

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DAN
PELAKSANAAN EKSEKUSI ATAS JAMINAN YANG DIIKAT
HAK TANGGUNGAN
DI PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA TEGAL**

TESIS



NamaMahasiswa : **ANGGI MAHENDRA SARI, S.H.**

NIM : **21301800118**

ProgramStudi : **Kenotariatan**

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2021

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DAN
PELAKSANAAN EKSEKUSI ATAS JAMINAN YANG DIKAT
HAK TANGGUNGAN
DI PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Oleh :

Nama Mahasiswa : **ANGGI MAHENDRA SARI, S.H.**
NIM : **21301800118**
Program Studi : **Kenotariatan**

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2021

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DAN
PELAKSANAAN EKSEKUSI ATAS JAMINAN YANG DIIKAT
HAK TANGGUNGAN
DI PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA TEGAL**

TESIS

Oleh :

Nama Mahasiswa : **ANGGI MAHENDRA SARI, S.H.**
NIM : **21301800118**
Program Studi : **Kenotariatan**

Disetujui oleh;
Pembimbing I
Tanggal,



Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.
NIDN : 0615106602

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Maryanto, S.H., M.H.
NIDN : 0629086301

**PENYELESAIAN KREDIT MACET DAN
PELAKSANAAN EKSEKUSI ATAS JAMINAN YANG DIIKAT
HAK TANGGUNGAN
DI PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA TEGAL**

TESIS

Oleh :

ANGGI MAHENDRA SARI, S.H.

NIM : 21301800118

Program Studi : **Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 24 Desember 2021
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

Ketua,


Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., MH

NIDN : 0607077601

Anggota,


Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum

NIDN : 0615106602

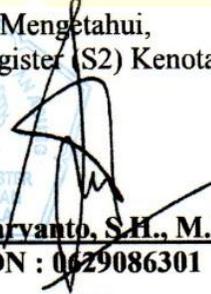
Anggota,


Dr. Widhi Handoko, SH., Sp.N

NIDN : 168896160017

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)


Dr. Maryanto, S.H., M.H.

NIDN : 0629086301

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **ANGGI MAHENDRA SARI, S.H.**
NIM : 21301800118
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“PENYELESAIAN KREDIT MACET DAN PELAKSANAAN EKSEKUSI ATAS JAMINAN YANG DIKAT HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA TEGAL”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan terhadap karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain yang di tunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat di buktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 24 Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan



ANGGI MAHENDRA SARI
NIM : 21301800118

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ANGGI MAHENDRA SARI

NIM : 21301800118

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas : Hukum / Program Magister Kenotariatan

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir Tesis dengan judul :

"PENYELESAIAN KREDIT MACET DAN PELAKSANAAN EKSEKUSI ATAS JAMINAN YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA TEGAL"

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 24 Desember 2021

Yang menyatakan,



5BABAJX493307268

(ANGGI MAHENDRA SARI)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

*Sesungguhnya hanya orang-orang yang bersabarlah yang dicukupkan pahala mereka tanpa batas”
(Q.S.Az-Zumar: 10)*

*“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan. Maka apabila engkau telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja keras (untuk urusan yang lain). Dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.”
(QS. Al-Insyirah,6-8)*

Persembahan :

Tesis ini aku persembahkan kepada :

- ◆ Suami dan Anak-Anakku beserta keluarga tercinta yang telah mencurahkan kasih sayangnya dan semangat.
- ◆ Teman-teman seperjuangan dan seangkatan yang selalu memberi semangat.
- ◆ Dosen Penguji, Dosen Pengajar dan semua staff Magister Konatariatan, terima kasih untuk semuanya.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., atas segala rahmat dan karunia serta lindungan-Nya kepada penulis sehingga penulisan tesis ini dapat selesai dengan baik dengan judul **“Penyelesaian Kredit Macet Dan Pelaksanaan Eksekusi Atas Jaminan Yang Diikat Hak Tanggungan Di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal”**.

Bahwa penulisan tesis ini di maksudkan sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Pendidikan Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu penulisan tesis ini serta semua pihak Akademis Universitas Islam Sultan Agung Semarang :

1. Bapak Drs. Bedjo Santoso, M.T, PhD., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, SE.,Akt., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Maryanto, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan sekaligus sebagai Dosen Pembimbing dalam menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing yang telah memmbantu dalam menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini

5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
6. Semua staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Para staff unit Retail Collection & Recovery PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal yang telah memberikan informasi sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
8. Suami, anak-anak, dan keluarga besar tercinta yang telah memberikan bantuan baik moril dan spiritual kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya penulisan tesis ini.
9. Teman seperjuangan Angkatan XIII (tiga belas) terima kasih atas kebersamaanya dalam suka maupun duka.
10. Sahabat-sahabat tercinta yang selalu memberikan dukungan moril semangat, motivasi dan kasih sayang kepada penulis.

Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan, kritik serta saran yang bermanfaat kami harapkan demi perbaikan penulisan tesis ini.

Semarang, 24 Desember 2021
Penulis

ABSTRAK

Penyelesaian kredit macet yang semakin meningkat sehingga untuk mengetahui permasalahan yang terjadi, maka akan dibahas tentang tentang 1) Bagaimana penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat hak tanggungan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, 2) Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dan 3) Hambatan dan solusi dalam penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris yaitu melihat bekerjanya hukum dalam masyarakat. Data yang digunakan adalah data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari lapangan dengan melakukan wawancara, serta data sekunder yang berupa studi kepustakaan. Analisa data yang digunakan adalah analisis kualitatif yang penarikan kesimpulannya secara deduktif.

Hasil penelitian yang diperoleh : 1) Tahapan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal untuk menyelesaikan kredit bermasalah sesuai Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri (KPBM) yang dituangkan dalam Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR), dengan membagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu :Tahap penyelesaian secara damai, Tahap Pembinaan, dan Tahap Penyelamatan Kredit. 2) Hambatan yang muncul dalam penyelesaian kredit macet yang dijamin dengan Hak Tanggungan adalah dalam prakteknya belum berjalan efektif, hal ini disebabkan adanya ketidakpatuhan terhadap suatu aturan yaitu Pasal 11 ayat (2) huruf (j) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT)yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.3) Hambatan yang dihadapi dan solusi yang diambil dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal : a. Hambatan Internal yaitu 1. Dokumen yang ada pada bank kurang lengkap baik itu dokumen legal maupun dokumen kepemilikan, sehingga saat proses verifikasi dokumen oleh KPKNL ditolak 2. Salah ketik dalam perjanjian kredit dan perjanjian turunannya (pengikatan). 3. Agunan kurang mempunyai nilai jual, b. Hambatan Eksternal yaitu 1. Anggapan membeli asset yang menjadi agunan melalui lelang sangat beresiko, dikhawatirkan akan timbul masalah hukum dikemudian hari 2. Harga agunan dalam lelang dianggap masih terlalu mahal.

Kata kunci : *Jaminan, Hak Tanggungan, Kredit Macet*

ABSTRACT

The settlement of bad loans is increasing so that in order to find out the problems that occur, it will be discussed about 1) How to resolve bad loans on guarantees tied to mortgage rights at PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal Area, 2) How is the execution of Mortgage carried out at PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal Area and 3) Obstacles and solutions in the settlement of bad loans on collateral tied to Mortgage at PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal Area.

The research methodology used in this study is empirical juridical, namely looking at the workings of law in society. The data used are primary data, namely data obtained directly from the field by conducting interviews, as well as secondary data in the form of library research. Analysis of the data used is a qualitative analysis that draw conclusions deductively.

The results obtained: 1) The stages carried out by PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal Area to resolve non-performing loans in accordance with Bank Mandiri Credit Policy (KPBK) as outlined in the Standard Operating Procedures for Credit Collection and Recovery (SPO CCR), by dividing into 3 (three) stages, namely: the peaceful settlement stage, the coaching stage, and the credit rescue stage. 2) The obstacles that arise in the settlement of bad loans guaranteed by Mortgage are that in practice it has not run effectively, this is due to non-compliance with a rule, namely Article 11 paragraph (2) letter (j) of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage On Land and Objects Related to Land (UUHT) is a promise that the mortgagee will vacate the object of the mortgage at the time of execution of the mortgage. 3) Obstacles faced and solutions taken in the implementation of the mortgage execution auction as a settlement of bad loans at PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal Area: a. Internal barriers, namely 1. Documents available at the bank are incomplete, both legal documents and ownership documents, so that the document verification process by KPKNL is rejected 2. Typo in the credit agreement and its derivative agreement (binding). 3. Collateral has less selling value, b. External barriers, namely 1. The assumption that buying assets that are used as collateral through auction is very risky, it is feared that legal problems will arise in the future 2. The price of collateral in the auction is considered too expensive.

Keywords: *Collateral, Mortgage, Bad Credit*

DAFTAR ISI

Halaman Sampul.....	i
Halaman Judul	ii
Halaman Persetujuan Pembimbing	iii
Pernyataan Keaslian Tesis	iv
Pernyataan Publikasi.....	v
Motto.....	vi
Persembahan	vi
Kata Pengantar	vii
Abstrak	ix
Absract	x
Daftar Isi	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Konseptual	9
F. Kerangka Teori	21
G. Metode Penelitian	26
H. Sistematika Penulisan	30

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	32
A. Tentang Perjanjian Kredit dan Kredit Macet Secara Umum.....	32
1. Pengertian Kredit	32
2. Pengertian Perjanjian Kredit	38
3. Jenis-jenis Kredit	46
B. Tinjauan Tentang Jaminan Kredit.....	49
1. Pengertian Hukum Jaminan	49
2. Asas-asas Hukum Jaminan	55
3. Objek Hukum Jaminan	56
4. Pengertian Hak Tanggungan.....	57
5. Sifat dan Asas Hak Tanggungan.....	58
6. Subjek Hak Tanggungan	66
7. Objek Hak Tanggungan	72
8. Pembebanan Hak Tanggungan	73
9. Eksekusi Hak Tanggungan	75
10. Hapusnya Hak Tanggungan.....	79
C. Tinjauan Perjanjian Kredit Menurut Hukum Islam	80
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	84
A. Penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.....	88

B. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal	95
C. Hambatan-hambatan yang muncul dan solusinya dalam penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.....	116
BAB IV PENUTUP	120
A. Kesimpulan	120
B. Saran	124
DAFTAR PUSTAKA	126

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai peranan penting dan strategis dalam kegiatan perekonomian di Indonesia. Karena berdasarkan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 jo Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, pada Pasal 3 disebutkan bahwa fungsi utama Perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, dan menurut Pasal 4 dijelaskan bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak. Hal ini berdasarkan Pasal 33 Undang Undang Dasar Tahun 1945 yang merupakan fundamen sistem perekonomian nasional.

Salah satu fungsi perbankan tersebut adalah penyalur dana masyarakat atau biasa disebut dengan pemberian kredit. Penunjang keberlangsungan roda perusahaan pembiayaan baik bank maupun non bank yaitu dari penerimaan pendapatan bunga yang didapat dari penyaluran kredit.¹

Menurut Kamus Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesempatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak

¹Achmad Fauzi. 2018. "*Kredit Macet, NPL, dan Pengaruhnya terhadap Kinerja Perusahaan Pada Perusahaan Pembiayaan*", dalam Jurnal Manajemen dan Bisnis (JUMABIS), Volume 2, No. 1

peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.²

Dalam melaksanakan kegiatan perkreditan maka calon nasabah harus memenuhi prinsip-prinsip yang bertujuan untuk menghindari kerugian bagi pihak bank atas munculnya kasus kredit bermasalah. Prinsip tersebut yaitu :

1. *Character* (Watak).
2. *Capacity* (Kemampuan).
3. *Capital* (Modal).
4. *Collateral* (Jaminan)
5. *Condition* (Kondisi).

Pemberian kredit oleh bank, dilakukan dengan dibuatnya suatu perjanjian kredit. Istilah yang digunakan dalam perjanjian kredit untuk pihak Bank disebut “Kreditur” sedangkan untuk pihak nasabah/peminjam disebut “Debitur”.

Perjanjian yang umumnya ada di bank terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu :

1. Perjanjian pokok, adalah perjanjian kredit/utang piutang.
2. Perjanjian tambahan (*accessoir*), biasanya adalah perjanjian pengikatan jaminan.

Perjanjian pengikatan jaminan dibutuhkan bank untuk menjamin bilamana di kemudian hari pihak debitur wanprestasi atau gagal memenuhi kewajibannya, jaminan yang diserahkan ke Bank dapat digunakan sebagai pengganti pelunasan.

² <https://kbbi.web.id> diakses pada tanggal 30 September 2021 jam 22.00 WIB

Adapun kegunaan jaminan kredit adalah untuk: 1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari agunan apabila debitur cidera janji, yaitu untuk membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. 2. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil. 3. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.³

Dalam memberikan kredit, bank memiliki resiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank membutuhkan jaminan sebagai bukti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dan ini merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Menurut Djuhaendah Hasan, fungsi jaminan/agunan secara yuridis adalah kepastian hukum pelunasan hutang di dalam perjanjian kredit atau dalam hutang piutang atau kepastian realisasi suatu prestasi dalam suatu

³ C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, 2002, *Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 320

perjanjian. Kepastian hukum ini adalah dengan mengikat perjanjian jaminan melalui lembaga-lembaga jaminan.⁴

Kita mengenal dua jenis hak jaminan kredit dalam praktik di masyarakat, yaitu:

1. Jaminan perorangan (*personal guaranty*), adalah “selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan seorang ketiga, yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitur)” (Subekti, 1989:15).
2. Jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*), yaitu “Segala kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan” (Pasal 1131 KUHPerdara).

Menurut Undang – Undang Hak Tanggungan Tahun 1996, lembaga jaminan Hak Tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan kredit yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Benda yang paling umum dipergunakan sebagai jaminan dalam fasilitas pemberian kredit adalah berupa tanah, sebab tanah paling aman dan mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi. Lembaga jaminan atas tanah berupa Hak Tanggungan dalam kredit bank

⁴Djuhaendah Hasan, 1998. *Perjanjian Jaminan dalam Perjanjin Kredit*, Proyek Elips dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta. Hal 68

dianggap paling aman dan efektif, hal ini didasari oleh pertimbangan kemudahan dalam mengidentifikasi obyek jaminan itu sendiri.⁵

Pengertian hak tanggungan adalah bertitik tolak dari Undang- Undang No. 5 Tahun 1960 sebagai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 apa yang dimaksud dengan pengertian dari hak tanggungan tidak dijumpai, selain didalam Pasal 51 yang dikatakan bahwa hak tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33, dan 39 diatur dengan undang-undang itu. Dengan mulai berlakunya Undang-Undang No 4 Tahun 1996, merupakan satu- satunya lembaga hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional yang tertulis. Hak tanggungan sebagai salah satu jenis hak kebendaan, yang bersifat terbatas, yang hanya memberikan kewenangan kepada pemegang haknya untuk pelunasan piutangnya secara mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.⁶

Berkaitan dengan pelaksanaan kredit, maka harus diperhatikan penggolongan jenis-jenis kredit (kolektibilitas) menurut ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 kolektibilitas, yaitu:

- a. Kredit lancar
- b. Kredit dalam perhatian khusus
- c. Kredit kurang lancar

⁵Herowati Poesoko, 2008. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Cetakan II, Yogyakarta, Hal. 4

⁶Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, Hal. 419.

- d. Kredit diragukan; atau
- e. Kredit macet

Banyaknya kredit bermasalah/macet atau bisa juga disebut dengan *non performing loan* (NPL) pada suatu bank akan berakibat pada terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan. Kredit bermasalah/macet (NPL) pada suatu perbankan pada dasarnya merupakan risiko yang pasti muncul pada setiap pemberian kredit oleh bank. Kredit macet terjadi jika pihak bank mengalami kesulitan untuk meminta angsuran dari pihak debitur karena suatu hal.⁷ Kredit macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh setiap bank, karena akan mengganggu kondisi keuangan bank, bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha bank.⁸

Salah satu upaya yang ditempuh oleh bank dan merupakan upaya penyelesaian kredit bermasalah yang terakhir adalah dengan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan (penerapan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah), yang berbunyi: “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

⁷ Mewoh F.C, Sumampouw H.J dan Tamengkel L. C, 2016. “Analisa Kredit Macet (PT. Bank Sulut Tbk di Manado)”, dalam *Jurnal Administrasi Bisnis Universitas Sam Ratulangi* Volume. 4 No.1, Hal. 1

⁸ I Ketut Sukawati Lanang Putra Perbawa, S.H, M. Hum, 2016. “Penyelesaian Kredit Macet dalam Perbankan”, dalam *Jurnal Advokasi Universitas Mahasaraswati Denpasar*, Volume 6 No. 1, Hal. 1

Macam-macam pelaksanaan eksekusi menurut Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu :

1. Parate Eksekusi Hak Tanggungan, Pemegang hak tanggungan pertama dapat menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang No.4 Tahun 1996;
2. Eksekusi Titel Eksekutorial Hak Tanggungan, Pemegang hak tanggungan dapat menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum;
3. Penjualan sukarela di bawah tangan.

Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, bahwa sepanjang tahun 2020 tingkat keberhasilannya kecil sehingga tidak mencapai target yang ditetapkan oleh bank dan mengalami beberapa hambatan.⁹ Berdasarkan informasi tersebut, penulis ingin menganalisa tentang efektif dan tidaknya suatu lelang eksekusi hak tanggungan yang digunakan sebagai upaya penyelesaian kredit di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.

Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pelaksanaan lelang pun perlu diketahui untuk kedepannya dilakukan perbaikan agar lelang eksekusi hak tanggungan dapat digunakan menjadi salah satu cara untuk menurunkan kredit bermasalah di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dan juga perbankan lain.

Berdasarkan dari uraian tersebut, maka penulis ingin mengkaji lebih

⁹*Wawancara*, Supervisor unit RRCR (Regional Retail Collection & Recovery) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, antara Oktober 2020 sampai dengan Februari 2021

dalam mengenai permasalahan tersebut dan melakukan penelitian yang berjudul "PENYELESAIAN KREDIT MACET DAN PELAKSANAAN EKSEKUSI ATAS JAMINAN YANG DIIKAT HAK TANGGUNGAN DI PT. BANK MANDIRI (PERSERO) TBK AREA TEGAL".

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang dapat dikemukakan yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal ?
2. Bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal ?
3. Hambatan-hambatan yang muncul dan solusi dalam penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimanakah penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.

3. Untuk mengetahui dan menganalisa hambatan-hambatan yang muncul dan bagaimana solusi dalam penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Perdata khususnya Hukum Perbankan mengenai penyelesaian kredit macet dalam perjanjian kredit yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

2. Manfaat Praktis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang sangat berharga bagi pihak bank agar dapat melayani debitur/nasabah dengan lebih baik dan mendapatkan kualitas kredit yang produktif dalam menyelamatkan kredit macet serta menjadikan masukan bagi bank dalam mengatasi hambatan- hambatan yang terjadi dalam penyelesaian kredit macet.

E. Kerangka Konseptual

Untuk membatasi kesalahpahaman terhadap judul tesis ini, maka penulis membatasi istilah pokok yang terkandung dalam judul ini :

1. Kredit Macet

Di dalam Bab I Ketentuan Umum, Pasal 1 ayat (12) UU No.10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU Nomor 7 Tahun 1972 Tentang Perbankan,

menyatakan :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antar Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.”

Dalam kepustakaan Hukum Perdata ditemukan beberapa pendapat mengenai pengertian kredit, yaitu :

1. Savelberg mengemukakan ”kredit” mempunyai arti antara lain :
 - a. Sebagai dasar dari perikatan (*Verbinteniss*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
 - b. Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (*Comodatus, Depositus, Regulare, Pignus*).¹⁰
2. Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :

”Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit, dan penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari”.¹¹

Dari kedua pengertian di atas dapat ditarik dua (2) pengertian, yaitu adanya sebab dan akibat. Sebab adalah bahwa penerima kredit ”dianggap mampu” untuk mengembalikan pinjamannya di belakang hari, sedangkan akibatnya adalah penerima kredit itu ”dipercaya” oleh pemberi kredit.

¹⁰HMA Savelberg.1991, *Dasar Perkreditan Perbankan*, Edisi Keempat, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. Hal. 9

¹¹JA Levy, 1999, *Masalah Perkreditan*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta. Hal. 20

Dikutip dari pendapat Thomas Suyatno, menurut Hermansyah unsur-unsur kredit terdiri atas:¹²

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari, semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsure ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsure risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.

¹²Hermansyah, 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta. Hal. 58-59

4. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Kehidupan ekonomi modern saat ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi kredit yang menyangkut uang yang setiap kali kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Penggolongan jenis-jenis kredit (kolektibilitas) menurut ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas, yaitu:

1. **Kredit lancar**, apabila memenuhi kriteria:
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan / atau bunga tepat;
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau bagian dari kredit yang dijaminakan dengan agunan tunai.
2. **Kredit dalam perhatian khusus**, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
 - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
 - c. Mutasi rekening relatif rendah
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
 - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. **Kredit kurang lancar**, yaitu apabila memenuhi kriteria:

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
 - b. Sering terjadi cerukan; atau
 - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
 - d. Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari; atau
 - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
 - f. Dokumentasi pinjaman yang lemah
4. **Kredit diragukan**, yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
 - b. Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
 - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
 - d. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
5. **Kredit macet**, apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari; atau
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
 - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Kredit digolongkan sebagai kredit bermasalah atau yang sering disebut dengan *non performing loan* (NPL) apabila likuiditas kredit tersebut tergolong pada tingkat kolektibilitas 3, 4 dan 5 atau kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet. Banyaknya kredit bermasalah (NPL) pada suatu bank akan berakibat pada terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan. Kredit bermasalah (NPL) pada suatu perbankan pada dasarnya merupakan resiko yang pasti muncul pada setiap pemberian kredit oleh bank yaitu risiko akibat ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.¹³

2. Jaminan

Pengertian jaminan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima/agunan.¹⁴ Jaminan/agunan bisa berupa benda berwujud (dalam bentuk benda bergerak maupun tidak bergerak) dan/atau benda tidak berwujud yang diserahkan hak dan kekuasaannya oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada kreditur sebagai *second way-out* guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

Secara garis besar, pranata jaminan yang ada di Negara Indonesia dapat

¹³Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda, 2000. *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. Hal. 97

¹⁴<https://kbbi.web.id> yang diakses pada tanggal 01 September 2021 jam 20.00

dibedakan ke dalam:¹⁵

1. Cara terjadinya
 - a. yang lahir karena undang-undang;
 - b. yang lahir karena diperjanjikan
2. Objeknya:
 - a. yang berobjek benda bergerak;
 - b. yang berobjek benda tidak bergerak/benda tetap;
 - c. yang berobjek benda berupa tanah
3. Sifatnya:
 - a. yang termasuk jaminan umum;
 - b. yang termasuk jaminan khusus;
 - c. yang bersifat kebendaan;
 - d. yang bersifat perorangan
4. Kewenangan menguasai benda jaminannya:
 - a. yang menguasai benda jaminannya;
 - b. tanpa menguasai benda jaminannya.

Hermansyah berpendapat bahwa ditinjau dari macamnya, terdapat 2 (dua) macam jaminan, yaitu :¹⁶

- a. Jaminan Perorangan (personal guarantee)

¹⁵Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Kencana, Jakarta. Hal 63-64

¹⁶Hermansyah, Op. cit. Hal. 74-75

Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur. Dalam jaminan perorangan selalu dimaksudkan bahwa untuk pemenuhan kewajiban-kewajiban si berutang, yang dijamin pemenuhan seluruhnya atau sampai suatu bagian (jumlah) tertentu, harta si penanggung (penjamin) bisa disita dan dilelang menurut ketentuan perihal pelaksanaan (eksekusi) putusan-putusan pengadilan.

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditur dan debiturnya, tetapi juga dapat diadakan antara kreditur dan pihak ketigayang menjamin dipenuhinya kewajiban – kewajiban dari si berhutang(debitur). Pemberian jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) dari seorang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang pihak ketiga. Oleh karena itu, pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, memberikan kepada kreditur tersebut suatu privilege atau kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya.”

Pengaturan tentang dasar hukum jaminan terdapat dalam KUHPerdara diatur dalam Buku II KUHPerdara yang berkaitan dengan jaminan yaitu yang

masih berlaku sampai dengan sekarang ini adalah tentang pengaturan gadai diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUHPerdara dan yang berkaitan dengan Hipotik diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232 dan 1178 KUHPerdara.

3. Hak Tanggungan

Dengan berlakunya UUPA (UU No.5 Tahun 1960) maka dalam rangkamengadakan unifikasi hukum tanah, dibentuklah hak jaminan atas tanah baru yang diberi nama Hak Tanggungan, sebagai pengganti lembaga Hipotik dan Credietverband dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagai obyek yang dapat dibebaninya hak-hak barat sebagai obyek Hipotik dan Hak Milik dapat sebagai obyek Credietverband tidak ada lagi, karena hak-hak tersebut telah dikonversi menjadi salah satu hak baru yang diatur dalam UUPA.

Istilah Hak Tanggungan muncul setelah terbitnya Undang-UndangRI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dan telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut. Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Dalam penjelasan umum Undang-Undang No. 4 tahun 1996 (UUHT) butir 6 dinyatakan bahwa Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang

ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada Hak atas tanah. Namun pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Dari uraian di atas Hak Tanggungan sebagaimana tertuang dalam UUHT ini tidak dimaksudkan untuk memberikan pengaturan tentang Hak Tanggungan atas benda-benda tetap lain selain dari pada tanah.

Pengikatan jaminan kredit dengan hak tanggungan dilakukan apabila seorang nasabah atau debitur mendapatkan fasilitas kredit dari bank, menjadikan barang tidak bergerak yang berupa tanah (hak atas tanah) berikud atau tidak berikud benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut (misalnya bangunan, tanaman, dan sebagainya) sebagai jaminan tanpa debitur menyerahkan barang jaminan tersebut secara fisik kepada kreditur (bank), artinya barang jaminan tersebut secara fisik tetap dikuasai oleh orang yang bersangkutan dan kepemilikannya tetap berada pada pemilik semula, tetapi karena dijadikan jaminan utang dengan diadakannya perjanjian hak tanggungan sehingga kewenangan pemberi hak tanggungan untuk melaksanakan perbuatan hukum dengan pihak ketiga atau perbuatan lain yang mengakibatkan turunnya nilai jaminan itu dibatasi dengan hak tanggungan yang dimiliki oleh bank sebagai pemegang hak tanggungan tersebut.

Dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah tersebut tetap berada

pada pemilik tanah atau pemberi hak tanggungan, sehingga bank hanya mempunyai hak tanggungan saja yang memberikan hak untuk mendapatkan pelunasan atas piutangnya terlebih dahulu dari kreditur-kreditur lainnya. Pelaksanaan jaminan ini merupakan akibat dari adanya perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit.¹⁷

4. Eksekusi Hak Tanggungan

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan simasi 3 kali berturut-turut.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa :

- (1) Apabila debitur cidera janji, berdasarkan :
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek haktanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.
- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan

¹⁷Andrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, Hal. 130

obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semuapihak.

- (3) Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

5. Lembaga Perbankan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Bank adalah

lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang. Aktivitas perbankan yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat luas yang disebut kegiatan funding. Pengertian menghimpun dana dari masyarakat ini dilakukan oleh bank dengan cara memasang strategi agar masyarakat mau menanamkan dananya dalam bentuk simpanan.

Dalam ketentuan Undang-undang Nomor 10 tahun 1998 jenis bank hanya dikenal dua jenis, yaitu:¹⁸

- a. Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank Umum sering disebut bank komersial (commercial bank).
- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR), adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan diteliti.¹⁹ Teori yang biasa digunakan untuk menganalisis permasalahan-permasalahan tersebut.

¹⁸Ruddy Tri santoso, 1996, *Mengenal Dunia Perbankan*, Andi Offset, Yogyakarta, Hal 5

¹⁹Soerjono Soekanto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, Hal. 127

Teori-teori ini sesungguhnya dibangun berdasarkan teori yang dihubungkan dengan kondisi sosial di mana hukum dalam arti sistem norma itu ditetapkan.²⁰

Dalam hal ini teori dan asas yang dapat digunakan adalah sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²¹

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten

²⁰Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung, Hal. 140

²¹Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, Hal.158

dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²²

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.²³

Jika dikaitkan teori kepastian hukum dalam suatu perjanjian sesuai Pasal 1313 KUHPdata serta hak dan kewajiban dalam perjanjian kredit, menekankan pada penafsiran dan sanksi yang jelas agar suatu perjanjian dapat memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang terlibat (para pihak yang melakukan perjanjian kredit). Kepastian memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu

²²C.S.T Kansil, Christine, S.T Kansil, Engeliën R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta, Hal. 385

²³Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, Hal. 95

perjanjian kredit, dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak baik pihak Kreditur maupun pihak Debitur.

2. Teori Efektivitas Hukum

Achmad Ali berpendapat bahwa, ketika ingin mengetahui sejauh mana efektifitas dari hukum, maka pertama-tama harus dapat mengukur “sejauh mana aturan hukum itu ditaati atau tidak ditaati.”²⁴

Kemudian Achmad Ali pun mengemukakan bahwa pada umumnya faktor yang banyak mempengaruhi efektifitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam menjalankan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan tersebut.²⁵

Menurut Soerjono Soekanto tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada 5 (lima) yaitu:²⁶

1. Faktor Hukum

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan.

Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya

²⁴Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan Vol.1*, Kencana, Jakarta, 2010, Hal 375

²⁵Ibid

²⁶Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta. Hal. 5

terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak.

2. Faktor Penegakan Hukum

Berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah.

3. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung

Faktor sarana atau fasilitas pendukung mencakup perangkat lunak dan perangkat keras. Menurut Soerjono Soekanto bahwa penegak hukum tidak dapat bekerja dengan baik, apabila tidak dilengkapi dengan kendaraan dan alat-alat yang profesional. Maka sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, atau mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peraturan yang aktual.

4. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Setiap warga masyarakat atau kelompok sedikit banyaknya mempunyai kesadaran hukum. Persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum, yaitu kepatuhan hukum yang tinggi, sedang,

atau kurang. Adanya derajat kepatuhan hukum masyarakat terhadap hukum, merupakan salah satu indikator berfungsinya hukum yang bersangkutan.

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai mana yang merupakan konsepsi-konsepsi yang abstrak mengenai apa yang dianggap baik sehingga diikuti dan apa yang dianggap buruk maka dihindari

Penelitian kepustakaan yang ada mengenai teori efektivitas memperlihatkan keanekaragaman dalam hal indikator penilaian tingkat efektivitas suatu hal. Hal ini terkadang mempersulit penelaahan terhadap suatu penelitian yang melibatkan teori efektivitas, namun secara umum, efektivitas suatu hal diartikan sebagai keberhasilan dalam pencapaian target atau tujuan yang telah ditetapkan.

G. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.

Oleh karena penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu

pengetahuan dan teknologi, maka metode penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.²⁷

Menurut Soerjono Soekanto yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang dilakukan berdasarkan pada analisis dan konstruksi yang dilakukan secara sistematis, metodologis, konsisten, dan bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran sebagai salah satu manifestasi keinginan manusia untuk mengetahui apa yang sedang dihadapinya.²⁸

Karena itu dalam penulisan tesis ini, penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan metode yuridis empiris. Yuridis empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat.²⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian

²⁷Ronny Hanintjo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal. 9

²⁸Prof. Dr. Irwansyah, S.H., M.H., 2020, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta, Hal. 28, dikutip dari Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 1995 *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, Hal. 43

²⁹Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metode Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hal.14

deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis, dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan barang jaminan yang akan dilelang atau dijual.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya di analisa sesuai yang diharapkan berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan pengumpulan data sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer didapatkan melalui penelitian lapangan (*fieldresearch*), yaitu dengan cara melakukan penelitian langsung ke lapangan yakni diperoleh secara langsung dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal dan pihak terkait.

Data primer diperoleh dengan:

- a. Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak terkait di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal.
- b. Sistem wawancara yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih

dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.

- c. Daftar pertanyaan, yaitu daftar pertanyaan yang diajukan kepada pihak Bank yang terkait dengan penjualan barang jaminan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal untuk memperoleh jawaban secara lisan.

2. Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer. Data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan-bahan hukum primer, meliputi:
 1. KUHPerdata
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
 3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 4. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah.

7. Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
 8. Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri atau KPBM.
 9. Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery atau SPO CCR Bank Mandiri
- b. Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, meliputi:
1. Buku-buku yang membahas tentang hukum agraria dan masalah Hak Tanggungan.
 2. Buku-buku yang membahas tentang penyelesaian kredit macet.
 3. Hasil penelitian tentang penyelesaian kredit macet.

H. Sistematika Penulisan

Untuk menyusun tesis ini peneliti membahas menguraikan masalah yang dibagi dalam empat bab. Adapun maksud dari pembagian tesis ini ke dalam bab-bab dan sub bab-bab adalah agar untuk menjelaskan dan mengurangi setiap masalah dengan baik.

Bab I Pendahuluan, bab ini merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika

penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka, yang akan menyajikan landasan teori mengenai tinjauan umum perjanjian dan disajikan tinjauan umum tentang kredit serta jaminan kredit khususnya Hak Tanggungan dan kredit bermasalah.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan, akan menguraikan hasil penelitian yang relevan dengan permasalahan dan pembahasannya.

Bab IV Penutup, merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian ini.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tentang Perjanjian Kredit dan Kredit Macet Secara Umum

1. Pengertian Kredit

Istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*” yang berarti kepercayaan. Dapat dikatakan dalam hubungan ini bahwa kreditur atau pihak yang memberikan kredit (bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitur (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitur dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan.³⁰ Dalam kepustakaan Hukum Perdata ditemukan beberapa pendapat mengenai pengertian kredit, yaitu :

1. Savelberg mengemukakan ”kredit” mempunyai arti antara lain :
 - a. Sebagai dasar dari perikatan (*Verbintenis*) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.
 - b. Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (*Comodatus, Depositus, Regulare, Pignus*).³¹
2. Levy merumuskan arti hukum dari kredit sebagai berikut :

”Menyerahkan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit, dan penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya

³⁰Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. hal. 236

³¹HMA Savelberg, 1991, *Dasar Perkreditan Perbankan*, Edisi Keempat, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta. hal 9

dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di belakang hari”³².

3. Muchdarsyah Sinungun menyatakan bahwa kredit adalah :
“Suatu pemberian prestasi oleh suatu pihak lainnya dan prestasi itu akan dikembalikan lagi pada masa tertentu yang akan datang dan disertai dengan suatu kontra prestasi berupa uang”³³.

Menurut Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan, menjelaskan pengertian kredit adalah sebagai berikut :

“Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Dari uraian-uraian pengertian kredit di atas, maka dapat diketahui pengertian kredit secara yuridis adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya pada waktu yang ditentukan dengan pemberian bunga.

Maka dari beberapa definisi tersebut di atas dapat diketahui, bahwa ada 8 (delapan) unsur kredit, yaitu :

1. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dan debitur, yang disebut perjanjian kredit.

³²JA Levy, 1999, *Masalah Perkreditan*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta. hal 20

³³Muchdarsyah Sinungun, 1993, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, hal. 10

2. Adanya para pihak, yaitu "kreditur" sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank dan pihak debitur, yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa.
3. Adanya unsur kepercayaan dari kreditur bahwa pihak debitur mau dan mampu membayar/mencicil kreditnya.
4. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitur.
5. Adanya pemberian sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak kreditur kepada pihak debitur.
6. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/barang/jasa oleh pihak debitur kepada kreditur, disertai dengan pemberian imbalan/bunga atau pembagian keuntungan.
7. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditur dengan pengembalian kredit oleh debitur.
8. Adanya resiko tertentu yang diakibatkan karena adanya perbedaan waktu tadi. Semakin jauh tenggang waktu pengembalian, semakin besar pula resiko tidak terlaksananya pembayaran kembali suatu kredit.

Mengutip pendapat Thomas Suyatno, menurut Hermansyah unsur-unsur kredit terdiri atas:³⁴

³⁴Hermansyah, 2009.*Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta. hal. 58-59

1. Kepercayaan, yaitu keyakinan si pemberi kredit bahwa prestasi yang diberikannya baik dalam bentuk uang, barang atau jasa, akan benar-benar diterimanya kembali dalam jangka waktu tertentu di masa yang akan datang.
2. Tenggang waktu, yaitu suatu masa yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima pada masa yang akan datang. Dalam unsur waktu ini, terkandung pengertian nilai dari uang, yaitu uang yang ada sekarang lebih tinggi nilainya dari uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. *Degree of risk*, yaitu tingkat risiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dan kontraprestasi yang akan diterima kemudian hari, semakin lama kredit diberikan semakin tinggi pula risikonya, karena sejauh-jauh kemampuan manusia untuk menerobos masa depan itu, maka masih selalu terdapat unsure ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menyebabkan timbulnya unsur risiko. Dengan adanya unsur risiko inilah, maka timbullah jaminan dalam pemberian kredit.
4. Prestasi atau objek kredit itu tidak saja diberikan dalam bentuk uang, tetapi juga dalam bentuk barang atau jasa. Kehidupan ekonomi modern saat ini didasarkan kepada uang, maka transaksi-transaksi

kredit yang menyangkut uang yang setiap kali kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Dalam menentukan bahwa seseorang atau calon nasabah dapat dipercaya dalam memperoleh kredit, dalam melaksanakan kegiatan kredit menggunakan prinsip yang dikenal dengan *The Fives of Credit* atau 5 C, yaitu:

1. *Character* (Watak) yaitu analisa berdasarkan asal-usul kehidupan pribadi pemohon kredit.
2. *Capacity*(Kemampuan), yaitu analisa berdasarkan kemampuan debitur untuk membayar kembali hutangnya.
3. *Capital* (Modal) yaitu analisa berdasarkan besarnya modal yang dimiliki pemohon kredit.
4. *Collateral*(Jaminan), yaitu adanya harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian hutangnya
5. *Condition of Economic*(Kondisi), yaitu analisa berdasarkan kondisi ekonomi negara.

Kredit yang diberikan berdasarkan prinsip 5C diharapkan dapat menghasilkan kredit yang berkualitas atau *performing loan*, sehingga dapat memberikan kontribusi keuntungan yang besar bagi pihak bank.

Pada dasarnya pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur berpedoman pada dua prinsip, yaitu:³⁵

1. Prinsip Kepercayaan

Pemberian kredit oleh bank kepada debitur selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitur sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitur yang bersangkutan mampu melunasi utang kredit beserta bunga dalam jangka waktu yang ditentukan.

2. Prinsip Kehati-hatian (*prudential principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitur harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan itikad baik terhadap semua persyaratan dan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

Kegiatan perkreditan bagi bank mengandung risiko, yaitu apabila debitur tidak dapat mengembalikan dana yang dipinjamnya kepada bank sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang ditetapkan yang dinamakan dengan kredit bermasalah. Penerapan prinsip kehati-hatian pada dasarnya

³⁵Hermansyah, Op. cit. hal. 65-66

bertujuan untuk memperkecil risiko yang akan dialami dan juga untuk menjaga agar kondisi bank tetap berjalan efisien, sehat dan wajar serta mampu melindungi dengan baik dana yang dihimpun oleh bank dalam masyarakat.³⁶

Setelah debitur mendapatkan kredit, maka ia berhak untuk memergunakannya sesuai dengan tujuan yang telah disepakati. Disamping hak yang ia miliki, Levy dan M. Jakil berpendapat bahwa debitur berkewajiban juga untuk mengembalikan pinjaman tersebut dalam jumlah dan waktu yang telah disepakati.³⁷

2. Pengertian Perjanjian Kredit

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dirumuskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hal tersebut menuai kritik dari para sarjana karena menganggap bahwa perumusan tersebut mengandung kelemahan, yaitu antara lain :

1. Unsur Perbuatan

Dari kata “perbuatan” tersebut ternyata terlalu luas, karena jika dikaitkan dengan skema peristiwa hukum yang timbul karena perbuatan atau tindakan manusia, di mana tindakan itu meliputi baik

³⁶Suyatno Anton, 2016. *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 37

³⁷Mariam Darus Badruzaman dalam Gentur Cahyo Setiono, 2013. *Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perbankan*”, *Jurnal ilmu Hukum Yuris*, Vol. 2 No. 1, hal. 274

tindakan hukum maupun tindakan manusia yang lain, sehingga lebih tepat kalau kata “perbuatan” diganti menjadi “perbuatan hukum”, karena tidak hanya menunjukkan bahwa akibat hukumnya dikehendaki, tetapi didalamnya juga tersimpul adanya sepakat yang merupakan ciri dari perjanjian yang tidak mungkin ada pada *onrechmatigedaad* dan *zaakwarneming*.³⁸

2. Unsur mengikat diri terhadap satu orang atau lebih.

Kalimat “dengan mana satu orang lain atau lebih mengikat dirinya pada satu orang atau lebih” hanya sesuai untuk perjanjian sepihak. Agar bisa menjadi perjanjian timbal balik, maka sebaiknya ditambahkan “atau dimana kedua belah pihak saling mengikat diri”.³⁹

Syarat-syarat sah nya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sepakat disini mempunyai artiapa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

³⁸J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung,, hal 24

³⁹Ibid, hal 27

Cakap artinya orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang telah dewasa, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

Orang-orang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan.

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal atau objek tertentu artinya dalam membuat perjanjian apa yang diperjanjikan harus jelas sehingga hak dan kewajiban para pihak bisa ditetapkan.

4. Suatu sebab yang halal.

Suatu perjanjian adalah sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Dua syarat yang pertama adalah syarat yang menyangkut subyeknya, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai obyeknya. Suatu perjanjian yang mengandung cacat subyeknya, tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya

memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedang perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya adalah batal demi hukum.⁴⁰

Para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian :

1. Asas konsensualitas

Perjanjian terjadi ketika ada sepakat. Hal ini dapat dilihat dari syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdara)

2. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja asal tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, dan undang-undang (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara)

3. Asas pacta sun servanda

Perjanjian yang dibuat secara sah berlakunya sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara)

4. Asas itikad baik

Itikad baik dalam pengertian subyek adalah kejujuran dari pihak yang terkaid dalam melaksanakan perjanjian, dan pengertian obyektif bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku di masyarakat (Pasal 1318 ayat 3 KUHPerdara)

⁴⁰J. Satrio, Op-cit, hal 164-165

5. Asas berlakunya suatu perjanjian, bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya saja kecuali telah diatur oleh undang-undang misalnya perjanjian garansi dan perjanjian untuk pihak ketiga (Pasal 1315 KUHPerdata).
6. Adanya akta perjanjian yang telah disepakati bersama diharapkan bahwa isi perjanjian tersebut betul-betul dilaksanakan oleh para pihak, sehingga tujuan diadakannya perjanjian tersebut dapat tercapai dan terpenuhi. Namun ada kalanya suatu perjanjian terhambat pelaksanaannya.

Perjanjian kredit menurut hukum perdata Indonesia adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur di dalam KUH Perdata pada Pasal 1754 sampai Pasal 1769. Menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 tentang perjanjian kredit yang berbunyi :

“pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”

Berdasarkan definisi di atas, dapat diambil kesimpulan bahwa piutang adalah memberikan sesuatu kepada seseorang dengan pengembalian yang sama. Sedangkan hutang adalah menerima sesuatu (uang atau barang) dari

seseorang dengan perjanjian dia akan membayar atau mengembalikan hutang tersebut dalam jumlah yang sama.

Melihat berdasarkan dari dapat diketahui bahwa yang paling pokok dapat kita pahami apa utang dan piutang itu. Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Sedangkan Piutang adalah tagihan (klaim) kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.⁴¹

Para pihak yang ada di dalam perjanjian utang-piutang adalah sebagai berikut :

1. **Pihak Kreditur**, yaitu merupakan pihak yang memberikan pinjaman utang (pihak yang berpiutang).

Dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 2 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Kreditur adalah orang yang

⁴¹Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 9

mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

2. **Pihak Debitur**, merupakan pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang).

Dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada Pasal 1 angka 3 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan Debitur adalah orang yang mempunyai utang arena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

Dengan demikian, perjanjian kredit atau utang-piutang yaitu suatu perjanjian tertentu yang dilakukan antara pihak kreditur selaku pemberi pinjaman utang dengan pihak debitur selaku penerima pinjaman utang, dimana yang menjadi objeknya berupa uang, dengan mencantumkan jangka waktu, serta mewajibkan kepada pihak debitur untuk mengembalikan utang tersebut disertai dengan bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan/disepakati bersama.

Berikut adalah kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian utang-piutang⁴² :

1. Kewajiban Kreditur

⁴²Gatot Supramono, Op.Cit., hal. 29-31

Perjanjian utang piutang sebagaimana diatur dalam KUHPerdara kewajiban-kewajiban kreditur tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditur wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitur setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, Pasal 1759 hingga Pasal 1761 KUHPerdara menentukan sebagai berikut :

- a. Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai pinjaman. Sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditur.
- b. Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan angka waktu, dan kreditur menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan.
- c. Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitur, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (Pasal 1761KUHPerdara).

2. Kewajiban Debitur

Kewajiban debitur dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak. Karena pada pokoknya kewajiban dari debitur adalah mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang di berikan oleh kreditur, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah

diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1763 KUHPerdara.

3. Jenis-jenis Kredit

Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No. 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 kolektibilitas, yaitu:

1. **Kredit lancar**, apabila memenuhi kriteria:
 - a. Pembayaran angsuran pokok dan / atau bunga tepat;
 - b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau bagian dari kredit yang dijaminakan dengan agunan tunai.
2. **Kredit dalam perhatian khusus**, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
 - b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
 - c. Mutasi rekening relatif rendah
 - d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
 - e. Didukung oleh pinjaman baru.
3. **Kredit kurang lancar**, yaitu apabila memenuhi kriteria:
 - a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau

- b. Sering terjadi cerukan; atau
 - c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
 - d. Terjadi pelanggaran kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari; atau
 - e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
 - f. Dokumentasi pinjaman yang lemah
4. **Kredit diragukan**, yaitu apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
 - b. Sering terjadi cerukan yang bersifat permanen; atau
 - c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari; atau
 - d. Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
5. **Kredit macet**, apabila memenuhi kriteria:
- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari; atau
 - b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru; atau
 - c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Kredit digolongkan sebagai kredit bermasalah atau yang sering disebut dengan *Non Performing Loan* (NPL) apabila likuiditas kredit tersebut

tergolong pada tingkat kolektibilitas 3, 4 dan 5 atau kolektibilitas kurang lancar, diragukan dan macet. Banyaknya kredit bermasalah (NPL) pada suatu bank akan berakibat pada terganggunya likuiditas bank yang bersangkutan. Kredit bermasalah (NPL) pada suatu perbankan pada dasarnya merupakan resiko yang pasti muncul pada setiap pemberian kredit oleh bank yaitu risiko akibat ketidakmampuan nasabah debitur mengembalikan pinjaman yang diterimanya dari bank beserta bunganya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.⁴³

Wanprestasi adalah suatu keadaan apabila Debitur tidak dapat memenuhi apa yang menjadi kewajibannya. Wanprestasi diatur dalam buku III dan tersirat dalam Pasal-Pasal pada Bab I Buku III KUHperdata. Wanprestasi seorang debitur dapat berupa:⁴⁴

1. Debitur sama sekali tidak memenuhi prestasi;
2. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
3. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya (terlambat)
4. Debitur melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

⁴³Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda, 2000. *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung. hal 97

⁴⁴Handri Raharjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal 80

Kredit bermasalah selalu ada dalam setiap kegiatan bank, risiko tersebut dapat berasal dari internal bank pemberi maupun dari pihak eksternal seperti pihak debitur dan masyarakat baik nasional maupun internasional. Kredit bermasalah (NPL) di perbankan itu dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya, ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh factor lain seperti faktor makro ekonomi.⁴⁵

B. Tinjauan Tentang Jaminan Kredit

1. Pengertian Hukum Jaminan

Jaminan/agunan adalah benda berwujud (dalam bentuk benda bergerak maupun tidak bergerak) dan/atau benda tidak berwujud yang diserahkan hak dan kekuasaannya oleh debitur dan atau pihak ketiga sebagai pemilik agunan kepada kreditur sebagai *second way-out* guna menjamin pelunasan hutang debitur, apabila kredit yang diterimanya tidak dapat dilunasi sesuai waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

Pengertian Jaminan dalam Pasal 1131 disebutkan bahwa :”Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”.

⁴⁵Hermansyah, Op.cit, hal 75

Secara garis besar, pranata jaminan yang ada di Negara Indonesia dapat dibedakan ke dalam:⁴⁶

1. Cara terjadinya, yaitu :
 - a. yang lahir karena undang-undang;
 - b. yang lahir karena diperjanjikan
2. Objeknya, yaitu :
 - a. yang berobjek benda bergerak;
 - b. yang berobjek benda tidak bergerak/benda tetap;
 - c. yang berobjek benda berupa tanah
3. Sifatnya, yaitu :
 - a. yang termasuk jaminan umum;
 - b. yang termasuk jaminan khusus;
 - c. yang bersifat kebendaan;
 - d. yang bersifat perorangan
4. Kewenangan menguasai benda jaminannya, yaitu :
 - a. yang menguasai benda jaminannya;
 - b. tanpa menguasai benda jaminannya

Hermansyah berpendapat bahwa ditinjau dari macamnya, terdapat 2 (dua) macam jaminan, yaitu :⁴⁷

- c. Jaminan Perorangan (*personal guarantee*)

⁴⁶Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Kencana, Jakarta, hal 63-64

⁴⁷Hermansyah, Op. cit. hal 74-75

Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban dari debitur. Dalam jaminan perorangan selalu dimaksudkan bahwa untuk pemenuhan kewajiban-kewajiban si berutang, yang dijamin pemenuhan seluruhnya atau sampai suatu bagian (jumlah) tertentu, harta si penanggung (penjamin) bisa disita dan dilelang menurut ketentuan perihal pelaksanaan (eksekusi) putusan-putusan pengadilan.

d. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan dapat diadakan antara kreditur dan debiturnya, tetapi juga dapat diadakan antara kreditur dan pihak ketigayang menjamin dipenuhinya kewajiban - kewajiban dari si berhutang(debitur). Pemberian jaminan kebendaan selalu berupaya menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan, dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) dari seorang debitur. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan si debitur sendiri atau kekayaan seorang pihak ketiga. Oleh karena itu, pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, memberikan kepada kreditur tersebut suatu privilege atau kedudukan istimewa terhadap kreditur lainnya.

Terdapat 2 (dua) tempat pengaturan tentang dasar hukum jaminan, yaitu :

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Dalam KUHPerdata diatur dalam Buku II yaitu yang masih berlaku sampai dengan sekarang ini adalah tentang pengaturan gadai diatur dalam Pasal 1150 sampai dengan Pasal 1161 KUHPerdata dan yang berkaitan dengan Hipotik diatur dalam Pasal 1162 sampai dengan Pasal 1232, dan juga 1178 KUHPerdata. Ketentuan yang mengatur mengenai Hipotik ini meliputi :

- Ketentuan umum.
- Pembukuan-pembukuan Hipotik serta cara pembukuan.
- Pencoretan pembukuan.
- Akibat-akibat Hipotik terhadap pihak ketiga yang menguasai benda yang tidak dibebani.
- Hapusnya Hipotik.
- Pegawai yang ditugaskan menyimpan Hipotik, tanggung jawab mereka dan publikasi register umum, pengaturan tentang Hipotik ini hanya berlaku untuk Kapal Laut yang beratnya 20 m³ keatas dan pesawat Udara

2. Peraturan diluar Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu :

- Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Stb.1847b Nomor 23 yang mengatur kaitannya dengan jaminan dalam Pasal 314 sampai Pasal 316 KUHD yang berkaitan dengan pembebanan Hipotik pada Kapal Laut.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dimana yang berkaitan dengan jaminan yaitu dalam Pasal 51 berbunyi : Hak Tanggungan dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 UUPA sedangkan Pasal 57 berbunyi : selama Undang-Undang mengenai Hak Tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk , maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai Hipotik tersebut dalam KUHPerdata dan Creditverban tersebut dalam S.1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S.1937-190
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.Undang-Undang ini mencabut berlakunya Hipotik sebagaimana yang diatur dalam buku KUHPerdata, sepanjang mengenai tanah dan ketentuan mengenai tanah dan ketentuan mengenai Crediverban dalam S. 1908-542 sebagaimana telah diubah dengan S.1937-190 adalah tidak

sesuai lagi dengan kebutuhan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata perekonomian Indonesia.

- UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, ada tiga pertimbangan lahirnya UU Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan Fidusia ini yaitu :

(1) Kebutuhan yang sangat besar dan terus meningkat bagi dunia usaha atas tersedianya dana, perlu diimbangi dengan adanya ketentuan hukum yang jelas dan lengkap yang mengatur mengenai lembaga jaminan,

(2) Jaminan Fidusia sebagai salah satu bentuk lembaga jaminan sampai saat ini masih didasarkan pada yurisprudensi dan belum diatur dalam peraturan Perundang-Undangan secara lengkap dan konperhensif.

(3) Untuk memenuhi kebutuhan hukum yang dapat lebih memacu pembangunan nasional dan untuk menjamin kepastian hukum serta mampu memberikan perlindungan bagi pihak yang berkepentingan, maka perlu dibentuk ketentuan yang lengkap mengenai jaminan fidusia dan jaminan tersebut perlu didaftarkan pada kantor Pendaftaran Fidusia.

2. Asas-asas Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis terhadap berbagai peruntukan perundang-undangan yang mengatur tentang Hukum Jaminan maupun kajian terhadap berbagai literatur tentang jaminan, maka ditemukan 5 (lima) asas penting dalam Hukum Jaminan sebagai berikut :⁴⁸

1. Asas *Publicitet*

Asas *Publicitet* yaitu asas bahwa semua hak, baik Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek harus didaftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

2. Asas *Specialitet*

Asas *Specialitet* yaitu bahwa Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.

3. Asas tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi yaitu asas dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya Hak Tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek dan Hak Gadai walaupun telah dilakukan pembayaranebagian.

⁴⁸H. Salim HASIL, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, hal 6

4. *Asas inbezitstelling*

Asas inbezitstelling yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerimagadai.

5. *Asas horizontal*

Asas horizontal yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan. Hal ini dapat dilihat dalam penggunaan Hak Pakai, baik Tanah Negara maupun tanah Hak Milik. Bangunannya milik dari yang bersangkutan atau pemberi tanggungan tetapi tanahnya milik orang lain, berdasarkan Hak Pakai.

3. Objek Hukum Jaminan

Menurut H. Salim obyek hukum jaminan dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :⁴⁹

1. *Obyek Materiil*

Obyek Materiil yaitu bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya, dalam hal ini adalah manusia.

2. *Obyek Formil*

Obyek Formil yaitu sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Jadi obyek Formal Hukum Jaminan adalah bagaimana subyek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank.

⁴⁹Ibid., hal 8

4. Pengertian Hak Tanggungan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zakerheid* atau *cautie*. *Zakerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin terpenuhinya tagihannya, disamping pertanggungjawaban debitur secara umum terhadap barang-barang debitur tersebut.⁵⁰

M. Bahsan mengatakan bahwa, jaminan adalah: “Segala sesuatu yang diterima kreditur dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu hutang-piutang dalam masyarakat”.⁵¹

Munculnya istilah Hak Tanggungan itu lebih jelas setelah Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1996 telah diundangkan pada tanggal 9 April 1996 yang berlaku sejak diundangkannya Undang-Undang tersebut. Menurut Kamus Bahasa Indonesia, tanggungan diartikan sebagai barang yang dijadikan jaminan. Sedangkan jaminan itu sendiri artinya tanggungan atas pinjaman yang diterima. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak tanggungan adalah : “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria berikut

⁵⁰Salim HS 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 21

⁵¹M. Bahsan, 2001, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rezeki Agung, Jakarta, hal.148

atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-krediturlainnya.”

Lebih lanjut pengertian hak tanggungan dikemukakan oleh Sutarno, bahwa hak tanggungan adalah: “Jaminan yang adanya karena diperjanjikan lebih dahulu antara kreditur dengan debitur, jaminan yang akan menimbulkan jaminan khusus yang berupa jaminan kebendaan yaitu hak tanggungan”.⁵²

Berdasar dari definisi-definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur yang lain.

5. Sifat dan Asas Hak Tanggungan

Terdapat beberapa sifat dan asas dari hak tanggungan bila kita mengacu pada Pasal-Pasal dari Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yaitu sebagai berikut :

- a. Ada 8 (delapan) sifat dari Hak Tanggungan, yaitu :
 1. Mempunyai sifat hak didahulukan

Kedudukan yang diutamakan bagi kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain (*droit de preference*) dinyatakan dalam pengertian hak tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, dan

⁵²Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, hal 151

juga dinyatakan didalam penjelasan umum Undang- Undang.

No. 4 Tahun 1996 pada angka 4, yaitu:

“Bahwa apabila debitur cidera janji, kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain. Kedudukan yang diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku”.

2. Mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi.

Sifat tidak dapat dibagi-bagi dijelaskan di dalam Pasal 2 ayat

(1)Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi :

“Hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi- bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2)”.

Dan juga ayat (2) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi :

“Apabila hak tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek hak tanggungan, yang akan dibebaskan dari hak tanggungan tersebut, sehingga kemudian hak tanggungan itu hanya membebani sisa objek hak tanggungan untuk menjamin sisa hutang yang belum dilunasi”.

3. Mempunyai sifat membebani berikut atau tidak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 4 Tahun 1996. Hak Tanggungan dapat saja dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.⁵³

4. Mempunyai sifa *accessoir*.

Sifat *accessoir* Hak Tanggungan dijelaskan di dalam penjelasan umum Undang-undang No. 4 Tahun 1996 angka 8, yaitu :

“Hak tanggungan menurut sifatnya merupakan ikutan atau *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian hutang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya”.

Dan di dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yaitu :

“Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian hutang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lain yang menimbulkan hutang tersebut”.

Dan juga di dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi :

⁵³Ibid, hal.26

“hak tanggungan hapus karena hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan”.

Perjanjian pembebanan hak tanggungan bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena ada perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian hak tanggungan adalah perjanjian kredit yang menimbulkan hutang yang dijamin. Maka berdasarkan penjelasan tersebut, perjanjian pembebanan hak tanggungan adalah perjanjian *accessoir*.

5. Mempunyai sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang

Mengenai Hak Tanggungan sifat dapat diberikan lebih dari satu hutang tertuang di dalam Pasal 3 Ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 :

“Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu hutang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu hutang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”.

Dalam Pasal 3 Ayat (2) Undang-undang No. 4T ahun 1996 tersebut, menurut Remi Sjahdeini memungkinkan pemberian hak tanggungan untuk:⁵⁴

- a. Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan suatu perjanjian hutangpiutang.

⁵⁴Remi Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung, hal.34

b. Beberapa kreditur yang memberikan hutang kepada satu debitur berdasarkan beberapa perjanjian hutang-piutang bilateral antara masing-masing kreditur dengan debitur yang bersangkutan.

6. Mempunyai sifat tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Sifat Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada, dijelaskan dalam Pasal 7 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi :

“Hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

Dengan demikian hak tanggungan tidak akan hapus sekalipun objek hak tanggungan itu berada pada pihaklain.

7. Mempunyai sifat dapat beralih dan dialihkan.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi :

“Jika piutang yang dijamin dengan hak tanggungan beralih karena cessie, subrogasi, pewarisan, atau sebab-sebab lain, hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditur yang baru”.

Ketentuan bahwa Hak Tanggungan dapat beralih atau dialihkan yaitu dengan terjadinya peralihan atau perpindahan hak milik atas piutang yang dijamin dengan hak tanggungan

tersebut atau hak tanggungan beralih karena beralihnya perikatan pokok.⁵⁵

8. Mempunyai sifat pelaksanaan eksekusi yang mudah.

Sesuai Pasal 6 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek haktanggungan dibawah kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

Oleh karena itu, jika debitur cidera janji maka kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi Hak Tanggungan, juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas Hak Tanggungan yang menjadi jaminan hutang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada kepala kantor lelang untuk melakukan pelelangan objek hak tanggungan yang bersangkutan.

b. Ada 2 (dua) asas dari Hak Tanggungan, yaitu :

1) Hak tanggungan menganut asas spesialisitas

⁵⁵Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta, hal. 105

Hal ini dinyatakan dalam Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi “di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- 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 diluar 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 hutang atau hutang-hutang yang dijamin;
- d. nilai haktanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai objek haktanggungan.”

Dan juga terdapat dalam penjelasan Pasal 11 Undang-undang No. 4 Tahun 1996, yaitu :

“Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan, tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut dalam ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas

dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun hutang yang dijamin”.

Dari rumusan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, dapat diketahui bahwa hak tanggungan menganut asas spesialisitas dalam arti mengenai subjek harus diuraikan secara jelas mengenai identitas dan domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan, sedangkan mengenai objek hak tanggungan berupa tanah dan nilai hutang yang dijamin harus secara jelas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Menurut Sutarno menyatakan bahwa: “Uraian yang jelas dan terinci mengenai objek hak tanggungan yang meliputi rincian mengenai sertifikat hak atas tanah, tanggal penerbitannya, tentang luasnya, letaknya, batas-batasnya, jadi dalam akta hak tanggungan harus diuraikan secara spesifik mengenai hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan”.⁵⁶

2) Hak tanggungan menganut asas publisitas

Asas publisitas diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yang berbunyi :

“Pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada kantor pertanahan”.

⁵⁶Sutarno, Op Cit, hal 161

Dan dinyatakan dalam penjelasan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, yaitu :

“Salah satu asas hak tanggungan adalah asas publisitas, oleh karena itu didaftarkannya pemberian hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan tersebut dan mengikatnya hak tanggungan terhadap pihak ketiga”.

Mengenai hak tanggungan menganut asas publisitas, Remi Sjahdeini menyatakan bahwa untuk memberikan keadilan bagi pihak ketiga untuk terikat dengan pembebanan suatu hak tanggungan atas suatu objek hak tanggungan, yaitu dengan cara pencatatan atau pendaftaran yang terbuka bagi umum yang memungkinkan pihak ketiga dapat mengetahui tentang adanya pembebanan hak tanggungan atas suatu hak atas tanah.⁵⁷

6. Subjek HakTanggungan

Menurut Pasal 8 Undang-undang No.4 Tahun1996 menerangkan bahwa : “Pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan”. Maka dapat disimpulkan bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang perorangan dan badan hukum yang memperoleh hak atas tanah selaku pemegang hak atas

⁵⁷Remi Sjahdeini, Op Cit,hal. 44

tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara menurut Undang-Undang No.5 Tahun 1960.

Berdasarkan Pasal 4 sampai dengan Pasal 7 UUHT yang mengatur mengenai obyek Hak Tanggungan yaitu :

a. Hak Milik.

Istilah Hak Milik ini berasal dari bahasa Belanda yaitu *Eigendom*, dalam Bahasa Inggris disebut *ownership*, mengenai pengaturan Hak Milik ini diatur dalam buku ke II KUHPerdara dan juga UUPA. Di dalam Buku Ke II KUHPerdara tentang Hak Milik diatur dalam Pasal 570 sampai dengan Pasal 624 KUHPerdara, Sedangkan dalam UUPA diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27.

Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan tidak mengganggu hak orang lain, kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan Undang-Undang, dan dengan pembayaran ganti rugi, (Pasal 570 KUHPerdara), sedangkan menurut Pasal 20 ayat (20) UUPA : Hak Milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Menurut Pasal 21 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang dapat memperoleh Hak Milik (HM) adalah :

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan Hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963, yaitu :

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara.
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran Negara Tahun 1958 No. 139).
3. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Kesejahteraan Sosial.

b. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha ini adalah merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang disebut *erpacht*. Hak Guna Usaha ini diatur dalam Pasal 720 sampai dengan Pasal 736 KUHPerdara, Pasal 29 sampai dengan Pasal 33 UUPA. Menurut ketentuan Pasal 720 KUHPerdara menyatakan Hak Guna Usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak

milik orang lain, dengan kewajiban untuk membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan, sedangkan Menurut Pasal 18 UUPA Hak Guna Usaha adalah Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian atau peternakan. Dalam Pasal 30 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang dapat memiliki Hak Guna Usaha (HGU) adalah :

1. Warga Negara Indonesia
2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

c. Hak Guna Bangunan

Hak bangunan ini adalah merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yang disebut dengan opstal. Hak Guna Bangunan ini diatur dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 40 UUPA.

Menurut Pasal 19 UUPA Hak guna bangunan merupakan Hak mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

Dalam Pasal 36 Undang-undang No. 5 Tahun 1960, dijelaskan yang dapat mempunyai Hak Guna Bangunan (HGB) adalah :

1. Warga Negara Indonesia

2. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Hak Pakai

Menurut Pasal 41 UUPA, hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah.

Dan di dalam Pasal 42 Undang- Undang No.5 Tahun 1960, dijelaskan yang dapat mempunyai Hak Pakai Atas Tanah Negara adalah :

1. Warga Negara Indonesia
 2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
 3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia, dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- e. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan merupakan hak milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dinyatakan dengan tugas dan dinyatakan di dalam

akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.

Mengenai subjek hak tanggungan sebagai pemegang hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 menentukan bahwa: “Pemegang hak tanggungan adalah orang-orang atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang”.

Sebagai pemegang hak tanggungan dapat orang perorangan ataupun badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Dalam penjelasan Pasal 10 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, menentukan bahwa Badan hukum sebagai pemegang hak tanggungan dapat juga badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun diluar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah negara Republik Indonesia. Dengan demikian, yang dapat menjadi pemegang hak tanggungan adalah orang-perorangan atau badan-badan hukum yang memberikan pinjaman kepada orang atau badan hukum yang berhutang (debitur).

Dalam praktek pemegang hak tanggungan adalah bank sebagai pemberi kredit, hal ini dikarenakan bank tidak memberikan kredit kepada masyarakat tanpa jaminan, dengan demikian setiap pemberian kredit harus ada jaminan yang diserahkan oleh penerima kredit kepada bank.

7. Objek Hak Tanggungan

Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat(1) Undang-Undang No.4 Tahun 1996, menentukan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah :

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan

Dan pada Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 menentukan selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga di bebani Hak Tanggungan.

Menurut penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996, terdapat dua unsur mutlak dari Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan objek Hak Tanggungan adalah :

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan (preferent) yang diberikan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertifikat hak atas tanah yang

dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya (asas publisitas), dan

- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindahtangankan, sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasi untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya.

8. Pembebanan Hak Tanggungan

Proses pembebanan hak tanggungan menurut Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan yaitu:

1. Tahap pemberian hak tanggungan, dengan dibuatnya APHT oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin
2. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya hak tanggungan yang dibebankan.

Dalam Pasal 10 UUHT ditentukan bahwa: "Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut."

Pasal 11 ayat (1) UUHT menyebutkan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan.

- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara 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. Penunjukkan 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 obyek hak tanggungan

Pemberian hak tanggungan dilakukan dengan pembuatan APHT oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pemberian hak tanggungan di hadapan PPAT, wajib dihadiri oleh pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan dan disaksikan oleh dua orang saksi.

Menurut Pasal 13 UUHT, Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT, PPAT wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan. Dengan pengiriman oleh PPAT berarti akta dan warkah lain yang diperlukan itu disampaikan ke Kantor Pertanahan melalui staffnya atau dikirim melalui pos tercatat. Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan

membuatkan buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

9. Eksekusi Hak Tanggungan

Definisi eksekusi dalam kamus hukum, eksekusi adalah pelaksanaan putusan pengadilan, pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan hukuman badan pengadilan, penyitaan dan penjualan barang seseorang atau lainnya karena berhutang.⁵⁸

Subekti dan Retnowulan Sutantio, mengalihkan istilah eksekusi (*executie*) ke dalam bahasa Indonesia dengan istilah pelaksanaan putusan. Pembakuan istilah “pelaksanaan putusan” sebagai kata ganti eksekusi dianggap sudah tepat. Sebab, jika bertitik tolak dari ketentuan bab kesepuluh bagian kelima HIR atau title keempat bagian keempat RBg. Pengertian eksekusi sama dengan tindakan menjalankan putusan (*tenuitvoer legging van vonnissen*). Menjalankan putusan pengadilan tidak lain melaksanakan secara paksa” putusan pengadilan dengan bantuan alat-alat Negara apabila pihak yang kalah tidak mau menjalankannya secara sukarela.⁵⁹

Sedangkan menurut M Yahya Harahap, eksekusi sebagai tindakan hukum yang dilakukan oleh pengadilan kepada pihak yang kalah dalam suatu perkara merupakan aturan dan tatacara lanjutan dari proses

⁵⁸Sudarno, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992. Hlm. 114

⁵⁹Subekti dan Retnowulan Sutantio dalam Herowati Poesoko, 2008. *Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Cetakan II, Yogyakarta. hal. 128

pemeriksaan perkara. Eksekusi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dari pelaksanaan tata tertib beracara yang terkandung dalam HIR atau RBg (*Rechtseglement voor de Buitengewesten*).⁶⁰

Bentuk-bentuk atau klasifikasi eksekusi dapat digolongkan, yaitu:⁶¹

1. Eksekusi riil yaitu melakukan suatu tindakan nyata/riil seperti menyerahkan sesuatu barang, mengosongkan sebidang tanah atau rumah, melakukan suatu perbuatan tertentu dan menghentikan suatu perbuatan atau keadaan.
2. Eksekusi pembayaran uang yaitu membayar sejumlah uang.

Sehingga dari beberapa penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa eksekusi merupakan upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam perkara di pengadilan dengan melalui kekuasaan pengadilan, sedangkan hukum eksekusi merupakan hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan hakim.

Eksekusi yang dalam hubungannya dengan Hak Tanggungan bukanlah termasuk dalam pengertian eksekusi riil, karena eksekusi riil hanya dilakukan setelah adanya pelelangan. Akan tetapi eksekusi yang berhubungan dengan penjualan dengan cara lelang obyek haktanggungan yang kemudian hasil

⁶⁰M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.1

⁶¹Ibid, hal. 23

perolehannya dibayarkan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, apabila ada sisanya dikembalikan kepada debitur.

Adapun bentuk-bentuk eksekusi adalah :

- a. menyerahkan sesuatu barang:
- b. mengosongkan sebidang tanah atau rumah:
- c. melakukan suatu perbuatan hukum tertentu:
- d. menghentikan suatu perbuatan atau keadaan:
- e. membayar sejumlah uang.

Eksekusi hak tanggungan diatur dalam Pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996. Eksekusi hak tanggungan ini terjadi karena pemberi hak tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun debitur yang bersangkutan telah diberikan somasi 3 (tiga) kali berturut-turut.

Berdasarkan Pasal 20 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, mengatur tentang :

1. Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:
 - a. Hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana di maksud dalam Pasal 6 atau;
 - b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat

(2) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996.

2. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, penjualan obyek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan, jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
3. Pelaksanaan penjualan dibawah tangan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu satu (1) bulan sejak diberitahukannya secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang berada di daerah yang bersangkutan dan/atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
4. Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan (3) batal demi hukum.
5. Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan. Penjualan lelang dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan hak tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang dikeluarkan.

Kemudian berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996, menentukan bahwa, apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas

kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

10. Hapusnya Hak Tanggungan

Mengenai hapusnya hak Tanggungan didalam Pasal 18 UUHT disebutkan bahwa :

- 1) Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :
 - a. Hapusnya utang yang dijamin Dengan Hak Tanggungan.
 - b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan.
 - c. Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat olehketua pengadilan negeri.
 - d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan
- 2) Hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi Hak Tanggungan .
- 3) Hapusnya Hak Tanggungan karena pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri terjadi karena permohonan pembeli hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tersebut agar atas tanah yang dibelinya itu dibersihkan daribeban Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 19.

- 4) Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin.

Sesuai Dengan sifat *accessoir* Hak Tanggungan, adanya Hak Tanggungan tergantung pada adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Apabila piutang itu hapus karena pelunasan atau sebab-sebab lain, Dengan sendirinya Hak Tanggungan yang bersangkutan menjadi hapus juga. Selain itu, pemegang hak Tanggungan dapat melepaskan Hak Tanggungannya dan atas tanah dapat dihapus, yang mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan.

C. Tinjauan Perjanjian Kredit Menurut Hukum Islam

Menurut M. Idris Ramulyo, jenis-jenis perjanjian kredit secara islami meliputi:⁶²

1. Al-Mudharabah

Al-Mudharabah merupakan kerja sama antara pihak penyedia dana (bank) dengan pihak pengusaha yang bertanggung jawab dalam mengelola dana atau usaha. Keuntungan yang diperoleh dari usaha akan dibagikan sesuai nisbah bagi hasil yang disepakati dan apabila mengalami kerugian, kerugian akan ditanggung oleh penyedia dana. Kerugian bagi pengusaha adalah waktu dan tenaga yang telah dicurahkan untuk mengelola usaha.

2. Al-Musyarokah

⁶²M. Idris Ramulyo, 1995, *Asas-Asas Hukum Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 10

Al-Musyarokah merupakan kerjasama antara dua orang atau lebih para pemilik modal untuk membiayai suatu proyek. Apabila memperoleh keuntungankeuntungan tersebut dibagi sesuai nisbah yang disepakati. Apabila memperoleh kerugian, kerugian tersebut ditanggung bersama sesuai besarnya modal masing-masing.

3. Al Murabah dan Ba'i Bi'tharaman Ajil (BBA)

Yaitu penjualan barang dengan nilai harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Murabah menghindarkan transaksi yang mengandung riba. Setelah terjadi jual beli dengan nilai diatas, hukumnya menjadi hutang piutang antara penjual dan pembeli dengan jangka waktu pengembalian yang telah disepakati. Apabila pembayaran dilakukan sekaligus diakhir jangka waktu yang telah disepakati disebut al-murabah. Sedang apabila pembayaran dilakukan secara cicilan disebut Ba'i Bi'tharaman Ajil (BBA).

4. Al-Qordhu hasan

Al Qordhu hasan merupakan pinjaman yang diberikan kepada kewajiban sosial. Pinjaman hanya diwajibkan untuk mengembalikan sebesar pokoknya saja sesuai jangka waktu yang telah ditentukan. Meskipun demikian pinjaman dapat saja memberikan imbalan tambahan dengan sukarela tanpa ada perjanjian sebelumnya. Disarankan untuk saat ini, sumber dana diambil dari infaq /Shadaqoh bukan simpanan nasabah.

5. Al Hiwayah

Merupakan pemindahan hutang dari tanggung jawab orang yang berhutang menjadi tanggung jawab orang lain yang bersedia menanggung hutang.

Dalam Konteks Islam penanggungan hutang ini dikenal dengan istilah kafalah yaitu orang yang diperbolehkan bertindak (berakal sehat) berjanji menunaikan hak yang wajib ditunaikan orang lain atau berjanji menghadirkan hak tersebut di pengadilan. Dengan demikian dalam perjanjian pertanggungan hutang disyaratkan adanya *kafiil*, *ashiil*, *makfullaahu* dan *makfulbihi*. *Kafil* adalah orang yang wajib melakukan penanggungan, sedangkan *ashiil* adalah orang yang berhutang dan membutuhkan seorang penanggung. Di sisi lain ada *makfullahu* yaitu orang yang memberikan hutang, yang tentu saja harus dikenal oleh kafil. Sedangkan *makfulbihia* adalah sesuatu yang dijadikan jaminan atau tanggungan, baik berupa jaminan kebendaan ataupun jaminan perorangan.⁶³

Dijelaskan pula dalam QS. Al-Baqarah ayat 283

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ آمَنَ
بَعْضُكُمْ بِبَعْضٍ فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا
الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ أَمَسَ لِقَلْبِهِ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

⁶³Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, hal. 131

yang artinya:

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu`amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yangberpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, makahendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjaka”.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyelesaian Kredit Macet di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal

Penyelesaian kredit bermasalah atau juga disebut kredit macet yaitu upaya yang dilakukan bank untuk menyelesaikan kredit yang bermasalah, setelah semua usaha-usaha pembinaan atau penyelamatan kredit yang dilakukan tidak mungkin lagi dapat dilakukan. Penyelesaian kredit bermasalah dilakukan untuk mencegah risiko bank yang semakin besar serta mendapatkan pelunasan kembali atas kredit yang disalurkan kepada debitur dengan berbagai macam upaya yang dapat ditempuh bank.

Unit kerja pengelola kredit bermasalah di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal adalah Regional Retail Collection & Recovery (RRCR) sesuai yang diatur dalam SPO Bank Mandiri. Debitur yang dikelola oleh unit RRCR adalah debitur dengan *Non Performing Loan* (NPL)/mulai kolektibilitas 3 (tiga) yaitu kategori kurang lancar dengan umur tunggakan mulai dari 1 (satu) hari sampai dengan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari.

Tahapan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal untuk menyelesaikan kredit bermasalah dengan membagi menjadi 3 (tiga) tahap yaitu :

1. Tahap penyelesaian secara damai

Dalam tahap ini, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal memberikan surat peringatan kepada debitur. Surat peringatan yaitu suatu peringatan yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal kepada debitur yang dibuat dibawah tangan untuk menginformasikan kepada debitur agar memenuhi ketentuan perjanjian kredit. Surat peringatan berisi :

- a. Informasi mengenai jatuh tempo pembayaran pokok kredit dan juga bunganya.
- b. Peringatan kepada debitur untuk membayar hutangnya sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan sesuai dengan permintaan pihak PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.
- c. Informasi tenggat waktu bagi debitur untuk melakukan pembayaran.

Pemberian surat peringatan dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal kepada debitur dilakukan dalam 3 (tiga) tahap, yaitu :

- 1) Tahap pertama, PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal memberikan surat peringatan pertama kepada debitur. Surat peringatan pertama ini diberikan kepada debitur setelah tenggat waktu 14 (empat belas) hari sejak kredit yang diberikan digolongkan pada kolektibilitas kredit bermasalah. Jika belum ada tanggapan dari debitur atas surat peringatan pertama tersebut, maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal melanjutkan pada tahap kedua.

- 2) Tahap kedua, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal memberikan surat peringatan kedua kepada debitur. Surat peringatan kedua diberikan kepada debitur setelah tenggat waktu 14 (empat belas) hari diberikannya surat peringatan pertama karena belum ada tanggapan. Jika belum ada tanggapan dari debitur atas surat peringatan kedua, maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal melanjutkan pada tahap ketiga.
- 3) Tahap ketiga, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal memberikan surat peringatan ketiga kepada debitur. Surat peringatan ketiga ini diberikan dalam tenggat waktu 14 (empat belas) hari sejak diberikannya surat peringatan kedua karena belum ada tanggapan.

Surat peringatan ini dilihat secara yuridis sebenarnya tidak mempunyai akibat hukum memaksa debitur untuk memenuhi kewajibannya membayar hutang, artinya debitur yang telah diberikan surat peringatan tidak menanggapi atau menghiraukan surat peringatan tersebut, maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal tidak dapat memaksa, namun surat peringatan tersebut diharapkan dapat memberikan tekanan psikologis dan membuat malu debitur serta sebagai peringatan akan adanya tindakan hukum selanjutnya jika tidak ada tanggapan. Dalam hal ini debitur diharapkan dapat menyelesaikan hutangnya atau telah menunjukkan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban membayar hutangnya.

Oleh karena pemberian ketiga surat peringatan tersebut tidak mendapat tanggapan dari debitur, maka langkah penyelesaian secara damai selanjutnya yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal adalah memanggil debitur dengan tujuan untuk mendiskusikan solusi penyelesaian fasilitas kredit yang macet dengan menyesuaikan atas kemampuan debitur, kondisi usaha dan hal-hal lainnya dalam rangka penyelesaian kredit tersebut.

2. Tahap Pembinaan

Tahap pembinaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dalam mengelola kredit bermasalah agar dapat memperoleh hasil yang maksimal sesuai dengan tujuan dari pemberian kredit. Pembinaan yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dilaksanakan selama 6 (enam) bulan dengan tujuan untuk memberikan waktu dan kesempatan kepada debitur agar dalam tenggat waktu tersebut debitur dapat memperbaiki pengelolaan keuangan dan kegiatan usaha yang mendukung untuk memperoleh pemasukan. Pada tahapan ini, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal ikut membantu dan juga mengawasi perkembangan usaha debitur yang telah mendapatkan fasilitas kredit tersebut.

Pembinaan terhadap debitur macet tersebut bertujuan sebagai berikut :

1. Mengusahakan kelancaran usaha debitur, yaitu dengan cara :
 - a. Mengusahakan agar usaha debitur mencapai sasaran yang efektif dan juga maksimal sesuai dengan yang direncanakan sehingga diharapkan

mencapai profit yang maksimal. Hal ini dilakukan secara langsung ke lokasi atau tempat debitur yang meliputi semua omset penjualannya, tingkat kesibukan kerja dan tingkat penjualan produk sehingga PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dapat menilai tentang kelayakan usaha debitur. Dalam hal tersebut PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dapat memberikan perhatian besar atas kelancaran kegiatan usaha dan menjadi mitra untuk membantu memecahkan masalah yang dihadapi debitur dalam menjalankan usahanya.

- b. Dalam upaya memperlancar usaha debitur, persyaratan kredit yang dinilai tidak atau kurang mendukung dapat ditinjau kembali sepanjang kepentingan dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal masih terjamin.
 - c. Mengaktifkan rekening debitur dengan cara mengupayakan agar seluruh transaksi usahanya disalurkan melalui rekening.
 - d. Meyakinkan debitur bahwa pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal benar-benar berkepentingan terhadap kelancaran usaha debitur agar dapat memenuhi kewajibannya kepada PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.
2. Usaha untuk mengamankan kepentingan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal melalui cara sebagai berikut :

- a. Mengupayakan agar kepentingan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal benar terjamin, yaitu pelunasan kembali hutang pokok, bunga kredit dan kewajiban debitur lainnya.
- b. Memastikan agar nilai jaminan kredit masih cukup untuk mengcover hutang, termasuk juga keabsahan surat dan/atau akta-akta sebagai bukti kepemilikannya.
- c. Ketentuan kredit lainnya agar dipenuhi oleh debitur dengan baik, beserta penyampaian laporan kegiatan usaha dan laporan keuangannya.

Jika upaya yang dilakukan dalam tahap pembinaan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal selama jangka waktu 6 (enam) bulan tersebut belum juga memberikan hasil, tidak ada perkembangan dalam upaya pengembalian tunggakan kreditnya dan debitur masih tetap pada kondisinya, maka pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal akan melakukan proses selanjutnya, yaitu proses penyelamatan kredit.

3. Tahap Penyelamatan Kredit

Tahap penyelamatan kredit adalah usaha PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal untuk mencegah kemungkinan timbulnya kerugian lebih lanjut atas kredit melalui pengelolaan hubungan dengan nasabah. Tindakan penyelamatan kredit ini dilakukan dalam pengelolaan kredit bermasalah yang mempunyai prospek dalam usahanya dengan tujuan untuk meminimalkan kemungkinan timbulnya kerugian bagi pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.

Menyelamatkan kembali kredit yang telah disalurkan agar menjadi lancar atau menjadikan kualitas kredit debitur meningkat dan memperbaiki kualitas usaha debitur.

Penyelamatan kredit yang dilakukan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal wajib dilakukan dengan melakukan penilaian sampai sejauh mana aktivitas usaha debitur dalam penyelamatan kredit dapat dikembangkan untuk memenuhi kewajibannya kepada pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal.

Terhadap debitur yang dinilai masih memiliki prospek dan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya, penyelamatan kredit dapat dilakukan dengan cara :

1. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Yaitu upaya penyelamatan kredit dengan melakukan perubahan syarat-syarat kredit berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu pelunasan termasuk jumlah setoran pelunasan dan/atau pembayaran bunga kredit.

Dasar pertimbangan bagi pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal melakukan *rescheduling* adalah masih adanya keyakinan bahwa debitur hanya mengalami kesulitan likuiditas sementara, debitur masih kooperatif serta masih beritikad baik dan masih memiliki prospek usaha. *Rescheduling* yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area

Tegal kepada debitur adalah perpanjangan jangka waktu pelunasan hutang selama 12 (dua belas) bulan.

2. Reconditioning (Persyaratan Kembali)

Yaitu tindakan penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian ataupun seluruh syarat yang tidak terbatas pada perubahan jadwal pembayaran angsuran dan/atau jangka waktu kredit saja, namun perubahan tersebut tanpa memberikan tambahan kredit atau perubahan maksimum saldo kredit.

Tindakan *reconditioning* diberikan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal kepada debitur yang dinilai masih mempunyai itikad baik untuk melunasi kewajibannya. Dan jaminan yang dikuasai PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal masih mengcover hutang kreditnya.

Pada saat pelaksanaan *reconditioning* ini, kolektibilitas kredit menjadi diragukan dan mengarah pada kolektibilitas macet. Oleh karena itu bentuk *reconditioning* yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal adalah memberikan keringan tunggakan bunga dengan nilai yang menurut pertimbangan dan perhitungan pihak PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal merupakan yang paling menguntungkan baginya. *Reconditioning* dilakukan selama jangka waktu 12 (dua belas) bulan.

Tujuan yang ingin dicapai dalam pelaksanaan *rescheduling* dan *reconditioning* ini adalah :

- a. Memperbaiki keadaan kredit debitur yang menuhu ke arah macet sehingga aktif kembali dan dapat diselesaikan dengan sebaik-baiknya tanpa harus mengeksekusi obyek jaminan untuk penyelesaian kreditnya.
- b. Perbaiki pinjaman yang berarti mencari upaya yang dapat menyehatkan keuangan debitur sehingga memungkinkan terdapatnya sumber-sumber baru dalam pengembalian kredit dan memberikan kesempatan kepada debitur untuk kembali berusaha secara aktif.
- c. Membina debitur dengan sebaik-baiknya untuk kepentingan kedua belah pihak.

3. *Restructuring* (Penataan Kembali)

Yaitu tindakan penyelamatan dengan melakukan perubahan persyaratan-persyaratan perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit atau melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh tunggakan bunga menjadi pokok kredit baru.

Dasar pertimbangan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dalam melakukan *restructuring* adalah bahwa debitur masih memiliki itikad baik, prospek usaha yang masih bisa berjalan baik, debitur mengalami kesulitan keuangan karena beban bunga yang diberikan terlalu berat.

Bentuk *restructuring* yang dilakukan oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal adalah dengan perubahan tingkat suku bunga dan

perhitungannya. Faktor yang mendukung dapat dilaksanakannya *restructuring* yaitu dalam hal usaha debitur masih berjalan baik, sarana produksi masih baik, pengelolaan usaha ada pada tingkat professional dan hal ini merupakan faktor penentu debitur bahwa dapat meningkatkan kemampuan debitur untuk membayar kembali kredit yang diterimanya.

Tindakan *restructuring* ditempuh karena pembiayaan terhadap obyek kredit melebihi kemampuan debitur (*over financing*) dan obyek jaminan hak tanggungan yang dikuasai oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal masih dapat mengcover kredit debitur. Jangka waktu pelaksanaan *restructuring* adalah selama 12 (dua belas) bulan.

4. Tahap Eksekusi Obyek Jaminan Kredit

Berdasarkan pertimbangan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, kredit macet tidak mungkin lagi bisa diselamatkan dan menjadi lancar kembali melalui upaya-upaya secara damai, dengan upaya pembinaan, upaya penyelamatan serta tidak adanya itikad baik dan debitur tidak kooperatif sehingga kredit yang disalurkan tetap pada kondisi kolektibilitas macet, maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal melakukan tindakan penyelesaian kredit dengan cara mengeksekusi obyek jaminan kredit.

Tindakan tahap ini sebagai wujud upaya PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal untuk memperoleh kembali pembayaran atas kredit yang telah disalurkan.

Dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak kredit digolongkan dalam kolektibilitas macet, maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal selaku pemegang hak tanggungan/kreditur tingkat pertama dapat langsung mengeksekusi obyek jaminan yang diikat hak tanggungan tanpa pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitur. Obyek jaminan yang diikat hak tanggungan berupa tanah dengan kepemilikan secara hak milik ataupun hak guna bangunan melalui pelelangan umum.

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.⁶⁴

⁶⁴Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana, Jakarta, 2008, hal.158

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis.

Dari hasil penelitian dan penjelasan yang telah dipaparkan, menurut penulis bahwa pelaksanaan penyelesaian kredit macet diPT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dijalankan sesuai Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR) yang diterbitkan berdasar kepada Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri (KPBM). Yang mana Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri (KPBM) merupakan peraturan internal yang merupakan hierarki tertinggi di bank mandiri.

Maka dapat disimpulkan bahwa Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR) yang disusun berdasarkan adanya Peraturan Bank Indonesia No.14/15/PBI/2012 tanggal 24 Oktober 2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Pasal 55 dan 66 mewajibkan Bank memiliki prosedur tertulis mengenai Restrukturisasi Kredit, Hapus Buku dan Hapus Tagih, sehingga hal ini memenuhi syarat **kepastian hukum**.

B. Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal

Upaya terakhir yang dilakukan oleh bank untuk menyelamatkan asetnya adalah dengan cara melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan. Sebelum proses eksekusi Hak Tanggungan dilakukan, debitur yang termasuk dalam kredit bermasalah terlebih dahulu telah diberikan surat peringatan. Surat peringatan adalah surat

pemberitahuan dari kreditur kepada debitur sebagai upaya agar debitur terinformasi mengenai status kreditnya, sehingga dapat melaksanakan kewajibannya yaitu melunasi hutangnya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sdr. Rosi selaku Supervisor di Unit RRCR (Regional Retail Collection & Recovery), di Bank Mandiri debitur diberikan peringatan terlebih dahulu yaitu dengan mengirimkan Surat Peringatan sebanyak 3 (tiga) kali, sekaligus surat pernyataan jatuh tempo seketika (debitur dianggap wanprestasi, selanjutnya jika setelah Surat Peringatan ke 3 (tiga) tidak ada tanggapan, tidak kooperatif atau tidak dapat melakukan pembayaran hutangnya, maka proses lelang dapat dijalankan.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal melakukan penjualan/eksekusi obyek Hak Tanggungan dengan cara sebagai berikut:⁶⁵

1. Parate *eksekusi* yaitu pelaksanaan eksekusi yang dilakukan secara langsung melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa melewati proses atau bantuan pengadilan.
2. Melalui perintah Pengadilan Negeri.
3. Penjualan oleh pihak debitur atas sepengetahuan Bank selaku kreditur.

Pada praktiknya PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal lebih memilih untuk menyelesaikan kredit macet dengan cara parate eksekusi.⁶⁶ Eksekusi objek Hak

⁶⁵Rosi, *Wawancara*, Supervisor unit RRCR (Regional Retail Collection & Recovery) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, 16 September 2021

⁶⁶Rosi, *Wawancara*, Supervisor unit RRCR (Regional Retail Collection & Recovery) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, 16 September 2021

Tanggungannya pada bank pemerintah atas kekuasaan sendiri (parate eksekusi) dengan alasan debitur wanprestasi dapat dilaksanakan melalui Lembaga Lelang Negara (KPKNL) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penghapusan Piutang Negara atau Daerah.

Alasan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal memilih melakukan eksekusi objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum (parate eksekusi), yaitu :⁶⁷

1. Melindungi dan memudahkan kreditur dalam upaya mendapatkan pelunasan piutangnya. Kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan dapat menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari debitur selaku pemberi Hak Tanggungan dan tanpa perintah eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri.
2. Diharapkan dapat diperoleh harga yang wajar atau paling tidak mendekati wajar dengan dilakukannya lelang secara terbuka.
3. Adanya penawaran-penawaran pada saat lelang diharapkan akan memancing peserta lain untuk mencoba mendapatkan benda lelang dengan menambah tawaran.

Dalam melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dikemukakan oleh Rosi bahwa, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk dilakukan lelang eksekusi objek hak tanggungan guna mengambil

⁶⁷Rosi, *Wawancara*, Supervisor unit RRRCR (Regional Retail Collection & Recovery) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, 16 September 2021

pelunasan hutang debitur dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut. Sehubungan dengan pelaksanaan lelang maka PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal akan melakukan inventarisasi dan verifikasi awal yang berkaitan dengan pelelangan objek hak tanggungan yang akan dimohonkan lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), kemudian permohonan lelang akan diteliti oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterimanya permohonan lelang.

Persyaratan yang harus dilengkapi oleh PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dalam rangka pelaksanaan lelang, sebagaimana dikemukakan oleh Ahmad Amrullah, adalah :⁶⁸

1. Salinan fotocopy perjanjian kredit dan addendumnya.
2. Salinan atau fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan dan Akta Pemberian Hak Tanggungan.
3. Salinan atau fotocopy Sertifikat Hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.
4. Salinan atau fotocopy bahwa debitur telah diperingatkan akan kelalaiannya membayar utang (surat peringatan).
5. Surat pernyataan dari peminan bank selaku kreditur yang bertanggung jawab apabila terjadi gugatan dari debitur.

⁶⁸Wawancara, Supervisor unit RRCR (Regional Retail Collection & Recovery) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, tanggal 17 September 2021

6. Persyaratan yang terpenting adalah KPKNL diberi kuasa oleh kreditur atau bank untuk melakukan pelelangan obyek hak tanggungan debitur macet.

Prosedur operasional lelang Hak Tanggungan di PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal berdasar kepada Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR) yang mengacu pada Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 adalah sebagai berikut:

1. Permohonan penilaian agunan ke Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) guna mengetahui nilai terkini dari asset debitur yang akan dilelang
2. Pengajuan permohonan ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) terdekat dimana agunan tersebut berada.
3. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) mengajukan permohonan pendaftaran kepada BPN sesuai dengan lokasi agunan untuk dibuatkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT).
4. Berkas permohonan lelang dari Bank yang telah lengkap dan telah diverifikasi oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selanjutnya diterbitkan tanggal pelaksanaan lelangnya dengan mencantumkan data agunan, limit lelang dan setoran jaminan lelang.

5. Pihak Bank selanjutnya memberi Surat Pemberitahuan Lelang kepada debitur.
6. Calon peminat lelang dapat menyetor setoran jaminan lelang maksimal 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang, hal ini berlaku untuk jumlah setoran jaminan lebih dari Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), untuk setoran jaminan dengan jumlah sampai dengan Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dapat dilakukan pada hari yang sama atau sebelum lelang dimulai.
7. Pemenang lelang ditetapkan berdasarkan penawaran tertinggi dari beberapa calon peminat, jika hanya ada 1 (satu) peminat lelang maka ditetapkan sebagai pemenang lelang selama penawarannya memenuhi syarat yang ditentukan.
8. Pemenang lelang diberi waktu 5 (lima) hari kerja untuk melunasi kekurangan sesuai dengan penawarannya dikurangi dengan setoran jaminan yang telah disetorkan.
9. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) selanjutnya menerbitkan Risalah Lelang dan diserahkan kepada pemenang lelang guna proses balik nama sertipikat.

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum menurut Kelsen, yaitu hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa

yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum. Maka menurut penulis dengan adanya Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR) yang mengacu kepada Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 menimbulkan **kepastian hukum**.

Salah satu tahapan yang harus ditempuh dalam melakukan lelang eksekusi adalah pengumuman lelang. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal dalam melakukan pengumuman lelang mengacu berdasar kepada Pasal 55 Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa, pengumuman lelang eksekusi terhadap barang tidak bergerak atau barang tidak bergerak yang dijual bersama-sama dengan barang bergerak dilakukan dengan ketentuan :

1. Pengumuman dilakukan 2 (dua) kali;
2. Jangka waktu pengumuman pertama ke pengumuman kedua berselang 15 (lima belas) hari kalender;

3. Pengumuman kedua diatur sedemikian rupa sehingga tidak jatuh pada hari libur atau hari besar;

4. Pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, media elektronik, atau surat kabar harian, dan;

5. Pengumuman kedua harus dilakukan melalui surat kabar harian paling singkat 14 (empatbelas) hari kalender sebelum hari pelaksanaan lelang.

Pengumuman lelang sebagaimana yang diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 paling sedikit memuat :

- a. Identitas penjual
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan.
- c. Jenis dan jumlah barang
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada/tidak adanya bangunan, khusus untuk barang tidak bergerak berupa tanah dan/atau bangunan.
- e. Spesifikasi barang (khusus untuk barang bergerak).
- f. Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*.
- g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran.
- h. Nilai Limit, kecuali Lelang Nonsekusi Sukarela untuk barang bergerak.

- i. Cara penawaran lelang.
- j. Jangka waktu Kewajiban Pembayaran Lelang oleh Pembeli
- k. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang melalui aplikasi lelang atau alamat surat elektronik (e-mail) KPKNL atau Pejabat Lelang Kelas II atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui surat elektronik (e-mail).
- l. Syarat tambahan, dalam hal penjual mengajukan.

Dalam permohonan lelang tanah atau tanah dan bangunan wajib dilengkapi dengan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari kantor pertanahan setempat.

Permohonan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Tegal untuk melakukan pelelangan terhadap objek hak tanggungan tersebut, sebagaimana dinyatakan oleh Ahmad Amrullah bahwa berdasarkan :⁶⁹

- 1) Pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 11 Undang-Undang No.4 Tahun 1996.
- 2) Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

⁶⁹Wawancara, Supervisor unit RRCR (Regional Retail Collection & Recovery) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, tanggal 17 September 2021

Sebagaimana diuraikan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-undang Hak Tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Pasal ini menjelaskan bahwa pemegang hak tanggungan mempunyai hak untuk melakukan parate eksekusi, artinya pemegang hak tanggungan tidak perlu memperoleh persetujuan dari pemberi hak tanggungan (debitur), juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat apabila akan melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang menjadi jaminan hutang debitur dalam hal debitur cidera janji.

Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE.23/PN/2000 tanggal 22 November 2000, menegaskan bahwa dalam pelaksanaan eksekusi lelang yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

1. Dalam akta pemberian hak tanggungan harus memuat janji sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e Undang-undang hak tanggungan, yaitu apabila debitur cidera janji, maka pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

2. Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang hak tanggungan pertama.
3. Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
4. Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi.
5. Pelaksanaan lelang Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan dapat melibatkan Balai lelang pada jasa pralelang.

Dalam hal penjualan objek hak tanggungan ini, menurut Ahmad Amrullah menyatakan bahwa bank juga memberikan kesempatan kepada debitur untuk mencari pembeli dan menjual objek hak tanggungan tersebut dengan pengawasan bank, penjualan dibawah tangan ini bertujuan agar tercapai harga penjualan yang tinggi sebagaimana yang diharapkan bersama.⁷⁰

Pelaksanaan lelang yang dilaksanakan oleh KPKNL meliputi eksekusi maupun non eksekusi yang meliputi lelang barang milik pemerintah pusat atau daerah, BUMN atau BUMD, Bea Cukai, Hak Tanggungan, Fidusia, rampasan, temuan kayu dan hasil hutan, dan lain-lain yang merupakan instansi pemerintah atau badan usaha yang sahamnya dimiliki oleh pemerintah, di samping itu KPKNL juga melaksanakan lelang dengan cara sukarela.⁷¹

Pengurusan piutang yang ditangani oleh KPKNL, dilakukan setelah menerima

⁷⁰Wawancara, Supervisor unit RRCR (Regional Retail Collection & Recovery) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, tanggal 17 September 2021

⁷¹I Made Soewandi, *Balai Lelang, Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005, Hal 27

penyerahan permohonan pengurusan piutang macet dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal kepada KPKNL yang dilengkapi dengan bahan-bahan dan keterangan-keterangan yang diperlukan. Penyerahan ini sah menurut hukum, apabila pengurusannya dinyatakan sudah diterima oleh KPKNL secara tertulis.⁷²

Dalam hal akan dilaksanakan lelang oleh KPKNL, berdasarkan ketentuan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjual diwajibkan untuk:

1. Penjual menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen kepemilikan kepada Pejabat Lelang paling lambat sebelum pelaksanaan lelang.
2. Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penjual dapat tidak menyerahkan atau memperlihatkan asli dokumen untuk lelang eksekusi yang menurut peraturan perundang-undangan tetap dapat dilaksanakan walaupun asli dokumen kepemilikannya tidak dikuasai oleh penjual.
3. Dalam hal penjual menyerahkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang wajib memperlihatkannya kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai.
4. Dalam hal pada lelang dengan kehadiran peserta dan penjual hanya

⁷²*Wawancara*, Ahmad Amrullah Supervisor unit RRCR (Regional Retail Collection & Recovery) PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal, tanggal 17 September 2021

memperlihatkan asli dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1). Penjual memperlihatkan kepada peserta lelang sebelum lelang dimulai dan membuat surat pernyataan bermaterai.

5. Surat pernyataan bermaterai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat surat pernyataan asli dokumen kepemilikan berada dalam penguasaan penjual dan akan diserahkan kepada pembeli sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berikut adalah hak dan kewajiban peserta lelang dan pemohon lelang, yaitu :

1. Hak Peserta Lelang

- a. Melihat dokumen-dokumen tentang kepemilikan barang
- b. Melihat barang atau benda yang akan dilelang
- c. Meminta petikan lelang
- d. Mendapatkan barang beserta dokumen-dokumen apabila di rujuk sebagai pemenang lelang.

2. Kewajiban Peserta Lelang

- a. Menyeter uang jaminan lelang apabila dipersyaratkan untuk itu.
- b. Hadir dalam pelaksanaan lelang atau kuasanya.
- c. Mengisi surat penawaran diatas materai dengan huruf yang jelas dan tidak ada coretan.
- d. Membayar bea lelang dan uang miskin dalam hal menjadi pemenang lelang
- e. Mentaati tata tertib pelaksanaan lelang

3. Hak Pemohon Lelang
 - a. Memilih cara penawaran lelang
 - b. Menetapkan syarat-syarat lelang jika dianggap perlu
 - c. Menerima uang hasil lelang
 - d. Meminta salinan risalah lelang
4. Kewajiban Pemohon Lelang
 - a. Mengajukan permohonan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
 - b. Mengkaji syarat-syarat yang diperlukan
 - c. Menetapkan nilai limit yang wajar atas harga barang yang akan dilelang
 - d. Membayar biaya lelang penjual
 - e. Menyerahkan barang beserta dokumennya kepada pemenang yang ditunjuk melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).
 - f. Mentaati tata tertib lelang.

Sebagaimana tersebut di dalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kemudian kepada pembeli maka diberikan hak-hak yaitu sebagai berikut :

1. Pembeli obyek hak tanggungan, baik dalam suatu pelelangan umum atas perintah Ketua Pengadilan Negeri maupun dalam jual beli sukarela, dapat meminta kepada pemegang hak tanggungan agar

benda yang dibelinya itu dibersihkan dari segala beban hak tanggungan yang melebihi harga pembelian.

2. Pembersihan obyek hak tanggungan dari beban hak tanggungan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan yang berisi dilepaskannya hak tanggungan yang membebani obyek hak tanggungan yang melebihi harga pembelian.
3. Apabila obyek hak tanggungan dibebani lebih dari satu hak tanggungan dan tidak terdapat kesepakatan di antara pemegang hak tanggungan tersebut mengenai pembersihan obyek hak tanggungan dari beban yang melebihi harga pembeliannya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), pembeli benda tersebut dapat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi obyek hak tanggungan yang bersangkutan untuk menetapkan pembersihan itu dan sekaligus menetapkan ketentuan mengenai pembagian hasil penjualan lelang di antara para yang berpiutang dan peringkat mereka menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Permohonan pembersihan obyek hak tanggungan yang membebaninya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilakukan oleh pembeli benda tersebut, apabila pembelian demikian itu dilakukan dengan jual beli sukarela dan dalam Akta Pemberian

Hak Tanggungan yang bersangkutan para pihak telah dengan tegas memperjanjikan bahwa obyek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari beban hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 11 ayat (2) huruf f

Penawaran lelang dalam hal lelang eksekusi harus dilakukan secara langsung pada saat lelang dilaksanakan, semua peserta lelang yang sah atau kuasanya pada saat mengajukan penawaran harus hadir di tempat pelaksanaan lelang. Apabila telah disepakati harga lelang terhadap objek barang yang di lelang tersebut, maka akan ditetapkan pemenang lelang, dimana pembayaran harga lelang dilakukan secara tunai atau cash atau cek/ giro paling lambat 3 (tiga) hari kerja setelah pelaksanaan lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (5) PMK Nomor 213/PMK.06/2020. Setelah diterimanya pembayaran oleh bendahara penerima Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), maka hasil bersih penjualan lelang diserahkan kepada penjual dalam hal ini PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal sebagai pengganti pelunasan piutangnya.

Berkaitan dengan teori kepastian hukum menurut Kelsen, yaitu hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan.. Adanya aturan itu dan pelaksanaannya tersebut menimbulkan kepastian hukum. Maka menurut penulis, teknis pelaksanaan lelang di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal sampai dengan tahap pelunasan hutang debitur atas penjualan lelang dilaksanakan dengan mengacu kepada Standar Prosedur

Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR) dengan berdasar pada ketentuan dalam Peraturan Kementerian Keuangan (PMK) Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, hal ini menunjukkan adanya **kepastian hukum** sesuai dengan teori kepastian hukum.

Berikut keuntungan bagi bank atau kreditur atau pemohon eksekusi lelang dalam kaitannya dengan penyelesaian kredit macet melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) antara lain :

1. Kesepakatan antara bank sebagai kuasa dari debitur atau pemilik barang yang dicantumkan dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atau surat kuasa lain dengan kantor lelang untuk menjual barang agunan milik debitur dapat berlangsung secara transparan dengan tetap mendapat pengawasan dari pejabat lelang.
2. Terciptanya harga yang maksimal karena penentuan harga limit ditentukan oleh bank selaku penjual atau pemohon lelang, dan kantor lelang hanya melaksanakan transaksi terhadap barang yang hendak dijual lelang.
3. Terciptanya efisien waktu, kantor lelang akan secara aktif mencari calon pembeli yang potensial, sehingga tidak perlu terlalu lama untuk mencairkan jaminan yang sudah terjual dalam pelelangan, dan biaya pemeliharaan dapat dihemat sedemikian rupa.

Kelebihan eksekusi hak tanggungan yang dilakukan secara lelang dibandingkan dengan penjualan secara langsung atau tanpa melalui pelaksanaan lelang, yaitu :

1. Obyektif, yaitu lelang bersifat terbuka untuk umum, dipimpin oleh pejabat KPKNL yang independen untuk kepentingan semua pihak terutama untuk melindungi kepentingan debitur, kreditur, dan pemeanglelang
2. Aman, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin dan/atau dilaksanakan serta disaksikan oleh pejabat lelang selaku pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah.
3. Cepat, artinya pelaksanaan lelang selalu didahului dengan pengumuman lelang yang mengharuskan peserta atau calon pembeli lelang pada saat yang sama telah menyetor uang jaminan. Bagi pemenang lelang harus melakukan pembayaran lelang secara tunai sehingga waktu dan biaya lebih efisien.
4. Mewujudkan harga-harga yang wajar, karena sistem pelelangan bersifat kompetitif dan transparan serta harga limit ditentukan oleh penjual atau pemohon lelang.
5. Kepastian hukum, artinya pelaksanaan lelang yang dipimpin oleh pejabat lelang menghasilkan akta otentik yang disebut risalah lelang. Risalah lelang ini dapat dipergunakan oleh pemenang lelang sebagai

bukti perolehan hak dan sebagai dasar untuk membalik nama obyek lelang menjadi atas nama pemenang lelang.

Beberapa kelebihan melakukan pelelangan melalui KPKNL, yaitu :

1. Aman, karena lelang disaksikan dan dilaksanakan oleh pejabat lelang
2. Terciptanya harga penawaran yang wajar
3. Lebih teliti, karena pada sistem lelang ada kewajiban kepada pejabat lelang untuk meneliti kebenaran formal mengenai subyek dan obyek lelang
4. Adil, karena bersifatterbuka
5. Ada kepastian hukum, karena setelah pelaksanaan lelang maka pejabat lelang membuat berita acaralelang.
6. Lebih cepat dan efisien, karena pelaksanaan lelang didahului dengan adanya pengumuman sehingga para peserta lelang dapat berkumpul pada saat pelaksanaan lelang dan pembayaran dilakukan secara tunai

Dari hasil wawancara tersebut di atas, dapat diketahui bahwa proses pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan yang dilakukan oleh KPKNL dilakukan setelah KPKNL menerima penyerahan permohonan pengurusan piutang macet dari PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal yang dilengkapi dengan bahan-bahan dan keterangan-keterangan yang diperlukan. Setelah semua persyaratan yang diperlukan dilengkapi, maka KPKNL segera melakukan lelang terhadap objek hak tanggungan tersebut.

Berdasarkan teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, yang

menjadi tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada 5 (lima) faktor yaitu : Faktor Hukum, Faktor Penegakan Hukum, Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung, Faktor Masyarakat, dan Faktor Kebudayaan, maka penulis menganalisa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal berdasarkan faktor-faktor tersebut sebagai berikut :

1. Faktor Hukum : Aturan internal bank yang meliputi Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri (KPBM) dan Standar Pedoman Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR). Dalam aturan perkreditan di Bank Mandiri menurut penulis sudah baik, hal ini terlihat pada pemisahan fungsi masing-masing unit, aturan tersebut menggambarkan bahwa di setiap tahapan proses kreditnya Bank Mandiri menerapkan prinsip kehati-hatian.
2. Faktor Penegakan Hukum : Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan berdasar pada Standar Pedoman Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR) karena mengatur secara detail terkait proses pelaksanaan lelang dan mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan No.27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Menurut penulis tidak ada yang harus diperbaiki dalam SPO CCR ini karena sudah mengakomodir seluruh kepentingan bank dan debitur terkait tata cara penyelesaian kredit bermasalah khususnya yang berhubungan dengan lelang eksekusi
3. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung : Dalam eksekusi lelang ini yang dimaksud dengan faktor sarana atau fasilitas pendukung adalah petugas/pegawai yang melaksanakan tugas dan fungsinya dari mulai proses kredit sampai dengan proses

yang semua itu mempengaruhi tingkat efektivitas dari lelang eksekusi hak tanggungan. Pada proses pelaksanaan lelang, selama ini Bank Mandiri hanya melakukan lelang eksekusi Hak Tanggungan padahal terdapat hambatan setelah terjadinya proses lelang, misalnya debitur yang tidak mau mengosongkan agunan sehingga cukup menyulitkan untuk mencari pembeli lelang yang mau menerima kondisi demikian karena memerlukan upaya lebih untuk melakukan pengosongan, seharusnya hal seperti ini dilakukan lelang fiat Pengadilan Negeri sekaligus dimohonkan pengosongannya.

4. Faktor Masyarakat : Dalam eksekusi lelang ini yang dimaksud faktor masyarakat adalah kurangnya kesadaran hukum, banyak terdapat debitur yang tidak kooperatif atau tidak mau mengosongkan agunan setelah proses lelang berjalan.
5. Faktor Kebudayaan : Dalam eksekusi lelang ini yang dimaksud faktor kebudayaan adalah sikap dari masyarakat atau kebiasaan masyarakat dalam menerima informasi tentang lelang. Biasanya masyarakat sudah enggan jika ditawarkan aset melalui lelang, banyak persepsi yang berkembang di masyarakat bahwa membeli agunan melalui lelang itu ribet dan berpotensi bermasalah dikemudian hari, sehingga banyak agunan kredit yang dijual melalui lelang kurang diminati.

Ditinjau dari masing-masing faktor diatas, maka menurut penulis proses lelang eksekusi hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal adalah masih **belum efektif** atau belum dapat dimanfaatkan secara optimal.

C. Hambatan-hambatan yang muncul dan solusi dalam penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal

Sebagai badan usaha, bank senantiasa mengharapkan kredit yang disalurkan dapat kembali dengan lancar dan menghasilkan keuntungan yang optimal. Tetapi bank juga menyadari adanya resiko timbulnya kerugian dalam penyaluran kredit tersebut, bank selaku kreditur dalam menyalurkan kreditnya memegang erat prinsip kehati-hatian. Salah satu usaha bank untuk mengamankan kreditnya adalah dengan menggunakan jaminan dari pihak debitur sebagai penerima kredit.

Dalam kaitannya dengan jaminan, pada umumnya bank memintajaminan dari debitur berupa propertiseperti tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik mengingat nilai ekonomis tanah dan bangunan relatif tinggi dan stabil. Selain itu sejak berlakunya Undang-undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang disebut juga dengan undang-undang Hak Tanggungan pengaturan mengenai jaminanyang berupa tanah dirasa semakin jelas sehingga kepastian hukum diharapkan dapat lebih terjamin.

Sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan karena di terbitkan oleh Kantor Pertanahan. Di dalam sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA”, dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang

telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga peradilan eksekusi sesuai dengan peraturan hukum Acara Perdata Indonesia. Adapun mengenai perlindungan hukum bagi kreditur/bank sebagai pemegang hak tanggungan adalah adanya ketentuan Pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan yang mengatur bahwa kreditur/bank dapat menjual lelang harta kekayaan debitur dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji. Eksekusi jaminan secara langsung melalui lelang ini merupakan salah satu daya tarik Undang-undang hak tanggungan karena prosesnya jauh lebih cepat dibandingkan dengan proses eksekusi pada umumnya.

Namun dalam pelaksanaan lelang yang dilakukan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal terdapat beberapa kendala atau hambatan. Hambatan-hambatan tersebut ada yang internal dan juga eksternal.

Hambatan eksekusi lelang hak tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal yaitu :

1. Hambatan Internal

- a. Dokumen yang ada pada bank kurang lengkap baik itu dokumen legal maupun dokumen kepemilikan, sehingga saat proses verifikasi dokumen oleh KPKNL ditolak.

Dokumentasi yang kurang baik menyulitkan proses melengkapi dokumen-dokumen kredit. Apalagi untuk dokumen perjanjian yang telah mengalami beberapa kali perubahan atau addendum, biasanya akan sedikit kesulitan untuk mengumpulkan berkas dokumennya.

- b. Salah ketik dalam perjanjian kredit dan perjanjian turunannya (pengikatan)

Pembuatan perjanjian kredit baik secara bawah tangan maupun notarill dan perjanjian turunannya (*accessoir*). Perjanjian turunan yang dimaksud adalah berhubungan dengan pengikatan agunan, yaitu Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Notaris/PPAT rekanan bank. Kesalahan ketik yang biasanya terjadi adalah salah ketik tanggal sertifikat, nama pemilik sertifikat, nomor sertifikat, dan juga nomer perjanjian kredit.

- c. Agunan kurang mempunyai nilai jual.

Adanya kesalahan pada tahap penentuan asset yang dijadikan agunan kredit, dimana agunan kurang memiliki nilai jual, misalnya akses jalan yang sulit di akses, sehingga membuat sepi peminat pada saat di lelang.

2. Hambatan Eksternal

- a. Anggapan membeli asset yang menjadi agunan melalui lelang sangat beresiko, dikhawatirkan akan timbul masalah hukum dikemudian hari.

Banyak terjadi permasalahan yang terjadi setelah proses jual beli melalui lelang berhasil dan sebagian besar merugikan pemenang lelang. Diantaranya adalah :

- Adanya perlawanan dari debitur atau pemilik agunan berupa gugatan.
- Agunan masih dihuni oleh debitur, sehingga memerlukan upaya lebih untuk melakukan pengosongan pemblokiran oleh BPN atas permintaan pihak ketiga.

- b. Harga Agunan dalam lelang dianggap masih terlalu mahal, walaupun jika dibandingkan dengan harga penawaran debitur secara langsung, harga lelang lebih murah. Karena menurut peminat lelang akan timbul biaya tambahan yang harus dikeluarkan yang besarnya tidak dapat diperkirakan (tergantung situasi dan kondisi), Atas hal tersebutlah maka harga lelang dianggap masih terlalu mahal.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari uraian-uraian dalam tesis ini, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. Penyelesaian kredit macet atas jaminan yang diikat Hak Tanggungan di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal ada beberapa tahapan yang dilakukan sesuai Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri (KPBM) yang dituangkan dalam Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery (SPO CCR), yaitu :
 - a. Tahap penyelesaian secara damai
 - b. Tahap Pembinaan,
 - c. Tahap Penyelamatan Kredit, penyelamatan kredit dapat dilakukan dengan cara :
 - *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)
 - *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)
 - *Restructuring* (Penataan Kembali)
 - Tahap Eksekusi Obyek Jaminan Kredit
 - d. Tahap Eksekusi Jaminan

Cara penanganan kredit bermasalah sebagaimana tersebut diatas pada dasarnya masih merupakan tahap negosiasi dengan pihak debitur, dimana debitur diharapkan masih dapat memperbaiki performa pinjamannya setelah dilakukan upaya awal penyelamatan, apabila upaya negosiasi tersebut tidak berhasil dan kredit menjadi macet, dimana debitur tidak kooperatif atau tidak mampu lagi untuk membayar atau menyelesaikan kreditnya maka pihak perbankan pada umumnya akan menempuh jalur hukum/gugatan maupun dengan eksekusi lelang. Dalam melaksanakan operasional penyelamatan dan penyelesaian kredit bermasalah, bank tidak terlepas dari risiko yang dihadapi, sehingga risiko yang ada harus diminimalisir agar kegiatan operasional tersebut berjalan dengan aman, cepat, tepat dan akurat serta sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Jika dikaitkan teori kepastian hukum, pelaksanaan penyelesaian kredit macet di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal telah memberikan kejelasan/kepastian menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

2. Proses lelang eksekusi hak tanggungan sebagai upaya penyelesaian kredit bermasalah di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal yang mengalami beberapa hambatan dalam pelaksanaannya apabila di tinjau dari teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto, yang menjadi tolok ukur efektivitas dalam penegakan hukum ada 5 (lima) faktor yaitu : Faktor

Hukum, Faktor Penegakan Hukum, Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung, Faktor Masyarakat, dan Faktor Kebudayaan, maka dapat disimpulkan adalah **belum efektif**, ditinjau dari masing-masing sistem pendukung lelang sebagian besar berpotensi adanya kesalahan atau kendala terutama adalah adanya ketidakpatuhan terhadap suatu aturan yaitu Pasal 11 ayat (2) huruf (j) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) yaitu janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan sehingga mengakibatkan terhambat atau rendahnya tingkat efektivitas lelang tersebut, sebagaimana hasil dari lelang tersebut pada tahun 2020 tingkat keberhasilannya kecil tidak mencapai target yang ditetapkan oleh manajemen atau dalam penilaian kinerja yang ditetapkan oleh Bank Mandiri yang diukur dengan KPI (*Key Performance Indicator*) hasilnya adalah kategori 1 atau sangat buruk.

3. Hambatan yang dihadapi dan solusi yang diambil dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet di PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk Area Tegal :
 - a. Hambatan Internal
 - Dokumen yang ada pada bank kurang lengkap baik itu dokumen legal maupun dokumen kepemilikan, sehingga saat proses verifikasi

dokumen oleh KPKNL ditolak.

Solusi : Penyimpanan file dokumen kredit dan juga pendukungnya disimpan dengan rapi, tertib dan ditempat yang aman.

- Salah ketik dalam perjanjian kredit dan perjanjian turunannya (pengikatan).

Solusi : Ketelitian pihak bank perlu untuk di tingkatkan terutama untuk dokumen pengikatan yang berhubungan dengan pihak ketiga yaitu Notaris/PPAT, harus dicek ulang setiap dokumen yang diterima dari pihak ketiga agar dikemudian hari tidak terjadi kesalahan yang berakibat fatal yaitu agunan tidak dapat dilelang.

- Agunan kurang mempunyai nilai jual.

Solusi : Pada petugas bank atau pihak ketiga (KJPP) yang melakukan proses survey asset yang dijaminakan, mohon untuk lebih melihat lokasi terutama akses jalan dan nilai jual di masa mendatang.

Hambatan Eksternal

- Anggapan membeli asset yang menjadi agunan melalui lelang sangat beresiko, dikhawatirkan akan timbul masalah hukum dikemudian hari.

Solusi : Perlu adanya sosialisasi untuk masyarakat umum tentang hak tanggungan secara detail sehingga menimbulkan kesadaran masyarakat.

- Harga agunan dalam lelang dianggap masih terlalu mahal.

Solusi : Menginformasikan harga pasaran di sekitar agunan yang akan dilelang, bahwa pihak bank mengikuti harga pasaran dan tidak mengambil keuntungan dari penjualan agunan tersebut terkecuali untuk mengambil bagian yang telah menjadi kewajiban debitur dalam hal pengembalian kredit.

B. Saran

1. Untuk pemerintah

Sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan karena di terbitkan oleh Kantor Pertanahan. Di dalam sertifikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA”, dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap melalui tata cara dan menggunakan lembaga parete eksekusi sesuai dengan peraturan hukum Acara Perdata Indonesia.

Untuk menghindari perbedaan penafsiran hukum juga kesimpangsiuran di kemudian hari mengenai pencantuman title eksekutorial, maka diperlukan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan, khususnya tentang pelaksanaan eksekusi. Mungkin dapat diusulkan untuk penerbitan peraturan yang secara tegas mengatur tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan agar dapat tercipta kepastian hukum. Untuk itu perlu segera

diterbitkan Peraturan pemerintah tentang Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan

2. Untuk bank

Proses lelang merupakan satu kesatuan dengan proses kredit, sehingga untuk menentukan efektif maupun tidaknya lelang berkaitan juga dengan proses kredit. Pemrosesan kredit yang buruk / tidak hati-hati dan tidak cermat dalam menentukan target market calon debitur terutama terkait agunan yang akan diterima, maka dampaknya adalah agunan tersebut susah untuk dijual melalui lelang. Maka mungkin kepada Unit Risk di bank yang memiliki tugas dan fungsi sebagai unit yang memitigasi resiko harus lebih selektif dalam memutuskan agunan yang akan diterima bank dari debitur untuk dijadikan sebagai agunan kredit, terutama akses jalan harus betul-betul diperhatikan.

3. Untuk masyarakat

Masyarakat awam masih menganggap membeli agunan melalui lelang ribet dan banyak resiko yang mungkin akan timbul dikemudian hari terutama resiko hukum. Disarankan diadakannya sosialisasi mengenai tata cara lelang agunan yang dijamin di bank secara mendetail untuk memberikan pengetahuan kepada masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

A. AL QUR'AN

Al-Quran Terjemahan. 2015. Departemen Agama RI. Bandung: CV Darus Sunnah

B. BUKU

Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta

Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta

Andrian Sutedi, 2006, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta

Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta
-----, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta

C.S.T.Kansil dan Christine S.T.Kansil, 2002, *Pokok-Pokok Pengetahuan hukum Dagang Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

C.S.T Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelian R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Jakarta

Djuhaendah Hasan, 1998, *Perjanjian Jaminan dalam Perjanjin Kredit*, Proyek Elips dan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta

Prof. Dr. Irwansyah, S.H., M.H., 2020, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, Mitra Buana Media, Yogyakarta

Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta

Handri Raharjo, 2009. *Hukum Perjanjian di Indoesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta

H. Halim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,

- H. Halim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Hermansyah, 2009. *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta.
- Herowati Poesoko, 2008. *Parate Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Cetakan II, Yogyakarta
- HMA Savelberg.1991, *Dasar Perkreditan Perbankan*, Edisi Keempat, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- JA Levy, 1999, *Masalah Perkreditan*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta.
- J. Satrio, 1996, *Hukum Jaminan Hak-Hak Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- , 2001, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Istimewa, Gadai dan Hipotek*, Kencana, Jakarta
- Komar Andasasmita,1993, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Bandung, Alumni
- M. Bahsan, 2001, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rezeki Agung, Jakarta
- M.Idris.Ramulyo, 1995, *Asas-Asas Hukum Islam*, Sinar Grafika, Jakarta
- M. Yahya Harahap, 2005, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta
- Muchdarsyah Sinungun, 1993, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta
- Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Hak Tanggungan*, Prenada Media, Jakarta
- Muhammad Abdulkadir, Murniati Rilda, 2000, *Lembaga Keuangan dan Pembiayaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Bandung

- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Remi Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang- Undang Hak Tanggungan)*, Alumni, Bandung
- Ronny Hanintijo Soemitro, 1998, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, CV. Ramadja Karya Bandung
- , 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- , 1993, *Penegakan Hukum*, Bina Cipta, Bandung
- , 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Subekti dan Retnowulan Sutantio dalam Herowati Poesoko, 2008. *Executie Objek Hak Tanggungan*, Laksbang Pressindo, Cetakan II, Yogyakarta
- Sudarno, 1992, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta
- Sutardja Sudrajat, 1997, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung
- Suyatno Anton, 2016, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Tan Thong Kie, 2007. *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta : PT. Ichtiar Baru Van Hoeve

C. Peraturan Per Undang-undang

KUHPerdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

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.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Kebijakan Perkreditan Bank Mandiri atau KPBM.

Standar Prosedur Operasional Credit Collection and Recovery atau SPO CCR Bank Mandiri

D. Artikel / Jurnal Ilmiah

Mariam Darus Badruzaman dalam Gentur Cahyo Setiono, 2013. "Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perbankan", *Jurnal Ilmu Hukum Yuris*, Vol. 2 No. 1

Achmad Fauzi. 2018. "Kredit Macet, NPL, dan Pengaruhnya terhadap Kinerja Perusahaan Pada Perusahaan Pembiayaan", dalam **Jurnal Manajemen dan Bisnis (JUMABIS)**, Volume 2, No. 1

I Ketut Sukawati Lanang Putra Perbawa, S.H, M. Hum, 2016. "Penyelesaian Kredit Macet dalam Perbankan", dalam **Jurnal Advokasi Universitas Mahasaraswati Denpasar**, Volume 6 No. 1

Mewoh F.C, Sumampouw H.J dan Tamengkel L. C, 2016. "Analisa Kredit Macet (PT. Bank Sulut Tbk di Manado)", dalam **Jurnal Administrasi Bisnis Universitas Sam Ratulangi** Volume. 4 No.1

E. Internet

<https://kbbi.web.id>