

ABSTRAK

Pembangunan ekonomi Indonesia menghendaki pembangunan yang menyeluruh dengan mengikutsertakan seluruh lapisan masyarakat, seiring dengan itu pemberian kredit sangat berperan penting untuk mendorong pertumbuhan ekonomi. Suatu masalah yang sering timbul dalam perjanjian kredit adalah jika debitur wanprestasi. Oleh karena itu bank menghendaki adanya jaminan yang digunakan sebagai pengganti pelunasan utang bila kemudian debitur wanprestasi. Salah satu benda yang dapat digunakan sebagai jaminan dalam pemberian kredit adalah tanah, sebab tanah mudah dijual dan dapat dibebani Hak Tanggungan, yang bertujuan menjamin utang debitur. Apabila debitur wanprestasi, kreditur berhak menjual objek yang dibebani Hak Tanggungan baik melalui lelang maupun di bawah tangan.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris dalam arti mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dan juga dilakukan pendekatan lapangan untuk memperoleh informasi penunjang. Tujuan penelitian yaitu untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa, mengetahui penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa, dan mengetahui hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa.

Hasil penelitiannya yaitu bahwa Pelaksanaan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa diawali dengan adanya permohonan kredit dari debitur, lalu akan dilakukan survei jaminan dan/atau usaha yang dimiliki debitur untuk kemudian dianalisa dan diputuskan oleh Komite Kredit mengenai diterima atau tidak diterimanya kredit. Jaminan kredit yang diterima oleh BPR Artha Mukti Santosa untuk benda tidak bergerak hanyalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa yang pertama adalah menjadwalkan ulang kredit, kedua debitur disarankan untuk menjual aset-aset yang dimiliki, dan terakhir adalah dengan melakukan penjualan secara lelang objek jaminan Hak Tanggungan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Begitu tiba hari lelang dan ada pembelinya, maka diterbitkanlah risalah lelang. Risalah lelang tersebut menunjuk tentang siapa pemenang lelangnya. Dari hasil penjualan melalui lelang tersebut, kreditur mengambil pelunasan piutangnya, jika masih terdapat sisa hasil penjualan, maka diberikan kepada debitur. Hambatan yang dihadapi dalam penyelesaian kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan di BPR Artha Mukti Santosa yang pertama adalah karakter debitur yang berubah sehingga menjadi tidak kooperatif, kedua kondisi *force majeure*, ketiga tidak adanya pembeli pada saat dilakukannya lelang, dan keempat muncul perlawanan dari debitur dengan mengajukan gugatan ke pengadilan karena debitur tidak berkenan jika objek jaminannya dilelang.

Kata kunci: Perjanjian, Kredit, Hak Tanggungan