

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI EKSEKUSI  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BPR GUNUNG  
RIZKI DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

Disusun guna untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar derajat S2  
Magister Kenotariatan (M.Kn)



Oleh :

**TUSI WIRAHAYU PERTIWI**

**NIM : 21302100079**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**

**SEMARANG**

**2023**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI EKSEKUSI  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BPR GUNUNG  
RIZKI DI KOTA SEMARANG**

**TESIS**

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan ( M.Kn )



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG ( UNISSULA )  
SEMARANG**

**2023**

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI EKSEKUSI  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BPR GUNUNG  
RIZKI DI KOTA SEMARANG**

Oleh :

**TUSI WIRAHAYU PERTIWI**

**NIM : 21302100079**

**Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal, 26 Januari 2023

**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

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



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI EKSEKUSI  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BPR GUNUNG  
RIZKI DI KOTA SEMARANG**

Oleh :

**TUSI WIRAHAYU PERTIWI**

**NIM : 21302100079**

**Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 3 Maret 2023  
Dan Dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji

**Ketua,**



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum.**

NIDN : 0615076202

Anggota



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

Anggota

**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M. Kn.**

NIDK : 8905100020

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Tusi Wirahayu Pertiwi  
NIM : 21302100079  
Program Studi : Magister ( S2 ) Kenotariatan  
Fakultas/Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis saya dengan judul “**Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Gunung Rizki Di Kota Semarang**”, merupakan hasil penelitian/karya saya sendiri dengan sebenar-benarnya atau pada bagian-bagian yang telah dirujuk sumbernya.

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

Semarang, 26 Januari 2023  
Yang membuat pernyataan



**Tusi wirahayu Pertiwi**  
NIM : 21302100079



## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Tusi Wirahayu Pertiwi  
NIM : 21302100079  
Program Studi : Magister ( S2 ) Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tesis dengan judul : **“Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT. BPR Gunung Rizki Di Kota Semarang”** dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-esklusif 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, 26 Januari 2023  
Yang membuat pernyataan



**Tusi wirahayu Pertiwi**  
NIM : 21302100079

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, dengan harapan kedua belah pihak mendapatkan perlindungan hukum. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di lapangan yang berkaitan dengan langkah-langkah dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan, dan juga melakukan penelitian mengenai kepustakaan dengan tujuan untuk mendapatkan hasil penelitian yang lebih lengkap. Penelitian ini melibatkan semua pihak yang berkaitan dengan penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan, yaitu pihak yang mengetahui tentang permasalahan yang diteliti, sampel yang digunakan dalam pengumpulan data adalah dengan melalui wawancara langsung terhadap sumbernya dan responden.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan bisa diupayakan dengan cara penyelamatan kredit, yaitu melalui restrukturisasi kredit yang tujuannya untuk membantu meringankan debitur apabila mengalami kesulitan dalam membayar angsurannya (mencicil hutangnya) karena sesuatu hal, biasanya berupa penurunan suku bunga kredit, memperpanjang tenor (jangka waktu pinjaman), mengurangi tunggakan bunga kredit, mengurangi tunggakan pokok, namun apabila dalam upaya tersebut tidak berhasil atau gagal, maka bank akan melakukan penjualan obyek hak tanggungan melalui eksekusi obyek hak tanggungan terhadap jaminan kredit yang dijaminkan nasabah kepada bank.

Dalam pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah dijelaskan bahwa atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan, dan Eksekusi obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, yaitu lelang melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Sesuai pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah ditegaskan bahwa apabila pihak debitur cidera janji (wanprestasi), 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. Sedangkan permasalahan yang sering terjadi dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan, yaitu debitur akan melakukan perlawanan terhadap pihak bank karena akan dilakukan eksekusi.

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

## **ABSTRACT**

*The purpose of this research to know how the settlement of poorly performing loans through the execution the assurance of dependents who were found in undang-undang, hak tanggungan in the hope both parties get. legal protection This study using a method of juridical, empirical namely research conducted in the field pertaining to langkah-langkah in solving poorly performing loans through the assurance of a dependent, execution and also conducted research on literature available in order to get the research more fully. This research involve all parties concerned with the completion of poorly performing loans through the assurance of a dependent, execution which is the one who knows about the problems we examined, the samples used in data collection is through a live interview on the source and the respondents.*

*The research can be inferred that the non-performing loans through the hak tanggungan security can be done by means of rescue, credit through restructuring loans that the aim is to help relieve debtors say to having difficulty in repaying debts angsurannya (installment) because something usually a, the lowering of interest extend tenor ( payable ), reduce arrears, lending rates reduce arrears of, however if it does not work in an effort to, or fail the banks will be selling objects hak tanggungan through execution of the hak tanggungan credit insurance customers to bank.*

*In article 20 verse ( 2 ) undang-undang hak tanggungan ( uuht ) is made clear that on a deal giver and the holder, hak tanggungan the sale of hak tanggungan object can be done under the hands of, and execution objects through a public auction, hak tanggungan the auction process through the office of the wealth and services auction ( kpknl ). In accordance article 6 ( the act of formal use of hak tanggungan uuht ) that have the debtor hurt and the promise ( wanprestasi ), so the holder the right to first has the right to sell object formal use of hak tanggungan itself through public auction for all and taking piutangnya the repayment from the sale of. And problems often occurring in poorly performing loans through the execution formal use of hak tanggungan insurance, the debtor will conduct resistance against the bank because it will be done execution*

**Keywords:** *bad credit, execution, insurance, right dependents*



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur tiada hentinya Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, berkah dan karunia-Nya, karena hendak-Nya jualah sehingga Tesis yang berjudul **“PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA PT BPR GUNUNG RIZKI DI KOTA SEMARANG”** dapat diselesaikan tepat pada waktunya walaupun masih jauh dari kata sempurna. Shalawat dan salam semoga selalu tercurah pada junjungan kita, pembawa cahaya dalam kegelapan Rasulullah SAW beserta keluarga dan para sahabatnya.

Sebagai hamba yang beriman kepada-Nya, maka Penulis menyadari sepenuhnya bahwa baik isi maupun susunan kalimatnya masih jauh dari sempurna, dimana hal ini disebabkan masih terbatasnya tingkat kemampuan Penulis. Untuk itu dengan tangan terbuka dan dada yang lapang serta keikhlasan Penulis bersedia menerima kritik yang konstruktif serta mengharapkan saran demi untuk kesempurnaan tulisan, agar karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkannya.

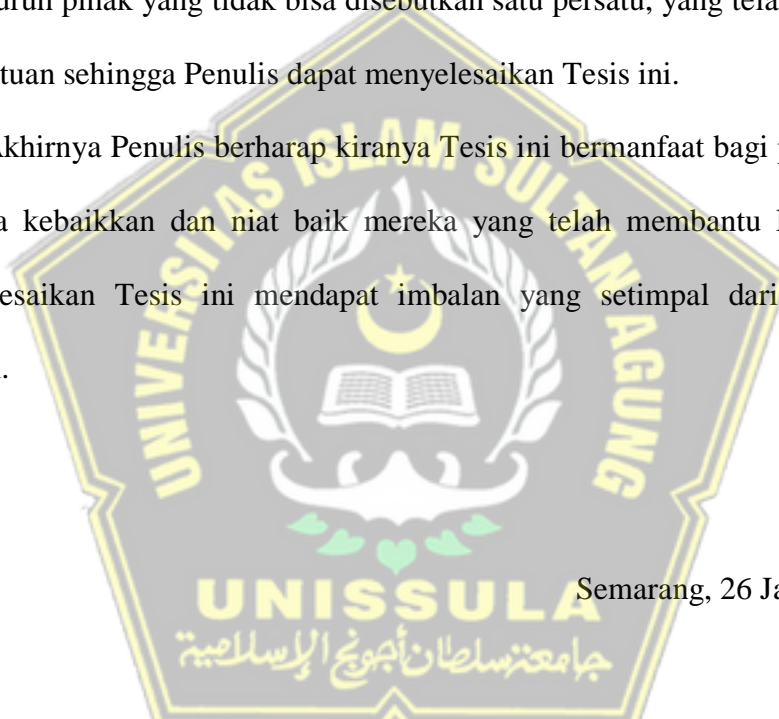
Dalam proses penyelesaian studi tentu tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu Penulis dengan kerendahan hati mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan studi ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M. Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;

2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, dan dosen pembimbing, dan penguji tesis saya yang berkenan membimbing saya hingga Tesis saya dapat selesai dengan baik;
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Ibu Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum. selaku penguji tesis saya yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan Tesis ini;
6. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M. Kn. Selaku dosen penguji tesis saya yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan Tesis ini;
7. Bapak Siswanto Akwan, selaku Direktur Utama PT BPR Gunung Rizki Pusaka Utama Semarang yang telah memberikan kemudahan izin penelitian yang diberikan kepada Penulis;
8. Seluruh dosen pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, yang selama ini telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman-pengalaman berharga atas jasanya mengajarkan Penulis sejak awal perkuliahan hingga selesainya penulisan Tesis ini;

9. Staf pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;
10. Suami dan anak-anakku tercinta yang telah memberikan semangat, support dan motivasi yang senantiasa selalu mendampingi dalam kehidupanku, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
11. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Akhirnya Penulis berharap kiranya Tesis ini bermanfaat bagi para pembaca. Semoga kebaikan dan niat baik mereka yang telah membantu Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT. Aamiin.



Semarang, 26 Januari 2023

**Tusi wirahayu Pertiwi**  
NIM : 21302100079

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Konseptual	11
F. Kerangka Teori	17
1. Teori Kepastian Hukum	18
2. Teori Keadilan	20
G. Metode Penelitian	23
1. Pendekatan Masalah	24
2. Spesifikasi Penelitian	25
3. Sumber Dan Jenis Data	25
4. Metode Pengumpulan Data	28

5. Metode Analisa Data.....	28
H. Sistematika Penulisan.....	30
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>32</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Kredit .....	32
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit .....	38
C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet .....	47
D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi .....	49
E. Tinjauan Umum Tentang Jaminan .....	59
1. Pengertian Jaminan .....	59
2. Jenis-Jenis Hukum Jaminan .....	61
3. Asas-Asas Hukum Jaminan.....	62
4. Objek Hukum Jaminan.....	63
F. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	63
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	63
2. Subyek Hak Tanggungan .....	70
3. Obyek Hak Tanggungan .....	72
4. Hapusnya Hak Tanggungan .....	74
G. Pendekatan Dalam Prespektif islam.....	77
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>81</b>
A. Bagaimana Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada PT BPR Gunung Rizki di kota Semarang.....	81
1. <i>Character</i> (karakter).....	81
2. <i>Capital</i> (modal) .....	82
3. <i>Capacity</i> (kemampuan) .....	82
4. <i>Collateral</i> (jaminan).....	82
5. <i>Condition</i> (kondisi) .....	82
B. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pad PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang .....	100



C.    Bagaimana mengatasi kendala-kendala dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang .....	104
BAB IV PENUTUP .....	106
A.    Kesimpulan.....	106
B.    Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA .....	109



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia merupakan negara yang berkembang sangat pesat khususnya di sektor ekonomi, sehingga lembaga perbankan menjadi jantung dari perekonomian di negara Indonesia. Dimana perbankan sangat mendukung pembiayaan kegiatan perekonomian dalam memenuhi kebutuhan hidup masyarakat Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dalam Pasal 1 ayat 2 yang menerangkan bahwa : “Bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

Kamus Perbankan menerangkan bahwa kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesempatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>1</sup> Perbankan merupakan lembaga yang mempunyai peranan penting dalam membantu menyalurkan pembiayaan kredit kepada masyarakat disebut juga dengan pinjam meminjam atau hutang piutang, dimana bank sebagai Kreditor (pemberi

---

<sup>1</sup> <https://kbbi.Web.Id> diakses pada tanggal 30 Oktober 2022 jam 22.00 WIB

pinjaman) dan nasabah sebagai Debitor (peminjam). Bank merupakan salah satu badan usaha yang memberikan pinjaman kepada masyarakat dalam bentuk pemberian kredit, apabila suatu ketika ada masyarakat yang hendak membutuhkan dana maka, langkah pertama harus mengajukan permohonan kredit kepada pihak Bank (kreditor), dengan cara memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank (kreditor). Bank dalam melakukan perjanjian kredit selalu berkaitan dengan suatu jaminan, karena jaminan tersebut akan dipergunakan sebagai agunan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak antara Kreditor dan debitor yang saling mengikatkan diri dalam suatu perjanjian kredit. Menurut Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1131 Jaminan mempunyai kedudukan bahwa :“Segala barang-barang yang bergerak dan tak bergerak milik Debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan Debitor itu“.

Menurut ketentuan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini merupakan salah satu ketentuan pokok dalam hukum jaminan, yaitu mengatur tentang kedudukan harta pihak peminjam (Debitor) atas perikatan hutangnya, dalam perjanjian kredit bank yang menggunakan tanah sebagai jaminannya (Agunan).

Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah mempunyai resiko sehingga dapat menyebabkan kerugian terhadap bank. Oleh sebab itu bank harus teliti dalam menganalisis kredit yang akan diberikan kepada debitor

dan juga bank harus memperhatikan asas perkreditan yang baik dan sehat, antara lain :<sup>2</sup>

1. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa adanya surat perjanjian tertulis.
2. Bank tidak diperkenankan memberikan kredit pada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat dan akan menimbulkan kerugian.
3. Bank tidak diperkenankan untuk memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.
4. Memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (Legal Lending Limit).

Fungsi dari pada perbankan sendiri adalah sebagai penyalur dana masyarakat atau biasa disebut dengan pemberian kredit. Penunjang keberlangsungan roda perusahaan pembiayaan bank maupun non bank yaitu dari penerimaan pendapatan bunga yang didapat dari penyaluran kredit.<sup>3</sup> Pihak Bank (kreditor) sebelum menyalurkan kreditnya kepada nasabah (debitor) sebaiknya terlebih dahulu untuk melakukan suatu penilaian, penganalisaan, dan melihat sejauh mana kemampuan dari seorang debitor untuk melakukan pembayaran kembali atas kewajibannya. Apabila Bank (Kreditor) telah memberikan/menyalurkan kreditnya maka pihak bank harus selalu mengawasi/memantau terhadap debitor dalam penggunaan fasilitas

---

<sup>2</sup> Muhamad Djumhana. 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT Cipta Aditya Bakti (Cetakan Ke Enam), hal. 447.

<sup>3</sup> Achmad Fauzi, 2018. “Kredit Macet, NPL, dan Pengaruhnya terhadap Kinerja Perusahaan Pada Perusahaan Pembiayaan”, dalam Jurnal Manajemen dan Bisnis (JUMABIS), Volume 2, No. 1.

kredit yang telah diberikan oleh kreditor dan juga harus mematuhi kewajiban pembayaran. Jaminan kredit yang telah diajukan oleh pemohon kredit (nasabah) akan dilakukan penilaian terlebih dulu oleh bank supaya dapat diketahui kelayakan atas jaminan tersebut, baik dari segi hukum yang mengacu pada ketentuan hukum jaminan dan ketentuan hukum yang berlaku lainnya.

Menurut pendapat Salim HS menerangkan bahwa hukum jaminan adalah :<sup>4</sup> “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.

Suatu bentuk jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditor mempunyai tujuan untuk memberikan keyakinan kepada kreditor bahwa debitur akan memenuhi kewajiban dalam pelunasan pinjamannya. Bentuk jaminan tersebut bisa barang yang bergerak maupun barang tidak bergerak yaitu berupa tanah dan bangunan. Tetapi dalam perjanjian kredit barang jaminan yang sering diserahkan oleh debitur kepada kreditor itu berupa barang tidak bergerak (tanah).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menerangkan bahwa yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya

---

<sup>4</sup> Salim HS, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hal. 6.



disebut Hak Tanggungan, adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”. Bagi pihak kreditor Pemberian Hak Tanggungan sangatlah penting dalam suatu perjanjian kredit, karena dengan pemberian Hak Tanggungan tersebut maka kreditor mendapatkan hak yang utama terhadap suatu pelunasan pinjaman kredit atas hasil dari penjualan barang yang dijamin. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah Pasal 10 Ayat 2 mengatur bahwa: “Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Akta yang telah dibuat PPAT yaitu berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang memuat tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor sebagai jaminan pelunasan piutangnya. Hambatan yang sering terjadi dalam proses pelaksanaan pembayaran pinjaman yaitu, karena keterlambatan dalam pembayaran kredit sehingga menimbulkan adanya kredit macet. Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 menjelaskan bahwa Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan untuk Menjamin Pelunasan Kredit tertentu dalam Pasal 2 Huruf c adalah: “Kredit atau pembiayaan atau pinjaman produktif lainnya sampai dengan Rp. 200.000.000,- cukup Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berlaku sampai dengan berakhirnya perjanjian pokok”.

Diterbitkannya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 ini, maka bertujuan untuk menghindari habisnya jangka waktu Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang berakibat akan tidak adanya tanggungan atau jaminan atas pelaksanaan kredit atau pembiayaan atau pinjaman yang sangat berpotensi besar untuk terjadinya permasalahan antara Debitur dan Bank khususnya dari sisi Perbankan.

Apabila ada orang berhutang (Debitor) tetapi tidak dapat memenuhi kewajibannya ataupun lalai dalam melakukan prestasi maka disebut Wanprestasi (Ingkar Janji), sehingga hal ini menyebabkan suatu masalah walaupun di dalam perjanjian hutangnya sudah jelas dan tegas. Apabila Debitor telah melakukan wanprestasi (cidera janji), maka untuk dapat membayar ataupun melunasi pinjamannya maka PIHAK KREDITOR dapat melakukan cara dengan mengajukan permohonan eksekusi lelang dimuka pengadilan. Karena Wanprestasi merupakan suatu kegagalan dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati oleh debitor dalam

melakukan kewajibannya. Bentuk Wanprestasi (Cedera Janji) yang sering dilakukan oleh Debitor, yaitu ;<sup>5</sup>

- a. Tidak berprestasi sama sekali atau berprestasi tapi tidak bermanfaat lagi atau tidak dapat diperbaiki.
- b. Terlambat memenuhi prestasi
- c. Memenuhi prestasi secara tidak baik atau tidak sebagaimana mestinya.
- d. Melakukan sesuatu namun menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Untuk menyelamatkan kredit pinjamannya supaya tidak terjadi kemacetan maka, pihak bank mempunyai beberapa solusi, yaitu ;<sup>6</sup>

1. Penjadwalan kembali (rescheduling)
2. Persyaratan kembali (reconditioning)
3. Penataan kembali (restructuring)

Apabila semua solusi itu sudah dijalankan tapi ternyata tidak mendapatkan hasil yang diharapkan maka, maka pihak bank (kreditor) akan melakukan upaya terakhir terhadap debitur yaitu dengan cara mengeksekusi melalui jaminan hak tanggungan yang merupakan suatu jaminan pelunasan untuk penyelesaian kreditnya. Melalui eksekusi jaminan hak tanggungan ini maka pihak bank (kreditor) akan mendapat/menerima pelunasan pinjaman kredit dari pihak debitur. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang menerangkan bahwa: Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah Pasal 20 ayat 1, dimana dalam pasal tersebut

---

<sup>5</sup> Hendri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, hal. 80-81.

<sup>6</sup> Muhamad Djumhana. Op.Cit. Hlm 487.

diketahui bahwa pada dasarnya eksekusi tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan dapat dilakukan melalui beberapa cara, yaitu:

1. Lelang berdasarkan ketentuan Pasal 6 UUHT yaitu: Apabila debitor 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.
2. Lelang berdasarkan Pasal 20 Ayat 1 Huruf b jo Pasal 14 Ayat 2, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial sebagaimana halnya dengan suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
3. Berdasarkan Title Eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan irah-irah yang mencantumkan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti Grosse Acte Hypotheek sepanjang mengenai Hak Atas Tanah, penjualan obyek jaminan utang dapat segera dilakukan.<sup>7</sup>

Apabila dalam perjalanannya debitor cidera janji atau wanprestasi penjualan obyek jaminan Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika antara debitor dan kreditur terjadi kesepakatan secara adil dan menguntungkan kedua belah pihak, sesuai yang diatur dalam Pasal 20 Ayat

---

<sup>7</sup> M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, hal. 25.

2 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, menyatakan bahwa : “Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Penyelesaian kredit bermasalah melalui eksekusi jaminan hak tanggungan pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang, menerangkan bahwa sepanjang tahun 2018 sampai sekarang tingkat keberhasilannya tidak sesuai yang diharapkan, sehingga menimbulkan beberapa kendala.<sup>8</sup> Berdasarkan informasi yang didapat , maka penulis ingin menganalisis mengenai efektif dan tidaknya melalui cara lelang eksekusi jaminan hak tanggungan yang digunakan untuk mengupayakan penyelesaian kredit macet pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang

Dasar latar belakang tersebut diatas, maka penulis ingin sekali menggali dan mencari tahu melalui penelitian yang lebih lanjut tentang bagaimana cara penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan pada PT BPR Gunung Rizki di kota semarang. Sehingga penulis menuangkan dalam Tesis ini dengan judul : ***“Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang”***.

---

<sup>8</sup> Wawancara, Kepala Bagian Kolektor PT BPR Gunung Rizki di Semarang, kurun waktu Desember 2018 sampai dengan November 2022



## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan tiga permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang
2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang
3. Bagaimana mengatasi kendala-kendala dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan atau perumusan masalah yang dikemukakan di atas maka penelitian ini mempunyai tujuan yang hendak dicapai, yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan-hambatan yang dihadapi dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis mengatasi kendala Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Kegiatan penelitian ini diharapkan mempunyai kegunaan baik secara Teoritis maupun Praktis di kalangan masyarakat yaitu :

1. Secara Teoritis

Sebagai informasi serta kajian secara akademis untuk pengembangan pengetahuan mengenai Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminana Hak Tanggungan.

2. Secara Praktis

- a. Sebagai pengetahuan dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam membuat suatu perjanjian
- b. Untuk memberikan informasi dan pemikiran kepada penegak hukum dalam masalah penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan yang dibenarkan secara hukum.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan konsep dasar yang menjabarkan judul peneltian dalam menelaah suatu rumusan masalah yang dikaji. Untuk menghindari kesalahan dalam pemahaman terhadap judul tesis ini, maka penulis akan memberikan batasan istilah-istilah pokok yang terkandung dalam judul ini :

## 1. Kredit

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

## 2. Perjanjian Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa Yunani/Latin *cedere* yang artinya suatu kepercayaan, yaitu kepercayaan dari kreditor bahwa debitornya akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Secara umum kredit merupakan suatu kemampuan untuk memberikan pinjaman dengan suatu janji yang akan dibayar sesuai dengan waktu yang disepakati. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), menjelaskan bahwa kredit yaitu cara menjual barang dengan pembayaran secara tidak tunai atau diangsur.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dalam Pasal 1 Angka 11 menerangkan bahwa : “Kredit 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 utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

Perjanjian Kredit merupakan salah satu bentuk perjanjian, dan tunduk kepada hukum perikatan dalam hukum positif di Indonesia. Pinjam meminjam uang antara bank dengan debitur lazim disebut dengan perjanjian kredit, surat perjanjian kredit, akad kredit, dan sebutan lain yang hampir sejenis. Perjanjian kredit yang berlaku antara lain memenuhi (ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata) merupakan Undang-Undang bagi Bank dan Debitur. ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata menetapkan suatu perjanjian yang sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi pihak yang berjanji.

### 3. Kredit Macet

Kondisi dimana debitur baik perorangan maupun badan usaha tidak mampu membayar cicilan atau hutang yang dimilikinya kepada pemberi pinjaman dengan tepat waktu.

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”.

### 4. Eksekusi

Kata Eksekusi berasal dari executie artinya melaksanakan putusan hakim (ten uitvoer legging van vonnissen). Pengertian dari Eksekusi

adalah melaksanakan secara paksa putusan pengadilan dengan bantuan kekuatan umum, guna menjalankan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>9</sup>

Apabila Debitor wanprestasi, maka Kreditor yang bersangkutan akan melakukan eksekusi atas obyek jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan. Ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan merupakan perwujudan dari kemudahan yang disediakan oleh Undang-Undang tentang Hak Tanggungan bagi para Kreditor pemegang Hak Tanggungan apabila harus dilakukan penjualan barang jaminan berdasarkan ketentuan dalam pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan dengan cara Kreditor dapat mengajukan permohonan eksekusi.

Debitor sebelum dilakukan eksekusi sebagai obyek jaminan, tetap menguasai barang tersebut secara fisik, namun setelah dilakukan penjualan atas barang tersebut maka eksekusi akan dilaksanakan dan akan terjadi perpindahan hak milik atas barang yang menjadi obyek jaminan dari debitur atas kesepakatan dibawah tangan yang menguntungkan semua pihak.

#### 5. Jaminan.

Kata jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *Cautie* secara umum mencakup mengenai cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya,

---

<sup>9</sup> Wildan Suyuti. 2004. Sita dan Eksekusi. Jakarta, PT Tatanusa. Hlm 60.

disamping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang-barangnya.<sup>10</sup>

Suatu kata jaminan, bisa dikatakan juga dengan sebutan agunan. Istilah agunan di dalam Pasal 1 Angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang dimaksud **agunan** adalah :“Jaminan tambahan diserahkan nasabah/ debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Agunan bisa diartikan sebagai jaminan tambahan (accessoir). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada pihak bank (kreditor).

**Unsur-unsur agunan**, yaitu :<sup>11</sup>

- a. Jaminan tambahan.
- b. Diserahkan oleh debitur kepada bank.
- c. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

Jaminan perseorangan adalah hak yang memberikan kepada kreditor suatu kedudukan yang lebih baik, karena ada lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih. Adanya lebih dari seorang debitur, bisa karena ada debitur serta tanggung menanggung atau karena adanya orang ketiga yang dapat mengikatkan dirinya sebagai *Borg. Condition Of Economy (Kondisi Ekonomi Debitor)*.

---

<sup>10</sup> Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada. Hlm. 21.

<sup>11</sup> Ibid. Hlm 22



## 6. Hak Tanggungan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mengatur tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pengertian Hak Tanggungan dalam **Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996** adalah : “Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam **Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960** tentang **Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, “Berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”.

## 7. BPR

Bank Perkreditan Rakyat merupakan salah satu jenis bank yang dikenal melayani golongan pengusaha mikro, kecil dan menengah. BPR adalah lembaga resmi yang diatur berdasarkan Undang-Undang No.7 tahun 1992 tentang perbankan dan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.10 tahun 1998, fungsi BPR tidak hanya sekedar menyalurkan kredit kepada para pengusaha mikro, kecil dan menengah, tetapi juga menerima simpanan dari masyarakat. Sepanjang tahun 2020 Bank BPR Gunung Rizki tidak jarang terjadi sengketa di pengadilan negeri karena pihak debitor tidak memenuhi prestasi atau melakukan

wanprestasi sehingga menyebabkan kredit bermasalah, namun debitor malah menggugat kreditor karena agunannya tidak mau dilelang.

## F. Kerangka Teori

Kerangka Teori dalam penelitian ini merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan diteliti.<sup>12</sup> Dasar suatu pemikiran yang dapat dipergunakan untuk menerangkan atau menjelaskan permasalahan penelitian. Pengertian Teori yaitu suatu sistem yang tersusun oleh berbagai abstraksi yang berinterkoneksi antara satu sama yang lainnya atau berbagai ide yang memadatkan dan mengorganisasi pengetahuan tentang dunia.<sup>13</sup> Kegunaan adanya teori dalam penelitian adalah :<sup>14</sup>

1. Untuk mempertajam atau lebih menghususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
2. Sebagai suatu ikhtiar dari pada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut obyek yang diteliti.
3. Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena itu telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa mendatang.

Dalam suatu penelitian sangat dibutuhkan adanya suatu pemikiran-pemikiran secara teoritis, dengan adanya hubungan timbal balik antara teori dengan kegiatan pengumpulan dan pengelolaan data serta analisa. Suatu

---

<sup>12</sup> Soerjono Soekanto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 127

<sup>13</sup> HR Otje Salman dan Anton F Susanto. 2005. *Teori Hukum*. Bandung : Refika Aditama. Hlm 22.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press. Hlm. 121

landasan teori merupakan suatu upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum maupun teori khusus, asas-asas hukum, aturan hukum, norma-norma hukum, konsep-konsep hukum yang akan dipakai sebagai landasan dalam membahas permasalahan penelitian, yaitu;

### **1. Teori Kepastian Hukum**

Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:<sup>15</sup>

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Lahirnya suatu teori kepastian hukum dapat menjelaskan bahwa tugas hukum diharapkan untuk bisa menjamin dalam kepastian hukum terhadap kehidupan di masyarakat, sehingga dengan adanya hukum tersebut maka akan tercapai suatu kepastian hukum. Undang-Undang merupakan aturan-aturan yang bersifat umum yang dapat menjadi pedoman dalam masyarakat.

Dalam melakukan suatu tindakan atau perbuatan terhadap masyarakat maka akan dilakukan suatu batasan yang telah tertuang pada Aturan-aturan yang ada dalam Undang-Undang. Sehingga

---

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Pranada Media Group. hal. 158

masyarakat diharapkan untuk mematuhi dan melaksanakan suatu aturan-aturan tersebut agar dapat terciptanya kepastian hukum.

**Gustav Radbruch**, menjelaskan bahwa tujuan hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai dasar/ identitas dan harus menggunakan asas prioritas, yaitu:<sup>16</sup>

- a. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), yaitu asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- b. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*), yaitu asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan.
- c. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Gustav radbruch juga mengemukakan mengenai 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:<sup>17</sup>

- a. Bahwa hukum itu positif artinya bahwa hukum positif itu adalah Undang-Undang
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari adanya kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan

---

<sup>16</sup> Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan-hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 2 Desember 2021

<sup>17</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart, hal. 36.

d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Menurut pendapat Gustav Radbrudch, yaitu didasarkan pada pandangan bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum yaitu perundang-undangan, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan peraturan. Masyarakat tidak hanya membutuhkan peraturan-peraturan yang menjamin kepastian hukum saja akan tetapi masyarakat juga membutuhkan adanya keadilan. Karena hukum yang baik harus dapat memenuhi unsur-unsur keadilan dan kepastian hukum secara bersamaan. Selain itu hukum dituntut untuk melayani kepentingan-kepentingan masyarakat agar dapat memberikan kemanfaatan bagi masyarakat.

## 2. Teori Keadilan

Teori keadilan dimaknai sebagai sifat atau kualitas pribadi, dan juga merupakan istilah yang dapat digunakan untuk menggambarkan kondisi yang seimbang ataupun tidak memihak. Dengan adanya keadilan maka kehidupan dalam masyarakat berbangsa dan bernegara akan menjadi lebih baik lagi. Istilah keadilan biasanya sering digunakan dalam persoalan-persoalan yang berkaitan dengan dunia hukum, ekonomi, dan sebagainya. Apabila keadilan dalam masyarakat menghilang maka dapat memunculkan berbagai masalah ditengah masyarakat. Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), keadilan adalah sifat (perbuatan, perlakuan dan sebagainya) yang adil.

Keadilan berasal dari kata adil yang artinya menurut KBBI adalah sebagai berikut :<sup>18</sup>

- a. Sama berat, tidak berat sebelah, tidak memihak
- b. Berpihak kepada yang benar, berpegang pada kebenaran
- c. Sepatutnya tidak sewenang-wenang

Pengertian keadilan menurut Aristoteles yang mengemukakan bahwa keadilan adalah tindakan yang terletak diantara memberikan terlalu banyak dan sedikit yang dapat diartikan adalah memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan memberi apa yang menjadi haknya. Dalam teori yang dicetuskan **Aristoteles** mengenai keadilan atau justice ini, **ada 5 (lima) macam perbuatan atau katagori keadilan** yaitu sebagai berikut:

Keadilan Komunikatif adalah perlakuan kepada seseorang namun tanpa melihat jasa-jasanya.

- a. Keadilan Distributif merupakan perlakuan kepada seseorang sesuai dengan jasa-jasa yang telah dilakukan.
- b. Keadilan Kodrat Alam adalah perlakuan kepada seseorang yang sesuai dengan hukum alam.
- c. Keadilan Konvensional merupakan keadilan yang terjadi saat seseorang telah mematuhi peraturan khususnya peraturan perundang-undangan.

---

<sup>18</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).



d. Keadilan Perbaikan adalah yang terjadi dimana seseorang telah mencemarkan nama baik orang lain.

Keadilan menurut hukum atau yang dimaksud dalam keadilan hukum (legal justice) adalah keadilan menurut undang-undang dan berkenaan dengan pemberian sanksi atas hasil penerapan undang-undang yang dilanggar, hal ini menunjukkan bahwa jika seseorang telah melanggar keadilan tersebut, maka akan dikenakan hukuman lewat proses hukum.<sup>19</sup> Tujuan terciptanya hukum adalah agar setiap individu anggota masyarakat dan penyelenggara negara dapat melakukan suatu tindakan untuk menjaga suatu tatanan sosial demi mencapai tujuan kehidupan bersama atau agar masyarakat tidak melakukan suatu tindakan yang akan dapat merusak tatanan keadilan.

Apabila ada individu yang telah melakukan pelanggaran hukum maka individu tersebut akan mendapatkan sanksi sesuai dengan pelanggaran yang diperbuat tersebut. Hukum dapat mewujudkan sebuah nilai karena hukum merupakan sebuah norma. Hukum mewujudkan tatanan nilai sekaligus nilai moral, dan itu hanya bermakna bilamana hukum dipandang sebagai sebuah norma.<sup>20</sup> Makna dari suatu keadilan pada hakekatnya yaitu menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja yang sudah menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asa bahwa dimuka hukum semua orang sama kedudukannya (equality before the law).

---

<sup>19</sup> I Dewa Gede Atmadja. 2013. *Filsafat Hukum*. Malang : Setara Press. hal. 87.

<sup>20</sup> Hans Kelsen, 2014, *Teori Hukum Murni*, Bandung, Nusa Media (Penerjemah, Raisul Mutaqien), hal. 75.

## G. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode, yaitu metode yuridis sosiologis, maksudnya penulis akan menyampaikan kenyataan hukum di lapangan yang dilakukan secara terjun langsung atau suatu pendekatan yang berpangkal pada pemisahan tentang suatu hal yang sifatnya yuridis pada kenyataan yang ada dan yang sebenarnya terjadi.<sup>21</sup> Oleh karenanya pada saat melakukan penelitian seseorang harus memperhatikan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.<sup>22</sup> Hal ini dianggap penting karena dapat mempengaruhi hasil yang diperoleh, pada penelitian hukum ini bisa dijadikan sebagai landasan ilmu pengetahuan induknya, dengan demikian penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum. Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa penelitian hukum adalah kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau segala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.<sup>23</sup>

Metode yang digunakan oleh seorang peneliti dalam pengumpulan data dan bahan untuk melakukan penelitian ini diharapkan mampu untuk menemukan, merumuskan, menganalisa, dan memecahkan suatu masalah-masalah tertentu dalam mengungkapkan sesuatu yang benar/kebenaran. Dengan menggunakan metode-metode pengumpulan data, sebagai berikut:<sup>24</sup>

---

<sup>21</sup> Agung Nugroho dan Sukarmi, 2020, Notary Authority in Installing Mortgage as Effort to Settle Bad Credit (Second Way Out), *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 2, 2020. Hal. 93.

<sup>22</sup> Ronny Hanintjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hal. 9

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI, 1996), hal. 43

<sup>24</sup> Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek* Sinar Grafika, Jakarta, hal. 15

## 1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum **yuridis sosiologis**, yang artinya mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai studi law in action sebab menggali dan mempelajari hubungan timbal balik yang riil antara hukum dan institusi sosial yang lain. Studi hukum law in action adalah studi sosial non doctrinal dan fungsional dalam sistem kehidupan yang terpola dan yang bersifat empiris.<sup>25</sup> **Soetandyo Widjosoebroto** berpendapat bahwa penelitian ini berupa studi-studi empiris untuk menemukan teori-teori mengenai proses terjadinya dan mengenai proses bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau sering disebut sebagai socio legal research.<sup>26</sup> Pendekatan yuridis dalam penelitian ini adalah segi norma-norma hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya dengan permasalahan dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan, kalau pendekatan empiris dalam penelitian ini yaitu dengan turun langsung di lapangan untuk memperoleh informasi sebagai bahan penunjang melihat kenyataan dan prakteknya mengenai penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan, sehingga pendekatan Yuridis Empiris yang digunakan dalam penelitian ini diharapkan mampu untuk memberikan suatu gambaran yang sistematis dan

---

<sup>25</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghali Indonesia, hal. 34

<sup>26</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafiika Persada, Jakarta, hal.

terpola yang berhubungan dengan segala sesuatu tentang penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang akan digunakan yaitu bersifat deskriptif analitis, artinya penelitian ini menggambarkan peraturan perundangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaannya.<sup>27</sup> Metode ini bertujuan untuk memberikan gambaran dan data yang secara detail tentang penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan pada PT BPR Gunung Rizki di kota Semarang. Analisis juga dilakukan dengan cara menggunakan kualitatif dari teori hukum terhadap pemecahan masalah yang terkait dengan kredit macet dan hak tanggungan.

## **3. Sumber Dan Jenis Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang didapat langsung dari masyarakat (Empiris) dan juga dari bahan pustaka.

Sumber data dalam penelitian ini adalah :

### **a. Data Primer**

---

<sup>27</sup> Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta, hal. 19

Data Primer mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, suatu data yang didapat langsung di lapangan dengan subjek penelitian.<sup>28</sup> atau lokasi penelitian serta dari beberapa sumber informasi dan keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti melalui wawancara dengan bapak arso selaku staf pada PT BPR Gunung Rizki di Semarang. Hasil dari wawancara tersebut akan digunakan sebagai data pendukung dalam penelitian tesis ini.

#### **b. Data Sekunder**

Data Sekunder merupakan suatu data pokok yang didapat melalui penelusuran bahan-bahan hukum yang terdapat pada studi kepustakaan, antara lain mengenai dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.<sup>29</sup> Kemudian yang tertulis lainnya yang berhubungan dengan penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan.

Data Sekunder terdiri dari :

- 1). Bahan Hukum Primer, adalah bahan hukum yang mengikat yakni berupa peraturan perundang-undangan, seperti
  - a) Peraturan Dasar UUD 1945
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

---

<sup>28</sup> Sugiyono, 2016, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung, hal. 225

<sup>29</sup> Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal. 12

- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah
- d) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- f) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2011 Tentang Otoritas Jasa Keuangan
- g) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 Tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu
- h) Peraturan perundang-undangan lain yang terkait
- 2). Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan yang ada hubungannya dengan bahan hukum primer seperti bahan-bahan kepustakaan atau buku-buku, koran, artikel, dan karya ilmiah (jurnal, tesis, disertasi) dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 23



### 3). Bahan Hukum tersier

Merupakan bahan-bahan yang dapat mendukung bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus bahasa indonesia dan kamus hukum serta jurnal-jurnal ilmiah dibidang hukum, maupun rujukan internet.

## 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam teknik pengumpulan data penelitian data ini maka yang akan digunakan adalah:

### a. Data Sekunder (Mengumpulkan Data)

Yaitu mengumpulkan dokumen-dokumen dan menganalisa data-data sekunder tentang objek penelitian.

### b. Data Primer (Wawancara)

Diperoleh melalui wawancara dengan bapak arso selaku staf pada PT.BPR Gunung Rizki Semarang untuk memperoleh informasi, yaitu dengan melakukan terjun langsung di lapangan dan bertanya langsung kepada pihak-pihak yang terkait dilapangan, supaya mengetahui keterkaitan mengenai barang jaminan hak tanggungan yang dijadikan obyek jaminan dan juga ingin mengetahui bagaimana cara dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan pada PT.BPR. Gunung Rizki di kota semarang.

## 5. Metode Analisa Data

Data yang telah diperoleh dari beberapa sumber baik itu secara studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya data yang dianalisa secara kualitatif yang dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada <sup>31</sup>, yaitu setelah semua data terkumpul kemudian dapat diuraikan dalam bentuk penelitian yang logis dan sistematis, kemudian dapat dianalisis untuk dapat memperoleh kejelasan dalam penyelesaian masalah, yang mana metode ini digunakan untuk menarik kesimpulan yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

a. Studi Lapangan (field Research)

Peninjauan langsung ke objek penelitian yang dipilih untuk meneliti hasil data primer. Penelitian lapangan ini akan dapat membantu penulis untuk melengkapi data yang diperlukan. Adapun cara riset lapangan ini adalah dengan mewawancarai langsung pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini adalah perusahaan atau instansi yang terkait.

b. Studi perpustakaan (Library Research)

Penelitian yang dilakukan ke perpustakaan berupa buku-buku ilmiah dan tulisan-tulisan yang berhubungan dengan pembahasan yang dilakukan. Metode Analisa Data Dalam

---

<sup>31</sup> Bambang Sugugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 119.

menganalisa data, penulis menggunakan metode analisa kualitatif sebagai metode penelitian yang menjelaskan secara deskriptif (menggambarkan masalah yang terjadi di masa sekarang atau yang sedang berlangsung. Tujuannya adalah untuk mendeskripsikan sesuatu hal yang terjadi sebagaimana mestinya pada saat penelitian dilakukan) mengenai prosedur pemberian kredit pada nasabah.

## **H. Sistematika Penulisan**

Dalam penyusunan tesis ini peneliti akan membahas dan menguraikan masalah, supaya bisa menggambarkan secara lengkap apa saja yang akan penulis jabarkan. Untuk mempermudah dalam pembahasan, menganalisa dan juga menguraikan isi dari penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan yang terdiri dari:

### **Bab I. Pendahuluan**

Berisikan tentang Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penelitian.

### **Bab II. Kajian Pustaka**

Berisi tentang tinjauan pustaka yang memuat tinjauan mengenai tinjauan umum tentang eksekusi yang terdiri dari pengertian eksekui, asas-asas eksekusi, jenis-jenis eksekusi hak tanggungan, tinjauan umum tentang hak tanggungan terdiri dari pengertian pengertian hak tanggungan, obyek dan subyek hak tanggungan, proses pembebanan hak tanggungan, syarat sahnya pembebanan hak tanggungan, hak tanggungan sebagai jaminan

kegiatan bank, asas-asas hak tanggungan, lahir dan berakhirnya hak tanggungan. Tinjauan umum tentang jaminan, pengertian jaminan, fungsi jaminan, jenis-jenis jaminan, tinjauan umum tentang kredit, pengertian kredit, kredit dalam perspektif islam tujuan dan fungsi kredit, unsur-unsur kredit, jenis kredit.

### **Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Berisi tentang pemaparan pembahasan dan hasil penelitian yang memuat tentang pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai jaminan kredit dan hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan sebagai jaminan kredit.

### **Bab IV. Penutup**

Bab ini merupakan bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Kredit

Kata kredit berasal dari bahasa latin “credere” artinya kepercayaan. Bisa dikaitkan bahwa kreditor atau pihak yang memberi kredit (bank) dalam hubungan perkreditan dengan debitor (nasabah penerima kredit) mempunyai kepercayaan bahwa debitor dalam waktu dan dengan syarat-syarat yang telah disetujui bersama dapat mengembalikan kredit yang bersangkutan.<sup>32</sup>

Adapun beberapa pendapat para ahli tentang kredit dalam kepustakaan hukum perdata, yakni:

1. 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”.<sup>33</sup>

2. Savelberg mengemukakan “kredit” adalah:

- a. Sebagai dasar dari perikatan (verbinten) dimana seseorang berhak menuntut sesuatu dari orang lain.

---

<sup>32</sup> Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 236

<sup>33</sup> JA LEVY, 1999, *Masalah Perkreditan*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta. hal. 20

b. Sebagai jaminan, dimana seseorang menyerahkan sesuatu kepada orang lain dengan tujuan untuk memperoleh kembali apa yang diserahkan itu (Comodatus, Depositus, Regulare, Pignus).<sup>34</sup>

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”.<sup>35</sup>

Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, menerangkan pengertian kredit, yaitu:

“ 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 “.

Berdasarkan uraian tentang pengertian kredit di atas, maka bisa tersimpul bahwa kredit secara yuridis merupakan penyediaan uang atau tagihan yang bisa 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.

---

<sup>34</sup> HMA Savelberg, 1991, *Dasar Perkreditan Perbankan*, Edisi Keempat, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 9

<sup>35</sup> Muchdarsyah Sinungun, 1993, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta, hal. 10



Ada beberapa definisi tersebut di atas dapat diketahui, ada 8 unsur kredit, adalah:

1. Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditor dan pihak debitor yang disebut perjanjian kredit.
2. Adanya para pihak, yaitu “kreditor” sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank dan pihak debitor, yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/ barang atau jasa.
3. Adanya unsur kepercayaan dari kreditor bahwa pihak debitor mau dan mampu membayar/ mencicil kreditnya.
4. Adanya kesanggupan dan janji membayar hutang dari pihak debitor
5. Adanya pemberian sejumlah uang/ barang/ jasa oleh pihak kreditor kepada pihak debitor
6. Adanya pembayaran kembali sejumlah uang/ barang/ jasa oleh pihak debitor kepada kreditor, disertai dengan pemberian imbalan/ bunga atau pembagian keuntungan
7. Adanya perbedaan waktu antara pemberian kredit oleh kreditor dengan pengembalian kredit oleh debitor
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:<sup>36</sup>

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 pada uang yang akan diterima pada masa yang akan datang.
3. Degree of risk, yaitu tingkat resiko 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 unsur ketidaktentuan yang tidak dapat diperhitungkan. Inilah yang menimbulkan adanya unsur resiko. Dengan adanya unsur resiko 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

---

<sup>36</sup> Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, hal. 58-59

menyangkut uang yang setiap kali kita jumpai dalam praktek perkreditan.

Dalam menentukan bahwa seseorang atau calon nasabah dapat dipercaya dalam mendapatkan kredit, maka perlu melaksanakan kegiatan kredit dengan menggunakan prinsip yang dikenal dengan The Fives of Credit atau 5 C, yakni:

1. Character (Watak), yaitu analisa berdasarkan asal usul kehidupan pribadi pemohon kredit
2. Capacity (Kemampuan), yaitu analisa berdasarkan kemampuan debitor untuk membayar kembali hutangnya
3. Capital (Modal), yakni 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), yakni analisa berdasarkan kondisi ekonomi negara.

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

Pada intinya pemberian kredit oleh bank kepada debitor berpedoman pada 2 prinsip, yaitu:<sup>37</sup>

1. Prinsip Kepercayaan

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

2. Prinsip Kehati-hatian (Prudential Principle)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitor harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antyara 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, yakni apabila debitor 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 bertujuan untuk memperkecil risiko yang akan dialami dan juga untuk menjaga agar kondisi bank tetap berjalan efisien, sehat dan wajar serta

---

<sup>37</sup> Hermansyah, Op. cit. hal. 65-66

mampu melindungi dengan baik dana yang dihimpun oleh bank dalam masyarakat.<sup>38</sup>

Setelah debitor mendapatkan kredit, maka ia berhak untuk mempergunakannya sesuai dengan tujuan yang disepakati. Disamping hak yang ia miliki, Levy dan M. Jakil berpendapat bahwa debitor berkewajiban juga untuk mengembalikan pinjaman tersebut dalam jumlah dan waktu yang telah disepakati.<sup>39</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Kredit**

Pengertian perjanjian kredit adalah perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor.

Dalam Pasal 1313 KUHPerdara dirumuskan bahwa perjanjian merupakan perbuatan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, sehingga menimbulkan kritik para sarjana karena perumusan tersebut dianggap mempunyai kelemahan, sebagai berikut :

### **1. Adanya unsur perbuatan**

Kata “perbuatan” mempunyai makna yang luas, sebab bila dihubungkan dengan skema peristiwa hukum yang timbul karena perbuatan atau tindakan manusia, dimana tindakan itu meliputi tindakan hukum ataupun tindakan manusia yang lain, sehingga akan lebih tepat

---

<sup>38</sup> Suyatno Anton, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 37

<sup>39</sup> Mariam Darus Badruzaman dalam Gentur Cahyo Setiono, 2013, *Penyelesaian Kredit Bermasalah dalam Perbankan*. *Jurnal ilmu Hukum Yuris*, Vol. 2 No. 1, hal. 274

jika kata “perbuatan” diubah menjadi “perbuatan hukum”, sebab bukan hanya menunjukkan bahwa akibat hukumnya dikehendaki, namun didalamnya tersimpul adanya sepakat yang menjadi ciri dari perjanjian yang tidak mungkin ada pada onrechmatigedaad dan zaakwarneming.<sup>40</sup>

2. Unsur mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih

Kata “dengan mana satu orang lain atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih” hanya sesuai dengan perjanjian sepihak. Supaya dapat menjadi perjanjian timbal balik, maka seharusnya ditambahkan “atau dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri”.<sup>41</sup>

Syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Artinya para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok atau materi yang diperjanjikan. Kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Sepakat dalam hal ini artinya apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

kata cakap disini mempunyai arti bahwa orang-orang yang membuat perjanjian harus cakap menurut hukum. Seorang yang telah

---

<sup>40</sup> J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 24

<sup>41</sup> Ibid, hal. 27.



dewasa, sehat jasmani dan rohani dianggap cakap menurut hukum sehingga dapat membuat suatu perjanjian.

Seseorang yang dianggap tidak cakap menurut hukum ditentukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara, yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa
- b. Orang yang ditempatkan dibawah pengampuan/ kondisi khusus (seperti cacat, gila, dinyatakan pailit oleh pengadilan, dan sebagainya).

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.

- a. Pengertiannya adalah bahwa suatu perjanjian harus tentang obyek tertentu. Apa yang telah diperjanjikan (obyek perikatannya) harus jelas dan dimengerti.
- b. Dalam Pasal 1333 KUHPerdara ayat (1) telah dijelaskan bahwa suatu perjanjian harus memiliki pokok suatu benda (Zaak) dan paling sedikit harus bisa ditentukan jenisnya, baik berupa benda maupun jasa.
- c. Menurut pendapat J.Satrio yang menyatakan bahwa: suatu Hal Tertentu dalam perjanjian tersebut merupakan obyek prestasi (performance), dan Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya (determinable).

Berarti apa yang sudah diperjanjikan (obyek perikatannya) harus jelas. Dalam arti lain, jenis barang atau jasa itu harus ada dan nyata. Seperti perjanjian menyewa rumah toko (ruko) dua lantai dengan luas bangunan 750m<sup>2</sup> yang terletak di jalan pramuka Nomor.50, jakarta pusat. Ruko adalah barang yang jelas dan nyata.

4. Suatu sebab yang halal

- a. Artinya tidak boleh memperjanjikan sesuatu yang dilarang oleh Undang-Undang atau yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan, ataupun ketertiban umum. Misalnya, apabila ada pihak yang terkait melakukan suatu perjanjian jual beli ganja/narkoba, perjanjian perdagangan orang, hal tersebut jelas merupakan barang haram dan dinyatakan terlarang/ melanggar secara hukum oleh negara indonesia. Perjanjian semacam ini adalah dianggap perjanjian tidak sah.
- b. Dalam isi dan tujuan perjanjian harus sesuai dengan Undang-Undang, sehingga suatu perjanjian tidak boleh melanggar ataupun melakukan sesuatu yang dilarang, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.
- c. Kata Causa adalah berasal dari kata oorzaak (Belanda) atau Causa (Latin) bukan berarti ada sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian, tetapi mengacu kepada isi dan tujuan perjanjian itu sendiri. Misalnya, perjanjian jual beli, isi dan tujuan

atau causanya adalah pihak yang satu menghendaki hak milik suatu barang sedangkan pihak lainnya tidak.

- 1) Persyaratan yang pertama dan kedua (kata sepakat dan kecakapan) disebut dengan Syarat Subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian. Sedangkan, persyaratan yang ketiga dan keempat (Hal Tertentu dan Sebab yang Halal) dinamakan Syarat Obyektif, karena berkenaan dengan obyek perjanjian.
- 2) Syarat Subyektif, apabila tidak dapat terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Dalam hal ini Pihak yang berhak meminta pembatalan perjanjian itu adalah Pihak yang Tidak Cakap atau Pihak yang memberikan sepakatnya (perizinannya) secara tidak bebas.
- 3) Apabila Syarat Obyektif tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya sejak awal tidak pernah ada/ dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah muncul adanya perjanjian

Dua syarat yang pertama merupakan syarat yang menyangkut subyeknya, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah tentang objeknya. Perjanjian yang mengandung cacat subyeknya, tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut batal dengan sendirinya, melainkan seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedang perjanjian yang cacat

dalam segi objeknya adalah batal demi hukum.<sup>42</sup> Para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian wajib pula memperhatikan asas-asas perjanjian :

1. Asas Konsensualitas

Perjanjian terjadi apabila ada sepakat. Dalam hal ini bisa dilihat dari syarat-syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 ayat 1 KUHPerdota)

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 KUHPerdota)

3. Asas Pacta Sun Servanda

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

4. Asas Itikad Baik

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

5. Asas Berlakunya suatu perjanjian, bahwa suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya saja kecuali telah diatur oleh

---

<sup>42</sup> J. Satrio, Op-cit, hal. 164-165.

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.

Menurut hukum perdata Indonesia suatu perjanjian kredit merupakan perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur di dalam KUHPerdata Pasal 1754 sampai Pasal 1769. Sesuai ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 mengenai 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.”

Definisi diatas dapat disimpulkan 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. Hal yang paling pokok dan perlu kita pahami yaitu mengenai apa itu utang dan piutang, 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 debitor dan jika tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor. Sedangkan piutang adalah tagihan (klaim) kreditor kepada debitor atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan jika debitor tidak mampu memenuhi maka kreditor berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.<sup>43</sup>

Para pihak yang ada dalam utang piutang adalah sebagai berikut :

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

Dalam undang-undang no 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, pada Pasal 1 angka 2 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih dimuka pengadilan.

2. Pihak Debitor, yaitu pihak yang menerima pinjaman utang (pihak yang berutang).

Menurut undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang, pada pasal 1 angka 3 telah dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan debitor yakni orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.

---

<sup>43</sup> Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 9.



Dengan demikian, perjanjian kredit atau utang piutang adalah suatu perjanjian tertentu yang dilakukan antara pihak kreditor sebagai pemberi pinjaman utang dengan pihak debitor sebagai penerima pinjaman utang, dimana yang menjadi objeknya berupa uang, dengan mencantumkan jangka waktu, serta mewajibkan kepada pihak debitor untuk mengembalikan utang tersebut disertai dengan bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan disepakati bersama.

Adapun beberapa kewajiban para pihak dalam melaksanakan perjanjian utang piutang, yakni :<sup>44</sup>

#### 1. Kewajiban Kreditor

Perjanjian utang piutang yang diatur dalam KUHPerdata kewajiban-kewajiban kreditor tidak banyak diatur, pada pokoknya kreditor wajib menyerahkan uang yang dipinjamkan kepada debitor setelah terjadinya perjanjian. Selanjutnya, pasal 1759 hingga pasal 1761 KUHPerdata menentukan sebagai berikut:

- a. Uang yang telah diserahkan kepada debitor sebagai pinjaman, sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian tidak dapat diminta kembali oleh kreditor
- b. Apabila dalam perjanjian utang piutang tidak ditentukan angka waktu, dan kreditor menuntut pengembalian utang, caranya dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan

---

<sup>44</sup> Gatot Supramono, Op.Cit., hal. 29-31.

c. Jika dalam perjanjian tersebut, ditentukan pihak debitor akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditor juga harus menuntut pengembalian utang melalui pengadilan, hakim setelah mempertimbangkan keadaan debitor, akan menentukan waktu pengembalian tersebut (pasal 1761 KUHPerdata).

## 2. Kewajiban Debitor

Kewajiban debitor dalam perjanjian utang piutang sebenarnya tidak banyak. Karena pada pokoknya kewajiban dari debitor adalah mengembalikan utang dalam jumlah yang sama sesuai yang diberikan oleh kreditor, disertai dengan pembayaran sejumlah bunga yang telah diperjanjikan, dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan pula, hal tersebut sebagaimana telah ditentukan dalam pasal 1763 KUHPerdata.

## C. Tinjauan Umum Tentang Kredit Macet

Kata kredit berasal dari credere yang berarti kepercayaan. Dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 “kredit merupakan suatu penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Pengertian Kredit Macet sendiri adalah suatu keadaan dimana debitor tidak bisa membayar sebagian atau seluruh kewajibannya kepada bank sesuai dengan yang telah diperjanjikan diawal dalam perjanjian kredit.

Faktor yang mempengaruhi terjadinya kredit macet, yaitu:

1. Nasabah menyalahgunakan kredit

Setiap kredit yang diterima nasabah sebelumnya terdapat perjanjian kredit tentang tujuan penggunaan kredit. Setelah dana diterima nasabah dari bank maka nasabah harus menggunakan fasilitas kredit tersebut sesuai tujuan yang telah disampaikan. Penggunaan kredit yang tidak sesuai dengan perjanjiannya biasanya berakibat nasabah tidak bisa mengembalikan kredit dengan sempurna.

2. Nasabah kurang mampu mengelola usahanya dengan baik

Nasabah yang telah menerima fasilitas kredit dari bank, ternyata tidak dapat mengelolanya dengan baik dalam prakteknya untuk melakukan usaha yang dijalankannya

3. Nasabah tidak bertanggung jawab

Sebagian nasabah ingin mendapatkan kredit dari bank untuk kepentingan hidupnya, namun setelah mendapat fasilitas kredit nasabah tidak mau bertanggung jawab untuk melunasi hutangnya, ada juga sebelum waktu pembayarn kredit berakhir nasabah melarikan diri.

Selain kesalahan nasabah, terkadang juga bank yang menjadi penyebab kredit macet. Pekerjaan secara profesional harus dilakukan pegawai bank supaya dapat terciptanya pelayanan masyarakat yang memadai. Karena kalau pegawai bank tidak bekerja profesional akan

mempengaruhi keputusan penyaluran kredit yang tidak semestinya. Misalnya : korupsi di bank yang mana nasabah memohon kredit berjumlah besar yang bisa disetujui dalam satu hari saja, kemudian adanya bank yang tidak sehat karena terkena likuidasi merupakan faktor penyebab kredit macet. Salah satu faktor terbesar kredit macet adalah lemahnya pengawasan bank indonesia terhadap bank.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Eksekusi**

Pengertian Eksekusi adalah hal menjalankan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*) yang bersifat penghukuman (*condemnatoir*), yang dilakukan secara paksa, jika perlu dengan bantuan kekuatan umum. Bisa diartikan bahwa eksekusi merupakan tindakan paksa yang dilakukan pengadilan negeri kepada pihak yang kalah dalam perkara dan diharuskan menjalankan amar putusan pengadilan sebagaimana mestinya.

Menurut penjelasan beberapa pakar/ahli yang menerangkan bahwa eksekusi, yaitu;

a. Sudikno

Menerangkan bahwa pengertian Eksekusi atau pelaksanaan putusan hakim pada hakekatnya tidak lain adalah realisasi dari kewajiban pihak yang bersangkutan untuk memenuhi prestasi yang tercantum dalam peraturan tersebut.<sup>45</sup>

b. R. Subakti

---

<sup>45</sup> Sudikno, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty, hal. 209.

Menjelaskan bahwa pengertian Eksekusi, yaitu upaya dari pihak yang dimenangkan dalam putusan guna mendapatkan yang menjadi haknya dengan bantuan kekuatan umum (polisi, militer) guna memaksa pihak yang dikalahkan untuk melaksanakan bunyi putusan.<sup>46</sup>

Menurut beberapa ahli, maka inti dari eksekusi adalah upaya pemenuhan prestasi oleh pihak yang kalah kepada pihak yang menang dalam perkara di pengadilan dengan melalui kekuasaan pengadilan. Sedangkan hukum eksekusi, yaitu hukum yang mengatur hal ihwal pelaksanaan putusan hakim. Istilah eksekusi pada dasarnya adalah tindakan melaksanakan atau menjalankan putusan, namun nyatanya eksekusi tidak hanya berkaitan dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan grosse akta saja, namun terdapat juga dalam bidang hukum jaminan yang merupakan pelaksanaan hak kreditur pemegang hak jaminan terhadap obyek jaminan dengan cara menjual jaminannya, apabila debitur cidera janji atau wanprestasi.<sup>47</sup>

Masalah eksekusi merupakan tindakan terakhir suatu perkara, yang terdapat di dalam Hukum Acara Perdata Buku Kedua *Rechtvordering* diberi judul tentang pelaksanaan putusan pengadilan dan surat perintah dan akta yang dipersamakan dengan suatu putusan pengadilan, sedangkan yang dimaksud dengan akta yang berkekuatan sebagai suatu keputusan pengadilan, yaitu *Grosse Akta*, termasuk *Grosse Akta Hipotik*. Maka dari uraian tersebut diatas dapat dijelaskan bahwa sertifikat hak tanggungan yang

---

<sup>46</sup> Subakti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bandung, Bina cipta. hal. 128.

<sup>47</sup> Anton Suyatno, *kepastian hukum dalam penyelesaian Kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*, (Jakarta, Kencana, 2016), hal. 54

sekarang merupakan surat jaminan yang mempunyai titel eksekutorial yang juga dikenal dengan sistim Hukum Acara Perdata disamping Grosse dari putusan hakim dan Grosse akta pengakuan hutang, mempunyai kekuatan eksekutorial.

1. Dasar Hukum Eksekusi

- a. Pasal 195 samai pasa; 208 dan 224 HIR atau Pasal 206 sampai Pasal 240 dan 258 R.Bg.
- b. Pasal 225 HIR/ Pasal 259 R.Bg yang mengatur eksekusi tentang putusan pengadilan yang menghukum tergugat untuk melakukan sesuatu perbuatan tertentu.
- c. Pasal 180 HIR/ Pasal 191 R.Bg yang mengatur pelaksanaan putusan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad).
- d. Pasal 1198 KUHPerdota yang menyatakan bahwa hipotik merupakan hak kebendaan yang tetap melekat diatas benda hipotik di tangan siapa benda itu berada
- e. Peraturan Lelang Nomor 189 Tahun 1908

2. Asas-Asas Eksekusi dalam Hukum Acara Perdata

- a. Putusan telah Berkekuatan Hukum Tetap, kecuali putusan serta merta, putusan provisi dan eksekusi berdasarkan groze akte (Pasal 191 RBG/Pasal 180 HIR dan Pasal 250 RBG/Pasal 224 HIR)
- b. Putusan Tidak dijalankan secara sukarela
- c. Putusan yang bersifat kondemnator



- d. Eksekusi atas perintah Ketua Pengadilan Agama dan dibawah pimpinan Ketua Pengadilan Agama
- e. Putusan mengandung amar condemnatoir (menghukum)

### 3. Macam-Macam Eksekusi

#### a. Eksekusi Rill Pasal 1033 RV

Apabila dalam pelaksanaan putusan hakim yang memerintahkan untuk mengosongkan benda ataupun barang yang tidak bergerak, tetapi tidak dipenuhi oleh orang yang terhukum, maka Ketua Pengadilan berhak untuk memerintahkan kepada juru sita supaya dengan bantuan alat kekuasaan negara barang itu dikosongkan oleh orang yang dihukum serta kekuasaannya dan segala barang kepunyaannya.

#### b. Eksekusi Pembayaran Sejumlah Uang

Apabila seseorang dihukum membayar sejumlah uang secara tidak sukarela memenuhi isi putusan dimana ia dihukum untuk membayar sejumlah uang, maka apabila sebelum dijatuhkan putusan telah dilaksanakan sita jaminan maka sita jaminan itu setelah dinyatakan sah dan berharga secara otomatis menjadi sita eksekutorial. Kemudian eksekusi dilakukan dengan cara melelang barang milik orang yang dikalahkan, sehingga mencukupi jumlah yang harus dibayar menurut putusan hakim dan ditambah dengan semua biaya sehubungan dengan pelaksanaan putusan tersebut.

Sita eksekutorial ada dua:

1. Sita eksekutorial sebagai kelanjutan dari sita jaminan
2. Sita eksekutorial yang dilakukan sehubungan dengan eksekusi karena sebelumnya tidak ada sita jaminan.

Misalnya eksekusi membayar sejumlah uang dengan menjual rumah melalui cara lelang rumah tereksekusi, apabila tereksekusi tidak mau menyerahkan rumah kepada pemenang lelang, maka eksekusi membayar sejumlah uang dilanjutkan dengan eksekusi Riil berupa pengosongan rumah.

Dapat diartikan tindakan yang dilakukan secara paksa terhadap pihak yang kalah (tergugat) dalam perkara perdata untuk membayar sejumlah uang dari harta benda kekayaan tergugat dengan jalan penjualan lelang harta kekayaan tergugat, sehingga mencukupi sejumlah uang

c. Eksekusi Untuk Melakukan Perbuatan Tertentu.

Jika ada seseorang yang dihukum karena melakukan perbuatan, makna dari Pasal 225 HIR/ 259 R. Bg adalah: “jika seseorang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tidak melakukan perbuatan itu dalam waktu yang ditentukan oleh hakim, maka bolehlah pihak yang dimenangkan dalam putusan hakim itu meminta kepada pengadilan dengan pertolongan ketua pengadilan, baik dengan surat, lisan supaya kepentingan yang akan didapatnya, jika keputusan itu diturut, dinilai dengan uang yang banyaknya harus diberitahukannya dengan pasti, jika penilaian itu dengan

lisan, maka hal itu harus dicatat. Misalnya seseorang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan seperti membetulkan pagar, pipa air, saluran pompa. Perbuatan ini tidak dapat dilaksanakan paksa tetapi dapat diganti dengan membayar uang.

Menurut pendapat M.Yahya Harahap pengertian eksekusi ini adalah pelaksanaan secara paksa putusan oleh pengadilan dengan bantuan kekuatan umum apabila pihak yang kalah (tereksekusi atau pihak tergugat) tidak mau menjalankan secara sukarela.<sup>48</sup>

#### 4. Eksekusi Dalam Hak Tanggungan

##### a. Parate eksekusi hak tanggungan

Dalam ketentuan Pasal 6 jo Pasal 20 Undang-Undang hak Tanggungan (UUHT) dan jika debitor telah cidera janji atau wanprestasi, maka bank selaku kreditur yang memegang hak tanggungan pertama memiliki hak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Karena bank mempunyai wewenang, maka bank selaku kreditor berhak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri tanpa melalui persetujuan ataupun ijin dari pihak debitor.

Janji- Janji Para Pihak dalam Hak Tanggungan;

Dalam Pasal 11 ayat (2) UUHT, telah dijelaskan bahwa: janji-janji yang dicantumkan sifatnya adalah Fakultatif yang artinya badan

---

<sup>48</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta, PT Gramedia, 1989), hal. 20.

tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnyanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Para pihak bebas untuk menentukan dan menyebut ataupun tidak menyebut janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian hak Tanggungan (APHT).<sup>49</sup> Setelah dimuatnya janji ke dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka lanjut didaftarkan ke kantor pertanahan karena janji-janji tersebut memiliki kekuatan yang mengikat pada pihak ketiga. Soal pencantuman janji untuk menjual sendiri melalui pelelangan umum para ahli mempunyai pendapat yang berbeda. Menurut Boedi Harsono, meskipun pada umumnya janji bersifat fakultatif (tidak wajib), namun ada janji yang wajib dicantumkan, yaitu yang dijelaskan dalam PPasal 11 ayat (2) huruf e Undang-Undang hak tanggungan bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan jika debitur cidera janji atau wanprestasi. Janji itu tidak bisa berdiri sendiri, sehingga harus saling melengkapi, oleh sebab itu saling berhubungan dan menjadikan satu kesatuan dengan ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Yang dapat dipergunakan sebagai syarat yuridis dalam melaksanakan hak pemegang hak tanggungan yang terdapat pada pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Sedangkan Sutan Remy Sjahdeini menyampaikan bahwa adanya pencantuman janji untuk

---

<sup>49</sup> Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., *Persiapan hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan* (Hasil Seminar), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Judul Makalah, Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan, oleh Sutan Remy Sjahdeini, hal. 95

pemegang hak tanggungan dapat menjual obyek hak tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah suatu yang berlebihan. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan ketentuannya mengikat, jika ada debitor yang ingkar janji atau wanprestasi maka pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas dasar kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut. Yang artinya baik kekuasaan pemegang Hak Tanggungan pertama itu dicantumkan maupun tidak dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kekuasaan/ wewenang untuk melakukan tindakan tersebut. Pencantuman janji didalam APHT sebetulnya hanya bersifat psikologis yang membuat orang lebih mantab kepada pemegang hak tanggungan. Cara paling gampang dalam melakukan eksekusi, yaitu melalui parate eksekusi karena tidak memerlukan fiat eksekusi dari pihak pengadilan dan pelaksanaannya dapat dilakukan pihak kreditor atau pemegang hak tanggungan dengan cara langsung mmengajukan permohonan lelang terhadap obyek jaminan melalui KPKNL

b. Eksekusi Title Eksekutorial

Dalam Pasal 14 ayat (2) Hak tanggungan yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan.<sup>50</sup> Eksekusi melalui Title Eksekutorial berdasarkan sertifikat hak tanggungan wajib tunduk dan patuh terhadap Hukum Acara Perdata yang pelaksanaannya harus sesuai dalam Pasal 224 HIR atau 258 R.Bg (Pasal 14 jo 26 Undang-Undang Hak Tanggungan) dan pelaksanaannya memakan waktu yang lama karena terlebih dahulu mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat. Permohonan ini bisa dilakukan secara lisan atau melalui surat sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 195 ayat (1) HIR. Selanjutnya Ketua Pengadilan negeri kan melakukan pnggilan terhadap debitor dan memberi teguran supaya ia memenuhi kewajibannya (Aanmaning) dalam 8 (delapan) hari kerja sesuai dengan ketentuan pasal 195 HIR. Apabila waktu yang telah ditentukan sudah melewati batas yang ditentukan, dan debitor tidak segera menghadap ataupun setelah datang menghadap dan sudah ditegur masih tetap tidak mau memenuhi kewajibannya, maka Ketua Pengadilan memberi perintah dengan surat agar barang yang dijadikan jaminan disita. Dan harus diumumkan secara umum. Tetapi apabila barang tersebut sudah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka berita acara penyitaan diberitahukan kepada

---

<sup>50</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Persiapan pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan Perbankan (Hasil Seminar) Lembaga Kajian Hukum Bisnis FH-USU Medan*, (Bandung : PT.Citra Aditya, 1996), hal. 227.



Kantor Pertanahan Nasional (BPN). Terhitung sejak dilakukannya penyitaan dan diumumkan kepada umum, maka barang yang sudah disita tidak boleh dipindah tangankan kepada orang lain, memberatkan atau menyewakan barang tetap yang disita itu. Andaikan setelah pelaksanaan penyitaan dilakukan tetapi kreditor tetap juga tidak mau memenuhi kewajibannya, maka barang jaminan yang disita dapat dilelang setelah mendapatkan penetapan dari Ketua pengadilan mengenai pelelangan tersebut.

c. Eksekusi Dibawah Tangan

Bank sebagai pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan obyek hak tanggungan sesuai pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu melalui penjualan dibawah tangan. Eksekusi/ penjualan dibawah tangan mempunyai tujuan supaya mendapatkan penjualan dengan harga yang tertinggi yang dapat menguntungkan semua pihak. Penjualan obyek hak tanggungan dibawah tangan hanya bisa dilakukan jika adanya kesepakatan antara pemberi (debitor) dan pemegang hak tanggungan (kreditor). Dengan penjualan secara dibawah tangan maka harus memperhatikan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang telah dijelaskan bahwa penjualan tersebut hanya bisa dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-

dikitnya dalam (20) surat kabar yang beredar didaerah yang bersangkutan dan/ atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

## **E. Tinjauan Umum Tentang Jaminan**

### **1. Pengertian Jaminan**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) suatu jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang di terima.<sup>51</sup> Secara umum jaminan diartikan sebagai penyerahan kekayaan, atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu utang.<sup>52</sup> Adapun pendapat dari M. Bahsan menerangkan bahwa jaminan adalah

*“segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat”.*<sup>53</sup>

Menurut beberapa pakar dan para ahli yang menjelaskan mengenai apa itu hukum jaminan sebenarnya. Berikut ini pengertian hukum jaminan dari berbagai pendapat para ahli, yaitu;

#### **a. Salim H.S**

Berpendapat bahwa Hukum jaminan adalah keseluruhan aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit.

---

<sup>51</sup> *Op. Cit*, <http://kbbi.web.id/jamin> diakses tanggal 4 Juli 2016.

<sup>52</sup> YLBHI, *Op. Cit*, 2007, hal. 140.

<sup>53</sup> M. Bahsan, 2005, *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*, Raja Gravindo Persada. hal. 148.

**b. Prof. M. Ali Mansyur**

Menjelaskan bahwa Hukum jaminan adalah hukum yang mengatur hubungan hukum antara bank selaku kreditor dan pihak debitor selaku nasabah yang berkaitan dengan pembebanan jaminan hak tanggungan atas pemberian kredit.

**c. J. Satrio**

Berpendapat bahwa Hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditor terhadap debitor. Pada definisi yang diungkapkan oleh Satrio memfokuskan pada pengaturan pada hak-hak kreditor semata-mata, tetapi tidak memperhatikan hak-hak debitor. Ringkasnya, hukum jaminan adalah hukum yang mengatur tentang jaminan piutang sendiri.<sup>54</sup>

**d. Thomas Suyanto**

Berpendapat bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang

**e. Prof. Sri Soedewi Masjhoen Sofwan**

Sri Soedewi Masjhoen Sofwan menjelaskan bahwa hukum jaminan merupakan hukum mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit, dengan menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan.

---

<sup>54</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007), hal. 3.

Jadi pada prinsipnya hukum jaminan merupakan ketentuan hukum yang mengatur hubungan antara pemberi jaminan (debitur) dan penerima jaminan (kreditur) sebagai akibat pembebanan suatu utang tertentu (kredit) dengan suatu jaminan (benda atau orang tertentu).

## 2. Jenis-Jenis Hukum Jaminan

### a. Jaminan Umum

Menurut Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), semua kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada ataupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.

### b. Jaminan Khusus

Pasal-Pasal yang mengatur benda yang dijadikan jaminan utang atau disebut dengan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang obyeknya berupa barang bergerak maupun barang tidak bergerak yang khusus diperuntukan untuk menjamin hutang debitur kepada kreditor, apabila dikemudian hari debitur tidak dapat membayar hutangnya kepada kreditor.

### 3. Asas-Asas Hukum Jaminan

H. Salim HS menerangkan bahwa dalam asas-asas hukum jaminan terdapat 5 (lima) asas penting hukum jaminan, yaitu:<sup>55</sup> Asas Publicitet, adalah asas bahwa semua hak, baik hak tanggungan, Hak Fidusia dan Hipotek harus di dsftarkan. Pendaftaran ini dimaksudkan supaya pihak ketiga dapat mengetahui bahwa benda jaminan tersebut sedang dilakukan pembebanan jaminan.

- a. Asas Specialitet, adalah bahwa hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek hanya dapat dibebankan atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.
- b. Asas tak dapat dibagi-bagi, adalah asas yang dapat dibaginya hutang tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek, dan hak gadai walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.
- c. Asas Inbezittstelling, adalah barang jaminan (gadai) berada pada penerima gadai.
- d. Asas Horizontal, adalah 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.

---

<sup>55</sup> H. Salim HASIL, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, PT. Raja Grafito Persada Jakarta, hal. 6.

#### **4. Objek Hukum Jaminan**

Dalam hukum jaminan H. Salim menjelaskan ada 2 (dua), yaitu :

- a. Obyek Materiil, adalah bahan (materiil) yang dijadikan sasaran dalam penyelidikannya, dalam hal ini yaitu manusia
- b. Obyek Formil, merupakan sudut pandang tertentu terhadap obyek materiilnya. Maka obyek Formal Hukum jaminan merupakan bagaimana subyek hukum dapat membebankan jaminannya pada lembaga perbankan atau lembaga keuangan non bank.

#### **F. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan**

##### **1. Pengertian Hak Tanggungan**

Menurut ketentuan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dijelaskan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menerangkan bahwa: “Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah-tanah tersebut, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya, ciri-ciri Hak Tanggungan, yaitu:



- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya

Pemegang hak tanggungan selaku kreditur mendapatkan hak didahulukan dari kreditor lainnya agar memperoleh pembayaran piutangnya dari hasil penjualan pencairan objek jaminan kredit yang diikat dengan hak tanggungan tersebut. Kedudukan kreditor yang didahulukan dari kreditor lain disebut juga dengan kreditor preferen, sehingga menguntungkan bagi yang bersangkutan dalam mendapatkan pembayaran kembali (pelunasan) pinjaman uang yang disalurkan kepada debitor yang ingkar janji (wanprestasi).

- b. Selalu mengikuti objek jaminan utang dalam tangan siapapun objek tersebut berada.

Objek jaminan utang yang diikat dengan hak tanggungan beralih pihak lain karena suatu sebab seperti pewarisan, penjualan, penghibahan, dan sebagainya, pembebanan hak tanggungan dalam objek jaminan utang tersebut tetap melekat. Hak tanggungan tetap melekat pada objek hak tanggungan tersebut. Namun jika objek jaminan utangnya diikat dengan hak tanggungan beralih ke pihak lain karena cessione, subrogasi, atau sebab lain, maka hak tanggungan tersebut ikut beralih karena hukum kepada kreditor yang baru peralihan ini tidak perlu pembuktian PPAT, pencatatan yentang beralihnya hak tanggungan cukup dilakukan dengan akta

yang membuktikan beralihnya piutang yang dijamin dengan hak tanggungan tersebut kepada kreditor yang baru.

c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas

Pemenuhan asas spesialitas dan publisitas dalam rangka pembebanan hak tanggungan yaitu sebagaimana yang termuat dari ketentuan-ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 sepanjang mengenai pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan pendaftarannya. Kedua asas ini berkaitan dengan langkah-langkah yang wajib dilaksanakan untuk pembebanan hak tanggungan atas objek jaminan utang dan akan mengikat pihak ketiga serta memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya

Jika debitur wanprestasi sesuai dengan yang diperjanjikan oleh kreditor, maka akan dilakukan eksekusi atas objek jaminan yang akan diikat dengan hak tanggungan. Suatu perbankan mempunyai tugas dalam mengikat suatu jaminan kredit berupa tanah dan bangunan yang akan dibebani oleh hak tanggungan, dan langkah-langkah yang harus dipersiapkan suatu jaminan berupa tanah dan bangunan adalah dengan cara :<sup>56</sup>

Pertama harus mengetahui kepemilikan tanah yang akan dijamin, tidak semua hak atas tanah bisa di bebani hak tanggungan, karena yang bisa dibebani hak tanggungan hanya

---

<sup>56</sup> Purnamasari Irma Devita, Op.Cit. hal. 54-56.

tanah dengan hak primer, yaitu tanah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak pakai yang bisa di pindah tangankan (bukan hak pakai atas nama yang di berikan kepada instansi tertentu atau kedutaan) dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).

Kedua harus mengetahui dulu tanah tersebut adalah tanah murni atau tanah lainnya. tidak semua tanah HGB diberikan diatas tanah Hak Pengelolaan Lahan (HPL). Tanah Kawasan Industri (TKI), Kawasan Berikat Nasional (KBN), atau tanah dengan otoritas tertentu contohnya otoritas batam. bagian kedua pada sertifikat hak bisa diketahui apakah untuk pengalihan suatu pembebanan hak tanggungan diatas tanah tersebut memerlukan ijin dari pemegang hak yang ada dibawahnya atau tidak. Atau dapat ditentukan bahwa apakah tanah tersebut dapat dijaminakan atau tidak. Biasanya hak tanah yang diberikan atas tanah hak pengelolaan samapi pemegang hak pengelolaan memperoleh ijin dan membayar sejumlah retribusi tertentu yang diwajibkn kepadanya.

Ketiga dengan cara lebih dulu mengetahui jangka waktu hak atas tanah yang dimiliki belum berakhir. Hal ini terutama untuk hak atas tanah dengan jangka waktu tertentu yaitu untuk HGB, HGU, Hak Pakai, dan HMSRS, juga untuk tanah yang di dirikan diatas tanah tertentu yang hak atas tanah dibawahnya ternyata memiliki jangka waktu yang hampir berakhir. Misalnya HMSRS yang didirikan diatas tanah HGB yang bakan berakhir jangka waktunya. Hal ini juga berlaku

untuk jangka waktu yang cukup lama. Jika dalam jangka waktu kredit tersebut ternyata hak atas tanah tersebut, gugur pulalah hak tanggungan yang membebaninya.

Keempat dengan cara melihat nama yang tercantum pada sertifikat (pemberi hak tanggungan) sebelum memutuskan bahwa tanah atau bangunan dibebani oleh suatu hak tanggungan perlu juga mengetahui apakah orang yang namanya tercantum pada sertifikat tersebut masih hidup atau meninggal. Bila nama yang disertifikat sudah meninggal, maka yang bertindak sebagai penjamin atau pihak yang memberikan hak tanggungan atas tanah dan bangunan tersebut adalah ahli waris, terdapat pada beberapa indikator atau prasyarat lain yang harus dipenuhi oleh pemberi jaminan, adalah :

Surat keterangan waris harus dibuat terlebih dulu, jika ahli waris ada yang sudah meninggal, surat keterangan waris juga harus dibuat sesuai nama ahli waris yang telah meninggal, maka harus dicari apakah pasangan (suami atau isteri) orang yang namanya tercantum pada sertifikat masih hidup. Karena hal ini penting sekali untuk melakukan penelitian awal sebelum hak atas tanah tersebut dibebani hak tanggungan. Meskipun nama yang tercantum dalam sertifikat masih hidup dan dapat menandatangani SKMHT atau APHT, jika pasangan suami atau isteri penjamin tersebut sudah meninggal maka tetap harus dibuatkan SKW. Dengan demikian untuk melakukan perbuatan hukum berupa penandatanganan SKMHT atau APHT tersebut harus mendapat

persetujuan dari anak-anaknya selaku ahli waris yang lain. Hal ini memang harus dilakukan, terkecuali berlaku dalam kondisi berikut ini, yakni :

- a. sebelum perkawinan dibuatkan perjanjian pisah harta (perjanjian pra nikah)
- b. Tanah dan bangunan diperoleh setelah pasangan (suami atau isteri) dimaksud meninggal dunia.

Indonesia menganut hukum percampuran perkawinan. Jika harta yang didapatkan setelah perkawinan maka harta tersebut milik bersama.

Pemberi hak tanggungan yaitu para ahli waris, adapun syarat lain yang harus dipenuhi pemberi jaminan, adalah :

- a. Harus dibuat Surat Keterangan Waris terlebih dahulu. Bila ada salah satu ahli waris meninggal dunia, maka Surat Keterangan Waris harus dibuat atas nama ahli warisnya juga. Hal ini juga berlaku bila ternyata ada ahli waris lainnya yang telah meninggal dunia.
- c. Bukti Pembayaran Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) warisnya dibayarkan dan selanjutnya dilakukan balik nama ke atas nama ahli warisnya.
- d. Semua ahli waris yang tercantum dalam SKW harus setuju dan menandatangani akta pemberian hak tanggungan (APHT) atau minimal akta surat kuasa memberikan hak tanggungan (SKMHT).

Apabila ada salah satu ahli waris tidak setuju dalam penanda tanganan akta tersebut, maka pengikatan jaminan tidak dapat dilakukan.

- e. Ahli waris ternyata masih dibawah umur (dibawah 18 tahun atau belum menikah sebagaimana ditetapkan dalam UUJN atau Undang-Undang Perlindungan Anak), maka untuk penjaminan tanah atau bangunan tersebut harus memperoleh persetujuan dari pengadilan negeri setempat, yang isinya menyatakan telah memberikan persetujuan untuk menjaminkan harta anak dibawah umur tersebut, sekaligus melakukan pengangkatan seorang wali.

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan pada kantor pertanahan setempat, tempat letak tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah yang dimaksud.

Pendaftaran tanah yang dilakukan dengan cara melampirkan :<sup>57</sup>

- a. sertifikat asli yang akan dibebani hak tanggungan
- b. salinan berkas (foto copy) identitas pemberi tanggungan dari penerima kuasa, jika pemberi dan penerima hak tanggungan adalah badan hukum, harus dilampirkan seluruh anggaran dasar hingga akta perubahan yang terakhir, berikut surat persetujuan dan surat penerimaan pemberitahuan dari menteri hukum dan hak asasi manusia

---

<sup>57</sup> Ibid, hal. 61



- c. Salinan berkas (foto copy) perjanjian kredit atau perjanjian lainnya yang dijadikan dasar untuk pemberian hak tanggungan
- d. Surat kuasa asli untuk mendaftarkan hak tanggungan
- e. Pendaftaran hak tanggungan wilayah DKI Jakarta, surat kuasa untuk pendaftaran hak tanggungan ini diminta untuk dilegalisasi atau warmerking olhe notaris yang melakukan pendaftaran hak tanggungan tersebut.
- f. Bukti pembayaran penerimaan negara bukan pajak (PNPB) untuk pendaftaran hak tanggungan, besarnya ditetapkan berdasarkan tentang nilai pertanggungannya, sebagaimana dimuat dalam peraturan pemerintah nomor 13 tahun 2010.

## 2. Subyek Hak Tanggungan

Menurut Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yang telah dijelaskan bahwa pengertian dari subyek ini adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan<sup>58</sup>.

### a. Pemberi Hak Tanggungan

Dalam Pasal 8 UUHT menerangkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perubahan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dalam suatu kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek

---

<sup>58</sup> Fadhilah Sundah, Jawade Hafidz, 2017, Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris, Jurnal Akta, Vol.4, No. 2

Hak Tanggungan harus ada pada pemberi hak tanggungan, sehingga pada waktu pembuatan buku tanah Hak Tanggungan harus ada suatu kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan. Karena itu akan dibuktikan keabsahan dari kewenangan tersebut pada saat di daftarnya hak tanggungan yang bersangkutan. Untuk pemberi hak tanggungan bisa debitor sendiri, bisa pihak lain, ataupun debitor pihak lain, yang artinya pemegang hak atas tanah yang dijadikan jaminan tapi dapat juga pemilik bangunan, tanaman dan/atau hasil karya yang turut dibebani hak tanggungan.

Kalau Hak Tanggungan dibebankan pada Hak atas tanah berikut benda-benda lain milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang Hak Tanggungan atas tanah, maka pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut, dimana dalam hal ini wajib disebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan (APHT).

b. Pemegang Hak Tanggungan

Kreditor mempunyai kedudukan yaitu sebagai penerima Hak Tanggungan setelah dibuat APHT, kemudian setelah dilakukan pembukuan Hak Tanggungan yang bersangkutan dalam Buku Tanah Hak Tanggungan. Menurut Pasal 9 UUHT yang menjelaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang

perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Hak Tanggungan merupakan suatu lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, sehingga tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi Hak Tanggungan, kecuali dalam keadaannya disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT. Pemegang Hak Tanggungan dapat diberikan WNI atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh warga negara asing atau badan hukum asing.

### **3. Obyek Hak Tanggungan**

Obyek Hak Tanggungan pada prinsipnya merupakan hak atas tanah yang memenuhi 2 persyaratan, yaitu wajib didaftarkan (untuk memenuhi syarat publisitas) dan dapat dipindah tangankan (untuk memudahkan pelaksanaan pembayaran utang yang dijamin pelunasannya). Adapun beberapa syarat agar bisa dibebani hak jaminan atas tanah, obyek hak tanggungan yang bersangkutan harus memenuhi syarat :

- a. Dapat dinilai dengan uang
- b. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum
- c. Mempunyai sifat yang dapat dipindah tangankan
- d. Memerlukan penunjukkan langsung oleh undang-undang.

Dalam Pasal 4 UUHT telah menentukan hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek Hak Tanggungan, yaitu;

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai atas Tanah Negara
- e. Yang Menurut Ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan
- f. Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

Dalam keterangan tersebut diatas merupakan Hak-Hak atas Tanah yang terdapat pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menerangkan tentang UUPA (Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria).

Tidak setiap Hak atas Tanah dapat dijadikan sebagai jaminan hutang, tetapi Hak Atas Tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang
- b. Termasuk hak yang didaftarkan umum, karena harus memenuhi syarat publisitas
- c. Mempunyai sifat bisa dipindah tangankan, sebab apabila debitor cidera janji benda yang dijadikan jaminan hutang akan dijual dimuka umum.
- d. Memerlukan penunjukkan dengan undang-undang.

Selain hak-hak atas tanah yang diatas, yang bisa dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu hak atas tanah berikut bangunan (baik yang berada diatas maupun bawah tanah), tanaman, dan hasil karya (misal: candi, patung, gapura, dan relief) yang sudah ada maupun yang akan ada, yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut. Dalam pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya harus dinyatakan tegas dalam APHT tersebut.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Ada 2 (dua) unsur hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu:

- a. Hak tersebut sesuai ketentuan yang berlaku wajib didaftar dalam daftar umum yang terdapat pada kantor pertanahan.
- b. Hak tersebut menurut sifatnya harus dapat dipindah tangankan.

Maka dari itu yang bisa dijadikan obyek hak tanggungan, yaitu Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedangkan untuk hak pakai atas tanah hak milik dibuka kemungkinan untuk kemudian hari bisa dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak tanggungan jika dipenuhi persyaratannya.

#### **4. Hapusnya Hak Tanggungan**

Dalam Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menerangkan bahwa hapusnya hak tanggungan dapat disebabkan, karena :

a. Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan

Pada prinsipnya, hak tanggungan akan bergantung pada utang yang dijamin oleh hak tanggungan. Hal ini mengartikan jika utang tersebut hapus karena pelunasan utang oleh debitot atau sebab-sebab lain, maka hak tanggungan tersebut juga hapus.

b. Pemegang hak tanggungan melepaskan Hak Tanggungan.

Hapusnya hak tanggungan karena pelepasan oleh pemegang hak tanggungan harus dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan kepada pemberi hak tanggungan yang menyatakan bahwa hak tanggungan dilepaskan.

c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan peringkat oleh ketua pengadilan negeri.

Pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri dapat dilakukan dengan permohonan yang dibuat oleh pembeli tanah yang tanahnya dibebankan dengan hak tanggungan guna menghapus hak tanggungan tersebut. Pembeli (baik dalam pelanggan umum yang dilakukan oleh ketua pangadilan negeri atau dalam jual beli secara sukarela) dapat meminta pemegang hak tanggungan untuk menghapus hak tanggungan yang melebihi harga pembelian. Hal ini dapat dilakukan dengan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan. Jika tanah tersebut dibebani lebih dari satu hak tanggungan, dan tidak ada perjanjian antara pemegang hak



tanggungan untuk menghapus hak tanggungan yang diatas harga pembelian, maka pembeli dapat mengajukan permohonan kepada ketua pengadilan negeri untuk :

- 1) Menetapkan pembersihan
- 2) Sekaligus menentukan pembagian hasil penjualan lelang diantara para kreditor, dan peringkat mereka berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Permohonan kepada ketua pengadilan negeri tidak dapat dilakukan jika penjualan obyek hak tanggungan dilakukan secara sukarela, dan didalam akta pemberian hak tanggungan, para pihak secara tegas menetapkan bahwa obyek tersebut tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan.

d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Hapusnya hak atas tanah dapat dihapus karena adanya beberapa sebab, yaitu :

- 1) Pencabutan hak
- 2) Pelepasan secara sukarela oleh pemilik tanah
- 3) Penelantaran tanah
- 4) Pelanggaran terhadap persyaratan dari pemegang hak atas tanah
- 5) Tanah tersebut musnah.

Setelah hak tanggungan hapus, berdasarkan pasal 22 UUHT, kantor pertanahan akan mencoret catatan hak tanggungan pada

buku tanah hak atas tanah dan sertifikat tersebut. Sertifikat hak tanggungan tersebut ditarik bersama-sama dengan buku tanah hak tanggungan yang dinyatakan tidak berlaku lagi oleh kantor pertanahan. Apabila sertifikat hak tanggungan karena sesuatu hal tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan, maka hal tersebut dicatat dalam buku tanah atas hak tanggungan.

Pada prinsipnya, hak tanggungan dapat dibebankan pada beberapa hak atas tanah. Berdasarkan akta pemberian hak tanggungan, para pihak dapat membuat perjanjian bahwa pembayaran utang yang dijamin dapat dilakukan secara angsuran, dan hak tanggungan akan dilepaskan berdasarkan angsuran yang dibuat oleh debitur. Sisa hak tanggungan yang ada hanya akan menjamin sisa utang yang belum dibayarkan. Untuk itu, pencoretan catatan dalam buku tanah dan sertifikat hak tanggungan hanya akan dilakukan terhadap hak tanggungan yang telah dilunasi oleh debitur.

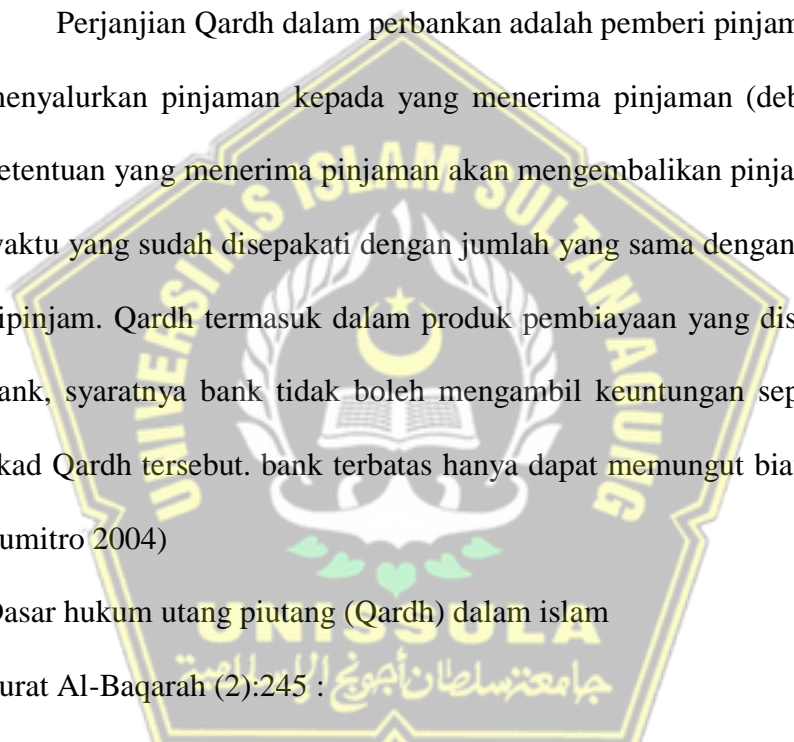
#### **G. Pendekatan Dalam Prespektif islam**

Dalam hal utang piutang maupun pinjam-meminjam islam memperbolehkan dan juga menganjurkan agar saling membantu sesama umat manusia. Islam menyebut utang piutang dengan Qardh, secara etimologi adalah potongan atau bagian yang berarti bagian harta yang diberikan kepada orang lain. Secara terminologis Qardh, yaitu memberikan sejumlah harta kepada orang lain yang akan memanfaatkan dan

mengembalikan harta itu di kemudian hari. Dalam Fatwa DSN No.19 tahun 2001 tentang Qardh, “Perjanjian Qardh merupakan suatu perjanjian pinjaman. Dalam pinjaman Qardh sebagai pemberi pinjaman memberikan pinjaman kepada muqtaridh dengan ketentuan bahwa peminjam akan mengembalikan harta pinjaman tersebut pada waktu yang telah disepakati dengan jumlah yang sama ketika pinjaman itu diberikan,” (Harun 2017)

Perjanjian Qardh dalam perbankan adalah pemberi pinjaman (kreditor) menyalurkan pinjaman kepada yang menerima pinjaman (debitor) dengan ketentuan yang menerima pinjaman akan mengembalikan pinjamannya pada waktu yang sudah disepakati dengan jumlah yang sama dengan jumlah yang dipinjam. Qardh termasuk dalam produk pembiayaan yang disediakan oleh bank, syaratnya bank tidak boleh mengambil keuntungan sepeserpun dari akad Qardh tersebut. bank terbatas hanya dapat memungut biaya. (Warkum Sumitro 2004)

Dasar hukum utang piutang (Qardh) dalam islam

Surat Al-Baqarah (2):245 : 

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضِعَّهُ لَهُ آصْعَافًا كَثِيرَةً وَاللَّهُ يَقْبِضُ وَيَبْصُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

Artinya : “Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan melipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rejeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan.” (“Surah Al-Baqarah Ayat 245,”n.d.)

Menurut ayat tersebut pada dasarnya berisikan tentang anjuran untuk memberikan qardh kepada orang lain yang membutuhkan niscaya rizkinya akan dilipat gandakan oleh Allah SWT. Maka utang piutang diperbolehkan dalam islam karena di dalamnya terdapat akad tabarru (tolong menolong), namun jangan berlebihan dalam berhutang sehingga tidak sanggup untuk membayarnya. Karena hutang wajib dibayar dan harus diusahakan untuk membayarnya sebelum jatuh tempo berakhir. Jangan sampai berhutang pada yang mengandung riba karena riba hukumnya haram. Seperti dalam hadist nabi muhamad SAW. Dari Shuhaib Al Khoir, Rasulullah SAW bersabda:

أَيُّمَا رَجُلٍ يَدِينُ دَيْنًا وَهُوَ مُجْمَعٌ أَنْ لَا يُؤَقِّيَهُ إِلَيْهِ لَقِيَ اللَّهَ سَارِقًا

Artinya: *“Siapa saja yang berhutang lalu berniat tidak mau melunasinya, maka dia akan bertemu Allah (pada hari kiamat) dalam status sebagai pencuri.”* (HR. Ibnu Majah no. 2410). (Tuasikal 2009)

Bank dalam Pemberian kredit termasuk qardhul hasan dimana pihak bank meminjamkan sejumlah uang atas dasar kepercayaan dan pengembalian tanpa kelebihan. Tetapi dalam praktiknya perbankan pengembalian utang dari nasabah tidak luput dari berbagai masalah, seperti contoh kredit macet dalam dalam angsuran tersebut. Maka dari itu ada baiknya diminta segera untuk mendatangi bank dan membicarakannya kepada bank alasan sehingga mengalami kesulitan dalam pelunasannya. Selain juga sekaligus memberikan keterangan dan akad selanjutnya, dan sekaligus meminta maaf atas keterlambatan pembayaran tersebut. Sebab akan berdosa jika manusia terutama orang muslim yang beriman tidak menunaikan kewajibannya, dan melanggar hak orang lain. (redaksi dalam

islam. N.d.). bagi kreditor apabila debitor benar-benar tidak sanggup untuk membayar hutangnya maka harus memberikan toleransi kepada debitor dengan memberikan kesempatan tambahan waktu pembayaran seperti ketentuan yang terdapat dalam surah Al-baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۗ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: *Dan jika (orang berutang itu) dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan. Dan jika kamu menyedahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.* (QS. Al-baqarah : 280) (“Surah Al-Baqarah Ayat 280,”n.d.)



### BAB III

#### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

##### A. Bagaimana Penyelesaian Kredit Macet melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada PT BPR Gunung Rizki di kota Semarang

Hal utama yang menjadi risiko Bank dalam menjalankan kegiatan penyaluran kredit kepada nasabah adalah apabila terjadi kredit macet atas pemberian pembiayaan atau kredit yang telah dilaksanakan oleh bank kepada nasabahnya. Sedangkan untuk menghindari terjadinya kredit macet tersebut maka pihak bank selaku kreditor akan melakukan cara dengan melihat secara cermat, teliti dan hati-hati dalam menyalurkan kredit kepada nasabah. sebaiknya sebelum pelaksanaan untuk pemberian kredit oleh bank kepada calon debitur maka seharusnya pegawai bank melaksanakan analisis kredit terlebih dahulu sesuai prinsip-prinsip perbankan, yaitu:

##### 1. *Character* (karakter)

Suatu Karakter pasti berkaitan dengan sifat dari pada debitur yang harusnya mempunyai itikad yang baik serta punya komitmen yang tinggi untuk mengembalikan seluruh kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani bersama antara pihak debitur dan pihak bank selaku kreditor. Karakter dari debitur tidak diragukan lagi dan tidak cacat ataupun cela. Sebagai Contoh gambaran beberapa sifat calon debitur yang akan menentukan karakter seperti :

- a. Usia, pendidikan, status, kesehatan;
- b. Pengendalian emosi;



- c. Pergaulan, lingkungan, relasi, sosialisasi;
- d. Hobi kegemaran baik/ buruk;
- e. Kebiasaan baik/ buruk;
- f. Tanggung jawab terhadap kewajiban kepada semua pihak yang berhubungan;
- g. Dan lain-lain.

**2. *Capital (modal)***

Modal usaha debitor, modal awal, modal utang, laba, dan dana cadangan, akan menentukan besarnya presentase usaha yang dimiliki oleh debitor.

**3. *Capacity (kemampuan)***

Analisis kemampuan manajemen untuk mengelola suatu usaha sehingga debitor dapat menghasilkan laba dan dapat membayar seluruh kewajiban dimasa sekarang dan masa yang akan datang.

**4. *Collateral (jaminan)***

Penilaian jaminan dilakukan untuk melakukan sejauh mana tingkat kemudahan diperjualbelikannya objek jaminan (marketable), semakin mudah aset tersebut diperjualbelikan, tingkat risiko bank semakin berkurang.

**5. *Condition (kondisi)***

Analisis terhadap kondisi meliputi terhadap ekonomi (mikro dan makro) baik nasional, regional maupun internasional, politik, perundang-undangan, dan lain-lain. Pengaruhnya terhadap usaha

debitor yang sedang berjalan dilihat untuk masa sekarang dan masa yang akan datang.

Apabila pihak debitor tidak jujur, curang, ataupun incompetence, maka kredit tidak berhasil tanpa perlu memperhatikan faktor-faktor lainnya. karena biasanya pihak bank meminta hak tanggungan untuk dijadikan suatu jaminan kredit. Hak tanggungan mempunyai keutamaan yang terletak dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah mengatur tentang Hak Tanggungan, sebagaimana hak tanggungan itu akan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pengertian dari kreditor tertentu adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang hak tanggungan. Apabila terjadi wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

Dalam pemberian hak tanggungan maka Pemberi hak tanggungan diharuskan untuk hadir di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Akan tetapi jika pemberi hak tidak bisa hadir maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasa dengan membuat SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) yang bentuknya akta autentik. Dalam pembuatan SKMHT bisa dilaksanakan oleh Notaris ataupun PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah

kecamatan untuk memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Lahirnya hak tanggungan pada saat telah dibukukannya dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh sebab itu kepastian tentang didaftarkannya hak tanggungan menjadi hal yang sangat penting bagi pihak kreditor. Saat tersebut tidak saja menentukan kedudukannya yang diutamakan peringkatnya dalam hubungannya dengan kreditor-kreditor lain yang juga pemegang hak tanggungan, dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

Menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah dijelaskan bahwa Hak Tanggungan merupakan lembaga jaminan hak atas tanah yang kuat, adapun ciri-cirinya sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijaminakan dalam tangan siapapun objek itu berada.
- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga bisa mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Seperti yang telah dijelaskan di atas, pemberi hak tanggungan wajib hadir dihadapan PPAT, jika ada sesuatu sebab tidak bisa hadir sendiri maka wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya dengan SKMHT yang berbentuk autentik. Pembuatan SKMHT sendiri dibuat

oleh notaris ataupun PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan dalam rangka memudahkan pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan. Tetapi kenyataannya masih ada notaris yang tidak melakukan pembuatan APHT setelah dilaksanakannya SKMHT. Pada kredit tertentu contohnya kredit mikro yang pinjamannya kurang dari 50 juta, adakalanya pengikatan jaminan hanya sebatas pada SKMHT saja tanpa ditingkatkan ke APHT, sampai berakhirnya masa kredit. Dengan demikian dapat dianalisis pada Pasal 15 ayat (2) UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menerangkan bahwa kuasa untuk membebaskan hak tanggungan tidak bisa ditarik kembali atau tidak dapat berakhir oleh sebab apapun juga kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena telah habis jangka waktunya sebagaimana dimaksud pada Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT.

Setelah kita melihat dalam Pasal 15 ayat (3) dan ayat (4) UUHT, telah diatur bahwa SKMHT harus dibarengi dengan adanya pembuatan APHT yaitu untuk tanah yang telah terdaftar maupun untuk tanah yang belum terdaftar selambat-lambatnya 1 bulan setelah pemberian SKMHT. Pengecualian dari ketentuan tersebut adalah untuk jenis-jenis tertentu. Jenis-jenis kredit ini diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Untuk Menjamin pelunasan kredit-kredit tertentu.

Pada kenyataannya selain untuk kredit-kredit yang telah disebutkan di atas, apabila dalam pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dibarengi dengan adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), maka hak tanggungan yang dibuat jaminan dalam pemberian kredit menjadi hak tanggungannya tidak sah ataupun batal, sehingga pemberian kredit tidak dapat dilaksanakan. Akan tetapi apabila hak tanggungan yang sudah dijaminan sudah dalam proses pemberian kredit yang dibebankan oleh SKMHT tetapi tetap tidak dibuatkan APHT, maka kekuatan eksekutorial terhadap hak tanggungan dikatakan menjadi tidak ada karena tidak adanya pembebanan hak tanggungan yang dilakukan. Selain itu ada juga kasus tentang pelaksanaan pembebanan hak tanggungan terhadap tanah yang belum bersertifikat dalam prakteknya tidak pernah dilakukan bank dengan cara membuat APHT secara langsung terhadap tanah-tanah yang belum bersertifikat. Dalam hal ini pihak bank hanya sebatas membuat SKMHT. Hukum mempertimbangkan apabila tidak dibuatkan APHT terhadap tanah-tanah yang didaftar oleh sebab terdapat kemungkinan hak-hak atas tanah belum jelas kepemilikannya. Dalam prakteknya notaris/ PPAT selalu membuat SKMHT sesuai dengan Pasal 15 ayat (4) UUHT untuk mengikat jaminan atas tanah-tanah yang belum bersertifikat yang akan dijadikan agunan. Hal inilah yang menimbulkan kendala sebab pensertifikatan memerlukan proses selama jangka waktu 3 (tiga)

bulan bahkan sampai 1 (satu) tahun. Dalam menghadapi kendala terjadinya kredit yang belum dilunasi dengan agunan tanah yang belum bersertipikat padahal debitor telah meninggal dunia dan meninggalkan ahli waris, maka ada langkah penyelesaian yang diambil bank, yaitu jika kredit telah jatuh tempo dan asuransi kreditnya kedaluarsa, maka akan dilakukan penagihan kepada ahli warisnya dengan pendekatan kekeluargaan dengan menawarkan keringanan bunga pinjaman, meminta ahli waris untuk melakukan penjualan dibawah tangan atas objek jaminan tersebut.

Seperti halnya bencana alam gunung merapi, kondisi seperti halnya tsunami, gempa bumi yang diakibatkan oleh alam dan menyebabkan debitor kesulitan dalam membayar kreditnya yang dikarenakan tanah mereka musnah karena kejadian alam. Hal tersebut akan menjadi risiko pihak bank atas kredit macet yang disebabkan oleh kejadian alam yang tidak diduga sebelumnya. Biasanya suatu jaminan akan diberikan suatu pertanggungan atau asuransi guna mengurangi risiko yang akan terjadi. Asuransi tersebut bisa untuk mengurangi masalah kredit tersebut dan adanya suatu restrukturisasi kredit yaitu dengan melakukan pengurangan plafond kredit. Meskipun hak tanggungan dikatakan musnah karena kejadian alam maka kredit tersebut tetap berjalan dan jaminan hak tanggungan yang musnah digantikan dengan adanya suatu asuransi dan dilakukannya



pengurangan kredit, sehingga hak tanggungan tersebut tetap mempunyai kekuatan eksekutorialnya.

Ada juga masalah tentang tanah yang dijadikan objek hak tanggungan yang kena musibah bencana alam seperti gempa bumi, tanah longsor, tsunami, hal ini menyebabkan masalah karena objek jaminan hak tanggungan menjadi musnah. Sehingga kedudukan sertipikat hak tanggungan pun menjadi tidak jelas, dan bagi pemegang hak tanggungan yaitu bank akan mengalami kerugian apabila debitor tidak dapat melunasi hutang kreditnya, bank tidak bisa mengeksekusi jaminan karena hak tanggungan yang berupa tanah sudah musnah akibat peristiwa bencana alam. Telah diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa hak tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan hak tanggungan, dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri dan hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.

Berkaitan dengan hapusnya hak tanggungan karena suatu keadaan *overmacht* yang mengakibatkan objek hak tanggungan musnah tidak diatur dalam Pasal 18 UUHT maupun dalam Pasal lain pada UUHT. Keadaan demikian akan menimbulkan kekosongan norma (*leemten van norm*) dalam UUHT. Sehingga bisa dikatakan adanya suatu cacat hukum administratif, oleh sebab itu kekuatan

eksekutorial sertipikat hak tanggungan yang objeknya musnah karena bencana alam adalah hapus. Hapusnya kekuatan eksekutorial sertipikat hak tanggungan disebabkan oleh hapusnya hak tanggungan karena objek hak tanggungan telah musnah akibat bencana alam.

Perlindungan hukum bagi kreditor selaku pemegang sertipikat hak tanggungan dalam musnahnya seluruh obyek hak tanggungan adalah perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif dilakukan dengan memasukan klausula bahwa obyek hak tanggungan harus diasuransikan dalam APHT, sehingga pihak kreditor dan debitor memiliki kewajiban untuk mengasuransikan obyek hak tanggungan tersebut. Sehingga apabila terjadi bencana alam yang menyebabkan musnahnya objek hak tanggungan, maka pihak asuransi yang akan membayar kerugian yang timbul akibat peristiwa tersebut. Perlindungan hukum represif yang dapat diberikan kepada kreditor selaku pemegang sertipikat hak tanggungan adalah pembayaran uang klaim kepada kreditor oleh pihak asuransi sebagai pengganti pembayaran kredit debitor, bila terjadi peristiwa bencana alam yang menyebabkan musnahnya objek hak tanggungan.

Dalam prakteknya adapun kasus seperti suatu jaminan yang diserahkan kepada bank ternyata bukan milik debitor sendiri melainkan milik pihak ketiga, dalam hal ini adalah orang tua, anak, saudara, tanah warisan, dll. Dengan berjalannya waktu pelaksanaan

kredit barulah muncul masalah yang terjadi oleh debitor yaitu adanya kredit macet, tetapi pemilik jaminan hak tanggungan tidak mau apabila tanah miliknya dieksekusi oleh bank. Dengan demikian tidak akan berpengaruh dalam pelaksanaan eksekusi dan akan tetap dilaksanakan eksekusi, sebab dari awal tandatangan perjanjian kredit pihak pemilik jaminan juga ikut menandatangani perjanjian kredit tersebut, dan tentunya pihak bank sudah menjelaskan kepada pihak-pihak yang berkaitan jika akhirnya nanti suatu jaminan hak tanggungan itu harus dieksekusi. sehingga kekuatan eksekutorial dari pelaksanaan hak tanggungan apabila jaminan yang ditanggungkan bukan milik debitor adalah tetap ada dan harus berjalan dan sesuai dengan ketentuan perjanjian dan peraturan yang berlaku, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang dengan mudah dan pasti dalam hak tanggungan sehingga dalam sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan dan telah mempunyai ketetapan hukum tetap, sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (2) dan ayat (3) UUHT yang menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan Sebagaiman Dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kalimat “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Maka dari itu hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap

dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheek sepanjang tentang hak atas tanah. Kekuatan eksekutorial hak tanggungan dalam UUHT terdapat 2 (dua) cara untuk pelaksanaannya yaitu dengan eksekusi langsung yang disebut juga “parate eksekusi”(parate executie), yang mana eksekusi bisa dilakukan secara langsung oleh kreditor tanpa adanya bantuan fiat atau penetapan dan atau bantuan dari pengadilan. Sesuai dengan bunyi Pasal 6 UUHT yang menjelaskan bahwa”Pemegang Hak Tanggungan Pertama Mempunyai Hak Untuk Menjual Objek Hak Tanggungan Atas Kekuasaan Sendiri Melalui Pelelangan Umum”, yang mana pasal 6 tersebut telah memberikan suatu kewenangan terhadap pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual atas kekuasaan sendiri. Serta eksekusi melalui titel eksekutorial yang dilakukan dengan mengacu pada ketentuan Pasal 224 Het Herziene Indonesia Reglement (HIR) / 258 Reglement tot Regeling van het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura (RBG). Isi dari Pasal 224 HIR/ 258 RBG menjelaskan bahwa terhadap surat yang tercantum irah-irah yang berbunyi “Atas Nama Keadilan” dengan demikian surat tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti dan tetap untuk melakukan eksekusinya apabila tidak ditepati dengan jalan damai, akhirnya dilakukannya dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri, yang dalam pegangannya orang yang berhutang itu diam atau tinggal atau memilih kedudukannya. Eksekusi

hak tanggungan ini kreditor tidak perlu gugat menggugat dengan pihak debitor, akan tetapi cukup dengan mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua pengadilan dengan menyertakan bukti wanprestasinya debitor yang disertai dengan sertifikat hak tanggungan. Atas dasar itu maka ketua Pengadilan akan mengeluarkan penetapan eksekusi dan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan yang dimohonkan untuk dieksekui. Eksekusi akan dilakukan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh KPKNL.

Kekuatan eksekutorial dalam hal ini yaitu dimiliki oleh sertifikat hak tanggungan dalam pelaksanaan eksekusi hak tanggungan terhadap akta yang telah dibuat oleh notaris bersifat tetap dan mempunyai kekuatan hukum, sebab pelaksanaan eksekusi melalui lelang adalah sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Hal ini terbukti pada irah-irah berbunyi “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Dalam pelaksanaan kekuatan eksekutorial tersebut UUHT memberikan 2 (dua) cara yakni melalui eksekusi langsung yang sesuai Pasal 6 UUHT dan melalui titel eksekutorial yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) UUHT. Meskipun adanya tuntutan dari pihak ketiga dalam hal ini pemilik jaminan, pelaksanaan eksekusi pun tetap dilakukan sesuai yang telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang terkait karena telah diperjanjikan pada awal perjanjian kredit, baik pada debitor maupun pada penjamin.

Namun pada kondisi tertentu untuk kekuatan eksekutorial hak tanggungan seperti adanya bencana alam tanah longsor, gempa bumi maka hak tanggungan tersebut menjadi hapus karena musnahnya hak tanggungan yang dijadikan jaminan. Sementara itu dalam pembuatan SKMHT yang tidak dibarengi dengan APHT maka kekuatan eksekutorialnya menjadi hapus karena tidak sahnya pelaksanaan hak tanggungan yang bersangkutan.

Lembaga perbankan dalam menyalurkan kredit kepada nasabahnya tentu mempunyai harapan untuk mendapatkan keuntungan yang optimal dan apabila nasabah dalam melakukan kewajibannya/ membayar kreditnya tidak terjadi kemacetan ataupun ketidاكلancaran. Tetapi pada kenyataannya bank sering menemukan masalah mengenai kredit macet yang dilakukan oleh nasabah, sehingga hal ini bisa menyebabkan pihak bank mengalami kerugian yang dikarenakan nasabah dalam melakukan kewajibannya tidak tepat waktu dan tidak lancar. Bank sebagai kreditor dalam menyalurkan kredit kepada nasabah tidak selalu berjalan dengan baik tanpa adanya suatu kendala apapun, sehingga Bank dalam memberikan kredit kepada nasabah biasanya tak luput dari yang namanya suatu jaminan atau agunan (collateral), karena hal tersebut akan dibuat sebagai jaminan kredit yang telah diterima oleh pihak debitor. Bentuk dari agunan tersebut pada umumnya berupa tanah dan bangunan yang diikat dengan hak tanggungan, dimana hal itu telah diatur dalam Undang-Undang Nomor



4 Tahun 1996 tanggal 09 April 1996, yang menjelaskan bahwa “Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah”. Seorang debitor apabila telah ingkar janji, maka bisa dikatakan dengan wanprestasi, karena dalam hal ini debitor sudah tidak memenuhi apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit. Adapun penggolongan kredit dapat dibagi beberapa kategori, yaitu:

**a. Lancar (Pass)**

Debitor dalam melakukan pembayaran tepat waktu, baik angsuran pokok utang maupun bunga utang, yang sesuai dengan ketentuan bank.

**b. Dalam Perhatian Khusus (Special Mention)**

Menunggaknya seorang debitor dalam melakukan pembayaran kredit, sehingga menjadi perhatian khusus, baik angsuran pokok maupun angsuran utang dan belum melampui 90 (sembilan puluh) hari kalender berturut-turut.

**c. Kurang Lancar (Substandart)**

Ketidak lancarannya/menunggaknya debitor dalam pembayaran kredit, baik angsuran pokok maupun bunga utang dari masa tunggakan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari kalender berturut-turut.

**d. Diragukan (Doubtful)**

Debitor diragukan karena menunggak pembayaran kredit, baik angsuran pokok maupun bunga utang dari masa tunggakan yang melampaui dari 120 (seratus dua puluh) hari kalender berturut-turut.

**e. Kredit Macet (Bad Credit)**

Debitor telah melakukan penunggakan pembayaran kredit, baik angsuran pokok maupun angsuran bunga utang dari masa tunggakan yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari kalender berturut-turut.

Lembaga perbankan mempunyai cara bagaimana mengatasi penyelesaian kredit macet tersebut, apabila terjadi suatu masalah dalam pembayaran kredit yang dilakukan oleh nasabah, maka pihak bank akan melakukan upaya penyelesaian kredit macet dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan Bank Indonesia. Pertama yang dilakukan pihak bank dengan teguran/tagihan secara lisan untuk melakukan pembayaran kreditnya, jika tidak ada perkembangan yang baik, maka debitor akan diberi somasi/teguran oleh pihak bank, karena telah terjadi penunggakan pembayaran kredit, yaitu berupa;

- a. Pemberitahuan tentang jatuh tempo pembayaran pokok kredit maupun bunga utangnya
- b. Perintah agar membayar hutangnya dengan jumlah tertentu sesuai permintaan atau pemberitahuan bank

c. Batas waktu bagi debitor untuk melakukan pembayaran selanjutnya.

Somasi/teguran akan dilakukan pihak bank kepada debitor sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dan apabila tidak ada itikad baik debitor untuk membayar kreditnya, maka bank selaku kreditor akan melakukan upaya untuk penyelamatan kredit dengan melalui cara yang bersifat persuatif dengan pendekatan musyawarah kepada debitor.

Dalam penyelamatan kredit bermasalah, tentunya harus sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang intinya mengatur tentang penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum dengan cara restrukturisasi, yaitu melalui alternatif penanganan secara:

**a. Penjadwalan Kembali (Rescheduling)**

Cara ini dilakukan untuk menyesuaikan tenor pinjaman agar bisa mencicil kembali pembayaran kredit. Pihak bank akan memperpanjang tenor pinjaman dari debitor yang mengalami kredit macet. Hal ini dilakukan agar angsuran yang harus dibayar bisa semakin ringan, perpanjangan tenor juga disesuaikan dengan kemampuan pembayaran debitor.

**b. Persyaratan Kembali (Restructuring)**

Cara kedua adalah dengan melakukan restructuring atau mengubah syarat-syarat peminjaman, yang mencakup perubahan jadwal pembayaran, jangka waktu, dan persyaratan lainnya.

persyaratan kembali ini bisa dilakukan dengan syarat tidak mengubah maksimal plafon kredit.

**c. Penataan Kembali (Reconditioning)**

Cara ketiga ini, yaitu melakukan penataan kembali, melalui upaya pihak bank dengan merubah kondisi kredit supaya meringankan tanggung jawab debitor yang terjerat kredit macet.

Hal ini dilakukan dengan cara menambahkan fasilitas kredit, mengonversi tunggakan menjadi pokok kredit baru, dan hingga dilakukan penjadwalan dan persyaratan kembali. Upaya terakhir yang dilakukan pihak bank dalam mengatasi kredit macet, yaitu dengan cara melakukan eksekusi terhadap obyek hak tanggungan sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), yang menjelaskan bahwa :

- a. Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:
- 1) Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 6
  - 2) Title Eksekutorial yang termuat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 14 ayat (2)

Atas kesepakatan pemberi hak tanggungan, maka penjualan obyek hak tanggungan dapat dilakukan dibawah tangan, apabila dengan ini akan mendapatkan harga tertinggi dan menguntungkan para pihak menggunakan cara eksekusi yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a mengenai parate eksekusi, sebagaimana yang

diatur berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa:

“Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutang dari hasil penjualan tersebut”.

Berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut diatas, maka eksekusi telah mempunyai kewenangan dalam melakukan eksekusi langsung, sehingga tidak perlu meminta penetapan atau fiat eksekusi dari pengadilan terlebih dahulu. Seperti yang telah kita ketahui bahwa dari kata-kata yang termuat dalam kalimat menyatakan hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri, hal itu sudah memberikan isyarat bahwa bank selaku kreditor yang memegang hak tanggungan harus diprioritaskan. Untuk Eksekusi yang bisa dilakukan secara langsung tanpa adanya suatu bantuan dari pengadilan, maka eksekusi ini dinamakan dengan parate eksekusi (eksekusi langsung). Menurut pendapat Subekti tentang parate eksekusi adalah menjalankan sendiri atau mengambil sendiri apa yang menjadi haknya, dalam arti tanpa perantara hakim, yang ditujukan atas suatu barang jaminan untuk selanjutnya menjual sendiri barang tersebut.<sup>59</sup> Dasar dalam melakukan eksekusi langsung atau parate eksekusi adalah dari

---

<sup>59</sup> Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum, dan Pemecahan Masalah Hukum*, (Jakarta Proyek Pengembangan Teknis Yudisial, MARI, 1990), hal. 69.

Pasal 6 bahwa telah memberikan kewenangan terhadap pemegang hak tanggungan untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum jika pihak debitor telah ingkar janji atau wanprestasi, kewenangan ini dikuatkan adanya janji dalam Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT), yang menerangkan bahwa: “pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek hak tanggungan apabila debitor cidera janji atau wanprestasi”. Dalam melakukan eksekusi lelang pihak bank harus mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan secara tertulis terlebih dahulu kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dengan disertai dokumen-dokumen untuk persyaratan lelang tersebut, yaitu berupa:

- a. Bukti bahwa debitor telah melakukan ingkar janji (wanprestasi), dengan menyertakan surat peringatan kesatu sampai dengan ketiga.
- b. Salinan bukti perincian jumlah hutang yang harus dipenuhi oleh debitor.
- c. Salinan perjanjian kredit.
- d. Salinan sertifikat Hak Tanggungan.
- e. Salinan Sertifikat Hak Milik (SHM) sebagai bukti kepemilikan hak pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang sesuai



dengan peraturan menteri Keuangan Nomor 93/ PMK.06/ 2010 mengenai petunjuk pelaksanaan lelang yang menyatakan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), adalah Instansi Pemerintah yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara pada Departemen Keuangan yang bertugas untuk menyelenggarakan lelang.

**B. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pad PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang**

Kendala-kendala yang sering muncul dalam penyelesaian kredit macet diantaranya :

1. Debitor tidak mempunyai itikad baik dimana sesuai hasil evaluasi dan identifikasi yang dilakukan oleh kreditor sebetulnya mampu untuk memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan kreditnya kepada bank
2. Debitor dengan sengaja tidak menyelesaikan kreditnya dan bahkan melarikan diri
3. Debitor mengalami masalah ekonomi, yang mana debitor tidak bisa mengelola usahanya sehingga mengalami kegagalan yang menyebabkan debitor kesulitan membayar hutangnya untuk menyelesaikan masalah kreditnya kepada bank.

Bank dalam menyalurkan kreditnya kepada nasabah, tentunya berharap jika nasabah nantinya akan melakukan pembayaran tepat pada waktunya dan tidak terjadi kemacetan/ketidaklancaran dalam memenuhi

kewajibannya. Tetapi pada kenyataannya sering dijumpai di lapangan bahwa debitor dalam melakukan pembayaran kreditnya tidak lancar/ bermasalah dan tidak sesuai dengan perjanjian kredit yang telah diperjanjikan, sehingga pihak bank mengalami resiko kerugian karena kreditnya macet. Padahal bank sendiri sebenarnya mengharapkan suatu keuntungan dalam pembayaran kredit tersebut. Oleh sebab itu bank sebagai kreditor dalam penyaluran kredit kepada debitor sebaiknya menggunakan prinsip kehati-hatian, dan apabila bank ingin mengamankan kreditnya yaitu bisa dengan cara menggunakan jaminan dari debitor selaku penerima kredit. Biasanya bank meminta jaminan seperti tanah dan bangunan karena dinilai secara ekonomis relatif tinggi dan stabil. Berdasarkan 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 (UUHT) dapat terwujud kepastian hukum. Sertifikat hak tanggungan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Sertifikat hak tanggungan tersebut memuat irah-irah yang menerangkan bahwa “Demi keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Oleh sebab itu sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Dalam ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) telah dijelaskan bahwa: “Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak

tanggung atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”. Eksekusi jaminan melalui lelang akan lebih cepat prosesnya, meskipun dalam pelaksanaannya sering menemui kendala ataupun hambatan yang bersifat internal maupun eksternal.

### **1. Hambatan Internal**

Hambatan ini muncul dari permasalahan dalam lembaga perbankan yang meliputi sistem kinerja yang kurang bagus dari dalam sendiri, adapun hambatan internal ini meliputi :

- a. kebijakan perkreditan yang ekspansif;
- b. Analisa (Appraisal) yang kurang akurat, sehingga jumlah pinjaman kredit tidak sesuai dengan jaminan;
- c. Penyimpangan dalam pelaksanaan prosedur perkreditan;
- d. Itikad kurang baik dari pemilik, pengurus atau pegawai bank;
- e. Lemahnya sistem administrasi dan pengawasan kredit serta lemahnya sistem informasi kredit bermasalah.

Tetapi para staf/pegawai perbankan telah bekerja dengan baik dan bertanggung jawab atas pekerjaan masing-masing, sehingga hambatan internal ini dapat dihindarkan.

- a. Bank terkadang dalam menyajikan dokumen legal maupun kepemilikan kurang lengkap, sehingga pada waktu proses verifikasi dokumen ditolak/tidak diterima oleh pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Maka dari itu

dalam pendokumentasian harus dilakukan dengan baik dan benar, karena biar tidak menyulitkan proses dalam melengkapi dokumen kredit. Seperti halnya dokumen perjanjian yang banyak mengalami perubahan atau yang disebut dengan adendum, biasanya dalam pengumpulan berkas dokumennya sering mengalami kesulitan.

- b. Kesalahan pengetikan dalam perjanjian dan perjanjian turunannya (pengikatan) pembuatan perjanjian kredit baik secara dibawah tangan ataupun secara notariil dan perjanjian turunannya (accessoir) adalah berhubungan dengan pengikatan agunan, yaitu Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh notaris/PPAT rekanan bank. Kejadian salah ketik biasanya dalam penulisan tanggal sertifikat, nama pemilik sertifikat, nomor sertifikat, dan nomor perjanjian kredit.
- c. Kurangnya suatu agunan akan mempengaruhi nilai jual

## 2. Hambatan Eksternal

Adanya perbuatan melawan hukum terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati bersama antara pihak bank selaku kreditor dengan pihak nasabah selaku debitor atau sebab lain diluar kuasa debitor.

Hambatan-hambatan eksternal yang sering terjadi, yaitu :

- a. Debitor susah untuk ditemui;
- b. Debitor pindah alamat;
- c. Debitor kesulitan dalam keuangan;

- d. Debitor lalai, kurang memahami, dan atau tidak memperhatikan isi dari perjanjian;
- e. Kondisi keluarga debitor yang kurang kondusif.

Langkah terakhir yang dilakukan kreditor dalam Penyelesaian kredit macet yaitu melalui pengadilan, sebenarnya langkah ini tidak menguntungkan bagi kreditor maupun debitor, karena proses litigasi melalui pengadilan akan memakan waktu yang cukup lama dan biaya yang cukup besar, sedangkan bank sendiri dituntut untuk segera menyelesaikan kredit bermasalah tersebut dan juga mendapatkan pengembalian atas kredit yang telah diberikan agar kegiatan usaha bank bisa terus berjalan dengan baik dan tidak akan mempengaruhi tingkat kesehatan bank.

### **C. Bagaimana mengatasi kendala-kendala dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada PT BPR Gunung Rizki di Kota Semarang**

Perlu dilakukannya pelaksanaan kredit yang lebih baik lagi untuk kedepannya, tentunya harus sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang mengatur tentang penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum dengan cara restrukturisasi, yaitu melalui alternatif penanganan melalui :

#### **1. Penjadwalan Kembali ( Rescheduling)**

Upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran

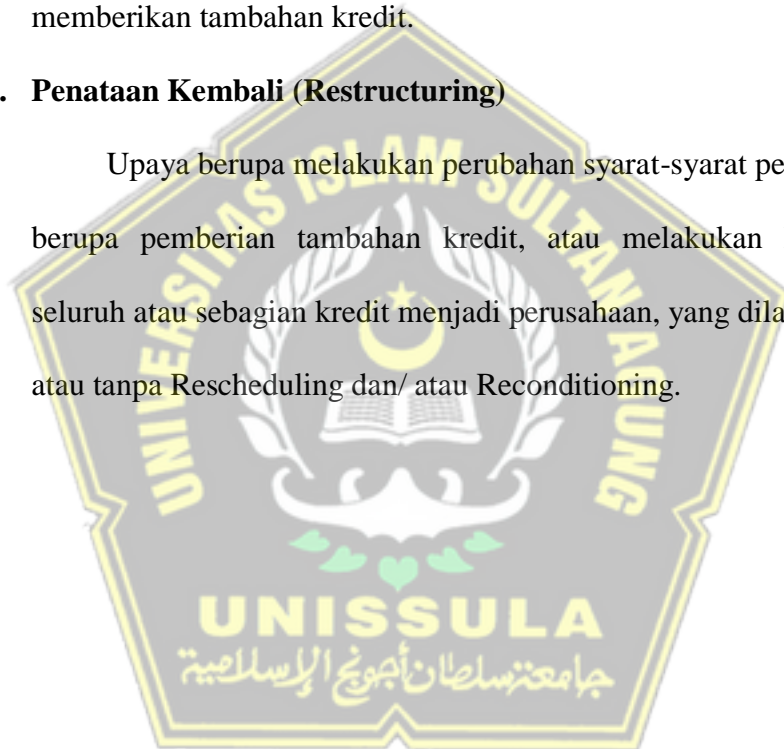
kembali atau jangka waktu kredit termasuk tenggang (grace period), jumlah angsuran, bila perlu dengan penambahan kredit.

## **2. Persyaratan Kembali (Reconditioning)**

Melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya pada perubahan jadwal angsuran, dan/ atau jangka waktu kredit saja, tetapi perubahan kredit tersebut tanpa memberikan tambahan kredit.

## **3. Penataan Kembali (Restructuring)**

Upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa Rescheduling dan/ atau Reconditioning.





## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dalam pelaksanaan kredit dengan jaminan hak tanggungan pada PT BPR Gunung Rizki di kota Semarang, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah KTP, KK, PBB, Sertifikat Asli dan semua berkas tersebut harus di cek untuk keasliannya. Setelah melalui proses semua pemeriksaan dokumen terpenuhi, maka bank akan meverifikasi apakah itu layak atau tidak, apabila layak maka akan dibuatkan Akta oleh Notaris. Kemudian pihak bank (kreditor) akan memberikan penjelasan kepada debitor mengenai hutangnya dan juga resiko apa jika terjadi kemacetan.

Seiringnya waktu berjalan apabila debitor tidak bisa memenuhi kewajibannya untuk melunasi utangnya, maka kreditor akan melakukan eksekusi jaminan hak tanggungan sesuai dengan kesepakatan kreditor dan debitor pada waktu melakukan perjanjian kredit.

2. Upaya penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan adalah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang disebut juga dengan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Karena pada sertifikat hak tanggungan tercantum irah-irah yang berbunyi” Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Tetapi hal lain seperti gempa bumi, tanah longsor yang disebabkan oleh bencana alam, maka kekuatan eksekutorial menjadi hapus sebab hak tanggungan

yang dijadikan jaminan musnah. Selain itu apabila pembuatan surat kuasa membebaskan hak tanggungan (SKMHT) yang tidak dibarengi dengan adanya akta pemberian hak tanggungan (APHT) maka kekuatan eksekutorial juga menjadi hapus, karena disebabkan tidak sahnya pelaksanaan hak tanggungan yang bersangkutan. Sedangkan kendala yang sering di hadapi dalam penyelesaian kredit macet yaitu, karena tidak adanya itikad baik dari debitor untuk memenuhi kewajibannya dalam menyelesaikan kredit/ utangnya kepada bank (kreditor) ada juga yang mengalami masalah ekonomi, bahkan sampai debitor melarikan diri, padahal kalau dilihat dari proses awal waktu kreditor melaksanakan identifikasi dan evaluasi terhadap debitor sebenarnya dianggap mampu dan bisa memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan kreditnya kepada bank selaku kreditor. Maka dari itu sebaiknya dalam penyelesaian kredit macet untuk masa mendatang harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 mengenai perbankan. Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/ 15/ PBI/ 2012 tentang penilaian aset bank umum dan ketentuan pada perbankan sendiri. Upaya dalam penyelesaian kredit macet yang dianggap efisien yaitu, menggunakan eksekusi jaminan melalui cara pelelangan oleh Pengadilan Negeri dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebab bank dalam menentukan jaminan utang suatu perkreditan, memilih suatu jaminan yang kiranya bisa dieksekusi

dengan kekuatan hukum yang tetap, yaitu melalui hak tanggungan, sebab dianggap memudahkan dalam pelaksanaan eksekusinya dan dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan.

## **B. Saran**

1. Dalam hal kredit hendaknya masyarakat mengajukan kredit kepada pihak bank (kreditor) maka sebaiknya pihak bank mengawasi dan memantau kinerja para account officer-nya supaya bisa untuk meminimalisir human error yang kemungkinan akan terjadi. Kredit bermasalah biasanya berawal dari kesalahan analisis yang dilakukan
2. Supaya lebih baik lagi dalam hal perkreditan maka yang harus dilakukan supervisi atau pengawasan kredit harus lebih seksama. Karena pada waktu kredit disetujui, maka disitulah awal mula tanggung jawab bagi analis kredit dan supervisi kredit untuk menjaga agar kredit tersebut lancar dan tidak mengalami kemacetan. Membina suatu hubungan dan membentuk pola komunikasi yang baik terhadap debitur maka akan menjadi lebih mudah dalam pengawasan kredit, dan juga mempelajari mengenai profil usaha debitur.
3. Untuk penyelesaian kredit macet seyogyanya penegak hukum harus bisa menegakkan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), sehingga para kreditor sebagai pemegang hak tanggungan dapat memanfaatkan hak eksekusi tersebut dengan mudah dalam upaya menyelesaikan kredit macet.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. AL-QURAN dan Hadis

Al-Baqarah (2):245

Al-Baqarah ayat 280

HR. Ibnu Majah no. 2410

### B. BUKU

Agung Nugroho dan Sukarmi, 2020, Notary Authority in Installing Mortgage as Effort to Settle Bad Credit (Second Way Out), *Sultan Agung Notary Law Review*, Vol. 2, 2020

Anton Suyatno, *kepastian hukum dalam penyelesaian Kredit macet melalui eksekusi hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*, (Jakarta, Kencana, 2016)

Bambang Sugugono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek* Sinar Grafika, Jakarta

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

Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Kohler Verlag, Stuttgart

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

Hans Kelsen, 2014, *Teori Hukum Murni*, Bandung, Nusa Media (Penerjemah, Raisul Mutaqien)

Hendri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia

- Hermansyah, 2009, *Hukum Perbankan nasional Indonesia*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta
- HMA Savelberg, 1991, *Dasar Perkreditan Perbankan*, Edisi Keempat, Penerbit Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- HR Otje Salman dan Anton F Susanto. 2005. *Teori Hukum*. Bandung : Refika Aditama
- I Dewa Gede Atmadja. 2013. *Filsafat Hukum*. Malang : Setara Press. hal. 87.
- J. Satrio, 2001, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2007)
- JA LEVY, 1999, *Masalah Perkreditan*, Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).
- M. Bahsan, 2005, *Giro dan Bilyet Giro Perbankan Indonesia*, Raja Grafindo Persada
- M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada
- M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, (Jakarta, PT Gramedia, 1989)
- Muchdarsyah Sinungun, 1993, *Dasar-Dasar Dan Teknik Management Kredit*, Bina Aksara, Jakarta
- Muhamad Djumhana. 2012, *Hukum Perbankan di Indonesia*. Bandung : PT Cipta Aditya Bakti (Cetakan Ke Enam)
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta : Kencana Pranada Media Group
- Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H., *Persiapan hak Tanggungan Di Lingkungan Perbankan* (Hasil Seminar), Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, Judul Makalah, Beberapa Permasalahan UUHT Bagi Perbankan, oleh Sutan Remy Sjahdeini
- Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta



- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998)
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghali Indonesia
- Salim HS, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada
- Salim HS. 2016. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta, PT Raja Grafindo Persada
- Soejono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soerjono Soekanto, 1996, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta:UI,1996)
- Soerjono Soekanto. 2006. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta : UI Press
- Subakti, 1997, *Hukum Acara Perdata*, Bandung, Bina cipta
- Subekti, *Pelaksanaan Perikatan, Eksekusi Riil dan Uang Paksa, Dalam : Penemuan Hukum, dan Pemecahan Masalah Hukum*, (Jakarta Proyek Pengembangan Teknis Yudisial, MARI, 1990)
- Sudikno, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta, Liberty
- Sugiyono, 2016, *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabet, Bandung
- Sumardi Suryabrata, 1993, *Metodologi Penelitian*, Rajawali, Jakarta
- Sutan Remy Sjahdeini, *Persiapan pelaksanaan Hak Tanggungan dilingkungan Perbankan (Hasil Seminar) Lembaga Kajian Hukum Bisnis FH-USU Medan*, (Bandung : PT.Citra Aditya, 1996)
- Suyatno Anton, 2016, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Wawancara, Kepala Bagian Kolektor PT BPR Gunung Rizki di Semarang, (November 2022) kurun waktu Desember 2018 sampai dengan November 2022



Wildan Suyuti. 2004. Sita dan Eksekusi. Jakarta, PT Tatanusa

### C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/ 4/ BPPP tgl 29 Mei 1993 tentang Penyelesaian Kredit Bermasalah Secara Administrasi Perkreditan.

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Undang-Undang No,5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Penjaminan

Pasal 8 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan

Pasal 20 ayat (1) huruf a mengenai parate eksekusi

### D. JURNAL

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

Fadhilah Sundah, Jawade Hafidz, 2017, Implementasi Kekuatan Eksekutorial Terhadap Hak Tanggungan Dalam Rangka Penyelesaian Kredit Macet Berdasarkan Akta Yang Telah Dibuat Oleh Notaris, Jurnal Akta, Vol.4, No. 2

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

### E. INTERNET

<http://kbbi.web.id/jamin> diakses tanggal 4 Juli 2016.

<http://tesishukum.com/pengertian-hukum-jaminan-menurut-para-ahli/>, diakses pada 13 januari 2018

[https://kbbi.Web. Id](https://kbbi.Web.Id) diakses pada tanggal 30 Oktober 2022 jam 22.00 WIB

Sonny Pungus, Teori Tujuan Hukum, <http://sonny-tobelo.com/2010/10/teori-tujuan hukum-gustav-radbruch-dan.html>, diakses pada tanggal 2 Desember 2021

