi dilakukan oleh lembaga peradilan terhadap jaminan kredit macet lewat putusan pengadilan atau yang berkekuatan hukum tetap. Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu Undang-Undang RI. Nomor 4 Tahun 1996. Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.<sup>8</sup>

Dasar hukum eksekusi berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan dilakukan melalui PUPN sebagai langkah hukum untuk penanganan kredit macet. Eksekusi Hak Tanggungan melalui PUPN/BPUPLN jika kreditur adalah Badan Usaha Milik Negara, maka yang berwenang untuk memeriksa ingkar janji dari debitur adalah Panitia Urusan Piutang Negara/Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (PUPN/BUPLN) berdasarkan Undang-undang No. 49 Prp Tahun 1960.<sup>9</sup>

Dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Salinan/fotokopi Surat Keputusan Penunjukan Penjual;
2. Daftar barang yang akan dilelang;
3. Syarat lelang tambahan dari penjual sebagaimana dimaksud PMK Nomor:

40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (apabila ada).

Dokumen yang bersifat khusus untuk lelang eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu:

1. Salinan/fotokopi Perjanjian Kredit;
2. Salinan/fotokopi Sertifikat Hak Tanggungan
3. Salinan/fotokopi Perincian Hutang/jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi;

Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam ayat (7) Pasal 200 HIR bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitur tidak diperkenankan lagi untuk mencegah pelelangan tersebut dan membayar semua hutangnya itu. Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang, dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) adalah dalam kerangka yuridis Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 yang tetap mengacu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, pengkajian terhadap eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang PUPN, solusi yang dapat dilakukan oleh PUPN/KP2LN, dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang

dari agunan yang diikatkan, Hak Tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit macet.<sup>10</sup>

Berkaitan dengan hal di atas yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah Hak-hak Atas Tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai Atas Tanah Negara yang menurut ketentuan wajib didaftarkan menurut sifat dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani oleh Hak Tanggungan.

Dijadikannya Hak Pakai sebagai objek Hak Tanggungan merupakan langkah maju dalam hukum pertanahan kita juga bagi Negara asing menjadi hak pemegang Hak Pakai atas Tanah Negara yang bila hak tersebut akan dijadikan

<sup>8</sup> Moch. Isnaeni., 1996. *Hipotek Pesawat Udara*, CV. Dharma Muda, Surabaya, hal. 32.

<sup>9</sup> Agus Yudha Hemoko, Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional, Tesis Pascarsajana UNAIR, Surabaya, 1998, hal. 7.

<sup>10</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hal. 163.

jaminan disertai persyaratan bahwa modal yang diperoleh harus dipergunakan untuk kegiatan pembangunan di Indonesia. Pengawasan pemerintah terhadap WNA dalam pencapaian tujuan tersebut masih sulit untuk dilaksanakan karena memang tidak ada penjabaran lebih lanjut dari maksud ketentuan persyaratan tersebut. Menurut Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun, pada Pasal 12 ayat (1) ditegaskan bahwa rumah susun berikut tanah tempat Bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik, jika tanahnya tanah Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Hak Tanggungan atas tanah berikut bangunan dan tanaman yang ada di atasnya (Pasal 4 ayat (4)), sepanjang memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. Bangunan dan tanah yang bersangkutan merupakan satu kesatuan dengan tanah dan bangunan tersebut melekat pada tanah yang bersangkutan.
2. Pembebanannya dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
3. Ketentuan Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut sebagai konsekuensi dari penerapan asas kepemilikan secara horizontal yang diambil dari hukum adat.

Penulis berpendapat bahwa apabila dimaksudkan dilakukannya pembedaan atas benda-benda itu adalah berkaitan erat dengan dijadikannya benda-benda itu sebagai objek-objek hak jaminan, menurut penulis seyogianya pembedaan tersebut menjadi "benda terdaftar" dan "benda tidak terdaftar". Hal itu karena yang terpenting bagi eksistensi dari suatu hak jaminan itu adalah terdaftar atau tidak terdaftarnya benda-benda yang menjadi objek hak jaminan itu. Pembedaan benda-benda sebagai objek hak jaminan itu adalah lebih mengena bila dibedakan menjadi "benda terdaftar" dan "benda tidak terdaftar", adalah berkaitan dengan berlakunya azas *droit de suite* dan azas publisitas dari suatu hak jaminan yang timbul dari diberlakukannya pendaftaran atas hak jaminan itu. Apabila nasabah (debitur) wanprestasi/ingkar janji atas perjanjian kredit

yang telah diperjanjikan dengan bank sebagai kreditur maka berikut ini akan dijelaskan mengenai teknik pengendalian dan penyelesaian kredit macet dalam pemberian kredit perbankan: Kredit bermasalah merupakan kredit yang telah disalurkan oleh bank, dan nasabah/debitur tidak dapat melakukan pembayaran atau melakukan angsuran sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani oleh bank dan nasabah/debitur. Penilaian atas penggolongan kredit baik tidak bermasalah, maupun bermasalah tersebut dilakukan secara kuantitatif, maupun kualitatif.

Kredit terjadi karena antara lain adanya keinginan untuk pemenuhan kebutuhan. Dalam hubungan ini, Thomas Suyatno dan kawan-kawan (1993: 13) menulis bahwa : "Manusia adalah *Homo Economicus* dan setiap manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya selalu meningkat, sedangkan kemampuan untuk mencapai suatu yang diinginkannya itu terbatas. Hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya. Dalam hal ia berusaha, maka untuk meningkatkan usahanya atau meningkatkan daya guna sesuatu barang, ia memerlukan bantuan dalam bentuk permodalan. Bantuan dari bank dalam bentuk tambahan modal inilah yang sering disebut dengan kredit".<sup>11</sup>

Sejalan dengan pesatnya kemajuan ekonomi dan bisnis, di dunia pada umumnya serta Indonesia pada khususnya, kegiatan bisnis bank umum menjadi semakin canggih dan beraneka ragam. Walaupun demikian, berbagai macam kegiatan utama yang sejak dahulu kala menjadi tulang punggung operasi badan usaha tersebut, hingga dewasa ini masih tetap bertahan, antara lain pemberian fasilitas kredit.

## 2. Fiat Eksekusi Lewat Pengadilan

Fiat eksekusi lewat pengadilan terjadi sesudah proses litigasi atau proses penyelesaian perkara dimana pihak bank sebagai penggugat terhadap debitur yang wanprestasi. Gugatan bank didasarkan pada tidak adanya etikat baik dari debitur dimana

<sup>11</sup> Thomas Suyatno. *Kelembagaan Perbankan*, Gramedia, Cetakan Ke 3, Jakarta. 1993, hal. 13.

debitur terus melakukan perlawanan terhadap eksekusi dan etiket baik bank untuk menyelesaikan kredit macet. Yuriprudensi Mahkamah Agung Nomor 3210k. Pdr. 1984 yang pada prinsipnya Mahkamah Agung melarang kantor dewan melakukan eksekusi tanpa penetapan pengadilan.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. KESIMPULAN

1. Dasar hukum pengaturan tentang kredit dan kredit macet yaitu Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perjanjian Kredit dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Proses Pembebanan Hak Tanggungan. Dasar Hukum tersebut menjadi kekuatan bank untuk melakukan eksekusi terhadap kredit macet sebagai etiket tidak baik dari debitur yang sengaja lalai dalam melakukan kewajiban sesuai perjanjian kredit.
2. Eksekusi terhadap kredit macet dilakukan dengan 2 cara yaitu parate eksekusi dimana pihak bank melakukan eksekusi sesudah melakukan tahapan atau langkah-langkah negosiasi kredit gagal ditaati oleh debitur. Eksekusi sebagai upaya terakhir dari pihak bank yang berusaha menyelamatkan kredit macet lewat tahapan atau langkah-langkah penyelamatan kredit (8 langkah). Eksekusi juga bisa dilakukan lewat fiat eksekusi sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu lewat PUPN dan eksekusi dilakukan oleh pihak bank melalui penetapan pengadilan untuk menindak debitur yang tidak taat melakukan kewajiban dalam perjanjian kredit sehingga terjadi kredit macet.

### B. SARAN

1. Terjadinya kredit macet akibat debitur tidak memahami dengan benar resiko perjanjian kredit untuk itu diperlukan aturan khusus tentang resiko perjanjian kredit dan resiko-resiko tersebut harus diketahui debitur dengan jelas. Sebelum penandatanganan perjanjian kredit sebaiknya pihak bank memberikan penjelasan sejelas-jelasnya kepada

debitur resiko perjanjian kredit agar tidak terjadi kredit macet.

2. Untuk mewujudkan keadilan dan eksekusi sebaiknya melibatkan pengawasan pihak aparat agar tidak terjadi reaksi yang berlebihan dari debitur. Eksekusi juga harus diawasi oleh pihak aparat dan pengadilan agar supaya tidak terjadi kesewenang-wenangan terhadap debitur kredit macet.

### DAFTAR PUSTAKA

- Bahsan, M. 2007. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Muhammad, A. K. (2004) *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, P. M. (2005) *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media.
- Amirudin dan Z. Asikin. (2004) *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada Jakarta. Hal. 196
- H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung,
- Moch. Isnaeni., 1996. **Hipotek Pesawat Udara**, CV. Dharma Muda, Surabaya.
- Agus Yudha Hemoko, *Lembaga Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Penunjang Kegiatan Perkreditan Perbankan Nasional*, Tesis Pascarsajana UNAIR, Surabaya.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Thomas Suyatno. **Kelembagaan Perbankan**, Gramedia, Cetakan Ke 3, Jakarta. 1993.