

TINJAUAN MENGENAI PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN HAK TANGGUNGAN

Alves Simao L.F.S, Bernina Larasati, Demitha Marsha
Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta
berninalarasati@gmail.com

ABSTRAK

The objective of discussion was to find out how the imposition of bail right and the problem rising in the implementation of loan agreement with bail right and the solution. Considering the result of discussion, 2 (two) conclusions were drawn. Firstly, the imposition was done by means of developing a loan agreement first, imposing bail right and registering the Bail Right Issuance Document (APHT). Secondly, non-performing loan such as completely loan payment delayed with the completion of the execution of the collateral does to do with sales under hand or through a court auction.

Keywords: *Credit Agreement, Bail Right, Banking*

ABSTRAK

Tujuan pembahasan ini adalah untuk mengetahui bagaimana pembebanan Hak Tanggungan dan permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan hak tanggungan dan cara penyelesaiannya. Berdasarkan hasil pembahasan dihasilkan 2 (dua) kesimpulan, pertama bahwa pembebanan dilakukan dengan cara pembuatan perjanjian kredit terlebih dahulu, pembebanan hak tanggungan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Kedua bahwa permasalahan dalam perjanjian kredit terdapat pada keterlambatan dalam melakukan pelunasan kredit dengan penyelesaian dilakukannya eksekusi barang jaminan yang dapat dilakukan dengan penjualan dibawah tangan atau lelang melalui pengadilan.

Keywords: Perjanjian Kredit, Hak Tanggungan, Perbankan.

A. Pendahuluan

Pembangunan di bidang ekonomi merupakan bagian dari pembangunan nasional, salah satu upaya untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum dibutuhkan dana yang sangat besar. Salah satu sarana yang mempunyai peran strategis dalam pengadaan dana tersebut adalah perbankan. Berbagai Lembaga keuangan, terutama bank konvensional, telah membantu pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian dengan memberikan pinjaman uang antara lain dalam bentuk kredit perbankan. Kredit perbankan merupakan salah satu usaha bank konvensional yang telah banyak dimanfaatkan oleh anggota masyarakat yang memerlukan dana.

Dalam kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.

Bank yang menyalurkan dana simpanan masyarakat dalam bentuk kredit, menerapkan prinsip kehati-hatian, penerapan prinsip kehati-hatian adalah upaya untuk mengurangi risiko debitur tidak mampu mengembalikan pinjaman tersebut. Prinsip kehati-hatian ini diatur dalam pasal 2 Undang-Undang tentang Perbankan, yang menentukan bahwa :

“Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.”

Prinsip kehati-hatian tersebut dilaksanakan sebelum bank menyetujui permohonan yang diajukan oleh calon debitur agar bisa mendapatkan fasilitas kredit, maka bank melakukan suatu analisis. Analisis itu dilakukan secara yuridis dan ekonomis terhadap calon debitur untuk menentukan kemampuan dan kemauan calon debitur untuk membayar kembali fasilitas kredit yang akan dinikmatinya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan. Aspek yuridis dari suatu perjanjian kredit adalah adanya dua pihak yang saling

mengikatkan diri (www.semarangmicrobankingconsultant.wordpress.com). Analisis secara ekonomi dilakukan oleh bank terhadap calon debitur dengan menggunakan prinsip yang telah dikenal dalam dunia perbankan, yaitu hal-hal sebagaimana lebih dikenal dengan 5 aspek. Kelima aspek tersebut, yaitu : *Character* (sifat), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi).

Adapun hubungan pinjam-meminjam tersebut diawali dengan pembuatan kesepakatan antara peminjam (debitur) dan yang meminjamkan (kreditur) yang dituangkan dalam bentuk perjanjian. Perjanjian dapat berupa perjanjian lisan dapat pula dalam bentuk perjanjian tertulis. Perjanjian utang piutang dalam perjanjian tertulis ada yang dibuat dengan akta dibawah tangan, ada pula yang dibuat dengan akta notaris.

Perjanjian utang-piutang antara debitur dan kreditur dituangkan dalam perjanjian kredit. Perjanjian kredit memuat hak dan kewajiban dari debitur dan kreditur. Perjanjian kredit diharapkan akan membuat para pihak yang terikat dalam perjanjian, memenuhi segala kewajibannya dengan baik.

Dalam Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan, secara tersurat jelas ditekankan keharusan adanya jaminan atas setiap pemberian kredit kepada semua orang. Sedangkan dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, keharusan adanya jaminan terkandung secara tersirat dalam kalimat “keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur”, dan sekaligus mencerminkan 5C yang salah satunya adalah *collateral* (Jaminan) yang harus disediakan debitur (Daeng Naja, 2005: 206).

Jaminan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu (Salim HS, 2011:23)

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan yang mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului diatas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.

2. Jaminan Imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan. Jaminan ini tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.

Jaminan kebendaan ada yang yang bersifat bergerak dan tidak bergerak, jaminan tidak bergerak antara lain adalah tanah. Tanah merupakan jaminan yang paling diprioritaskan karena nilai ekonomis tanah yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan harga. Sehingga, sangat dimanfaatkan bagi kreditur untuk menjadi pengaman dalam peminjaman kredit bagi kreditur kepada debitur dengan pengikatan Hak Tanggungan oleh lembaga pengikatan jaminan Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Dari segi jaminannya, jenis kredit dapat dibedakan, antara lain:

- a. Kredit tanpa jaminan, atau kredit blanko (*unsecured loan*). Kredit ini menurut Undang-Undang Perbankan Tahun 1992 mungkin saja bisa direalisasikan, karena UU Perbankan Tahun 1992 tidak secara ketat menentukan, bahwa pemberian kredit harus memiliki jaminan. Hanya disarankan saja dalam pemberian kredit, bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan, dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Sebaliknya menurut UU Pokok-Pokok Perbankan Tahun 1967 yang digantikannya, pemberian kredit tanpa jaminan dilarang, sesuai dengan pasal 24 ayat (1), bahwa Bank umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun juga.
- b. Kredit dengan jaminan (*Secured Loan*), yaitu kredit yang diberikan pihak kreditur mendapat jaminan, bahwa debitur dapat melunasi hutangnya. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, maka diperlukan jaminan dalam pemberian kredit tersebut. (Drs Djumhana,SH,1996: 237).

Hak Tanggungan merupakan ikutan (*accessoir*) terhadap perjanjian pokok, dalam pelunasan hutang, keditur merupakan kreditur preferen yaitu

kreditur yang mempunyai hak pelunasan terlebih dahulu daripada kreditur lain karena kreditur tersebut mempunyai jaminan yang diberikan oleh debitur.

Pembebanan atau Pemberian Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 10 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Hak Tanggungan harus dibuktikan dengan sertifikat melalui pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Dalam perjanjian kredit, apabila kredit lunas maka Hak Tanggungan hapus karena merupakan *accessoir*. Tetapi, tidak berlaku sebaliknya yang berarti apabila ada kekeliruan dalam perjanjian jaminan sebagai perjanjian *accessoir* yang berupa kurang adanya ketelitian memperhitungkan hak atas tanah yang menyebabkan jaminan hapus sehingga kredit tanpa jaminan.

Perjanjian Hak Tanggungan lahir dengan adanya pendaftaran. Menurut Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Hak Tanggungan :

“Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditur tertentu sebagai Jaminan untuk pelunasan utang.”

Maksud adanya pendaftaran itu untuk memenuhi asas publisitas sekaligus merupakan Jaminan kepastian terhadap kreditur mengenai benda yang telah dibebani Hak tanggungan.

Adanya aturan hukum mengenai pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan dalam suatu perjanjian kredit bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak dalam memanfaatkan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai jaminan kredit.

Suatu perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat diberi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). SKMHT adalah surat kuasa yang diberikan debitur kepada kreditur untuk membebankan Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan. SKMHT diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, oleh karena itu sangatlah penting mengetahui proses

pembebanan Hak Tanggungan agar perjanjian kredit dapat terlaksana sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Kenyataannya, walaupun perjanjian kredit tersebut sudah dilakukan dengan prinsip kehati-hatian, tetapi dapat terjadi permasalahan dari debitur.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut mengenai bagaimana proses pembebanan Hak Tanggungan dan mengetahui permasalahan yang timbul dalam perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan dan upaya yang dilakukan dalam penyelesaiannya.

B. Proses yang dilakukan dalam pembebanan hak tanggungan

Perjanjian Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang, perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang merupakan perjanjian pokok atau perjanjian pendahulunya. Oleh karena itu, sebelum dilakukan pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan, terlebih dahulu dibuatkannya perjanjian kredit yang telah disepakati oleh kreditur dan debitur. Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah assessornya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjadinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Dilihat dari bentuknya, perjanjian kredit perbankan pada umumnya menggunakan bentuk perjanjian baku (Hermansyah,SH.,M.Hum,2010: 71).

Pemberian atau pembebanan Hak tanggungan adalah perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dilakukan pendaftaran dengan mendapatkan sertifikat Hak tanggungan.

PPAT mempunyai tugas pokok dengan melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang diadakan dasar pendaftaran

perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1)).

Pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan :

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut”.

Pada Pasal 11 ayat (1) UUHT terdapat hal-hal apa saja yang wajib dicantumkan dalam APHT, hal-hal tersebut adalah :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan;
- e. Uraian yang jelas mengenai Objek Hak Tanggungan.

Dalam hal ini dikatakan bahwa harus adanya kejelasan tentang utang-utang yang diperjanjikan dalam kewajiban pembuatan APHT.

Perjanjian Kredit selain dilakukan dengan APHT dapat pula dilakukan dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Seperti yang ada dalam Pasal 15 Undang-Undang Hak Tanggungan adalah :

- a. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang sudah ditentukan.
- b. Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan tidak dapat ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya.
- c. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang sudah terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 1 bulan sesudah diberikan.

- d. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 bulan sesudah diberikan.
- e. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- f. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4), atau waktu yang ditentukan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum.

Bagi sahnya suatu SKMHT selain dari harus dibuat dengan akat notaris atau akata PPAT, menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan harus pula dipenuhi persyaratan SKMHT yang dibuat itu (Remy Sjahdeini, 1999:103-104) :

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan.
- b. Tidak memuat kuasa substitusi.
- c. Mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemberi hak tanggungan.

Setelah proses pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan yang ditandai dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka langkah selanjutnya dilakukannya pendaftaran APHT di Kantor pertanahan.

Pada Pasal 13 ayat (2) UUHT menyatakan :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

Untuk selanjutnya berkas tersebut diserahkan dengan cara datang ke Kantor Pertanahan dan dapat dikirim dengan pos tercatat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatangan APHT atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan atau disampaikan melalui penerima Hak Tanggungan yang bersedia menyerahkan kepada Kantor Pertanahan tanpa membebankan biaya penyampaian berkas tersebut pada pemberi Hak Tanggungan.

Berkas yang telah sampai di Kantor Pertanahan akan ditandatangani oleh Petugas Kantor Pertanahan yang ditunjuk serta memberi cap dan tanggal penerimaan pada lembar kedua surat pengantar sebagai tanda terima dan menyampaikan tanda terima tersebut kepada PPAT yang bersangkutan. Setelah ditentukan bahwa berkas yang bersangkutan sudah lengkap maka Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah dan sertifikat tanah hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah hari ketujuh setelah tanggal tanda terima. Apabila hari ketujuh jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak Tanggungan dan pencatatan diatas diberi tanggal hari kerja berikutnya.

Sertifikat Hak Tanggungan adalah bukti bahwa Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Didalam sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Sertifikat Hak Tanggungan dengan irah-irah tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai *grosse acte hypoyheek* sepanjang mengenai hak atas tanah (Pasal 14 ayat (3) UUHT).

Sertifikat ini pada akhirnya akan diberikan kepada kreditur untuk digunakan dalam perjanjian kredit yang perjanjian *accessoirnya* diikat dengan sertifikat Hak Tanggungan.

C. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan perjanjian kredit dan upaya penyelesaiannya.

Pada dasarnya perjanjian kredit dilakukan untuk membantu debitur/calon debitur dalam mendapatkan pinjaman kredit dari suatu lembaga perbankan atau lembaga keuangan bukan bank dengan cara mengikat perjanjian pokok dengan perjanjian *accessoir*, yang dalam hal ini dapat disebutkan perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit dan perjanjian *accessoir* nya adalah Hak Tanggungan.

Sebelum dilaksanakannya perjanjian kredit, pihak bank akan melakukan pemeriksaan terlebih dahulu untuk melihat apakah barang yang dijaminkan itu bebas dari masalah dan dapat digunakan sebagai pengaman dari perjanjian tersebut.

Meskipun pihak bank telah melakukan, tetapi masih ditemukannya permasalahan dalam perjanjian kredit. Permasalahan yang dimaksud adalah hambatan-hambatan yang didapat dari suatu pelaksanaan perjanjian kredit. Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut Adanya kredit bermasalah diakibatkan karena debitur tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan sesuai pada yang tertera pada perjanjian kredit seperti terdapat pada hal keterlambatan pelunasan kredit. debitur dinyatakan wanprestasi apabila :

- a. terjadi tunjangan pokok atau bunga atau tagihan lainnya selama 90 hari walaupun aktiva produktif belum jatuh tempo.
- b. Tidak diterimanya pembayaran pokok atau bunga atau tagihan lainnya pada saat aktiva produktif jatuh tempo.
- c. Tidak dipenuhinya persyaratan lainnya selain pembayaran pokok atau bunga yang dapat mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Pernyataan tentang debitur dinyatakan wanprestasi ini mengacu pada Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.

Penyelesaiannya apabila adanya keterlambatan dalam pelunasan hutang atau dapat dikatakan debitur melakukan wanprestasi, maka akan

dilakukan eksekusi barang jaminan yang dapat dilakukan dengan penjualan dibawah tangan atau lelang melalui pengadilan.

Akibat hukum dari debitur yang telah wanprestasi adalah hukuman atau sanksi sebagai berikut (Abdulkadir Muhammad, 2010:204-205)

- 1) Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUH Perdata).
- 2) Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pemutusan/pembatalan perikatan melalui hakim (Pasal 1266 KUH Perdata).
- 3) Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, risiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2)).
- 4) Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUH Perdata)
- 5) Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah.

D. Penutup

Pemberian atau pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Apabila suatu perjanjian kredit dilakukan perjanjian kredit secara SKMHT, maka perlu dilakukannya APHT untuk mengamankan kredit tersebut. setelah dilakukan pembebanan maka perlu dilakukan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dikantor pertanahan selambat-lambatnya 7 hari setelah penandatanganan akta pemberian hak tanggungan untuk diterbitkannya sertifikat hak tanggungan dan buku tanah. Permasalahan yang sering terjadi dalam pelaksanaan perjanjian kredit tersebut Adanya kredit bermasalah diakibatkan karena debitur tidak melakukan apa yang seharusnya dilakukan sesuai pada yang tertera pada perjanjian kredit seperti terdapat pada hal keterlambatan pelunasan kredit. Penyelesaiannya apabila adanya keterlambatan dalam pelunasan hutang atau dapat dikatakan debitur melakukan wanprestasi, maka

akan dilakukan eksekusi barang jaminan yang dapat dilakukan dengan penjualan dibawah tangan atau lelang melalui pengadilan.

Penulis memberikan kontribusi saran yang diharapkan dapat membangun dan memperbaiki pemasalahan yang muncul dalam suatu pelaksanaan perjanjian kredit ini diperlukan suatu peningkatan dalam menganalisis keakuratan data dan laporan yang akan diserahkan kepada Bank, serta adanya verifikasi legalitas agunan atau jaminan dan untuk proses pembebanan yang dilakukan, diharapkan adanya peningkatan dalam memberi arahan kepada debitur/calon debitur yang masih awam akan proses tersebut agar debitur/calon debitur itu menjadi lebih paham dalam proses pelaksanaannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. 2010. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Daeng Naja. 2005. *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hermansyah. 2010. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Muhammad Djumhana. 1996. *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Remy Sjahdeini.1999. *Hak Tanggungan asas-asas ketentuan-ketentuan pokok dan masalah yang dihadapi oleh perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung : Alumni.
- Salim HS. 2011.*Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 Tahun 2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.