

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **J. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut yang para pelakunya meliputi baik pemerintah maupun masyarakat sebagai orang-orangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Bertambah meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi, dibutuhkan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur.

Menurut Salim HS yang mengutipkan Budi Harsono bahwa penguasaan hak atas tanah, berisi kewenangan bagi kreditur untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dijadikan agunan. Tetapi bukan untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, melainkan untuk menjualnya jika debitur cidera janji dan mengambil dari hasilnya seluruhnya atau sebagian sebagai pembayaran lunas hutang debitur kepadanya. Sesuai dengan sifat dari benda yang dijaminan tersebut, maka umumnya jaminan berupa tanah dan bangunan lebih disukai oleh bank karena nilainya cenderung stabil dalam jangka panjang. Dalam transaksi pemberian kredit oleh perbankan didominasi

oleh penjaminan dalam bentuk tanah dan bangunan. Oleh karena itu diperlukan adanya suatu peraturan yang mengatur tentang penjaminan harta benda yang berupa tanah dan bangunan sehingga didapat suatu kemudahan dan kepastian bagi bank dalam memperoleh pembayaran kembali kredit yang diberikan kepada debitur apabila dikemudian hari debitur ternyata tidak dapat membayar kembali kewajibannya tersebut. Hukum pun juga mengatur tentang jaminan yang demikian dan dikenal dengan sebagai jaminan khusus, diantaranya dalam ketentuan Pasal 1150 sampai dengan 1160 KUHPerdara tentang Gadai, Pasal 1162 sampai dengan 1232 KUHPerdara tentang Hipotek, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dan UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Fidusia. Jaminan tersebut dirasa lebih memberi kepastian hukum bagi kreditur dibandingkan jaminan umum dan memberikan kedudukan kreditur sebagai kreditur preferen atau yang mendapat hak untuk diutamakan pelunasannya dibanding kreditur lain. Kegiatan pembangunan nasional dan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan demi tercapainya kesejahteraan umum selain memerlukan dana yang cukup besar, juga memerlukan aturan-aturan hukum untuk mengatur dan menjamin tata-tertib pelaksanaan kegiatan ekonomi baik oleh Pemerintah maupun swasta. Aturan-aturan dimaksud antara lain bagaimana aturan-aturan agar dana yang diluncurkan dengan pemberian kredit oleh sektor perbankan kepada para pelaku ekonomi tersebut dapat dijamin pengembaliannya oleh debitur.

Salah satu lembaga yang dapat memberikan dana yang dibutuhkan oleh masyarakat adalah bank. Pengertian bank menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang

perbankan adalah suatu badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Peranan Perbankan dalam lalu lintas bisnis, dapat dianggap sebagai kebutuhan mutlak diperlukan oleh hampir semua pelaku bisnis, baik pengusaha besar maupun pengusaha kecil. Salah satu produk yang diberikan oleh bank dalam membantu kelancaran usaha debitornya, adalah dengan pemberian kredit, dimana hal ini merupakan salah satu fungsi bank yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi. Pasal 1 angka 11 Pengertian kredit menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah 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 jumlah bunga pemberian kredit yang dilakukan oleh bank sebagai suatu lembaga keuangan. Dengan hal ini dapat diberikan sewajarnya jika perlindungan hukum bagi pemberi dan penerima kredit serta pihak yang terkait mendapat perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh bank dalam rangka melindungi dan mengamankan dana masyarakat yang dikelola bank tersebut untuk disalurkan dalam bentuk kredit, yaitu:

- a. Harus dilakukan dengan menggunakan prinsip kehati-hatian;
- b. Harus mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan

debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan;

- c. Wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan masyarakat yang mempercayakan dananya pada bank;
- d. Harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat.

Agunan menurut pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan adalah Jaminan tambahan yang diserahkan Nasabah Debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.

Terhadap jaminan yang diserahkan oleh pihak debitur, pihak bank selaku kreditor mempunyai kewajiban untuk melindungi debiturnya, karena hal ini berkaitan dengan kepentingan bank juga selaku penerima jaminan. Dalam rangka pencapaian tujuan ekonomi, maka kredit harus diberikan dengan jaminan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang salah satunya adalah membuat perjanjian kredit yang berfungsi memberi batasan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak tersebut. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian penjaminan sebagai perjanjian tambahan. Keduanya dibuat secara terpisah, namun kedudukan perjanjian penjaminan sangat tergantung dari perjanjian pokoknya.

Hal ini perlu dilakukan untuk memberikan perlindungan kepada pihak kreditor, sehingga apabila debitur wanprestasi maka kreditor tetap mendapatkan hak atas piutangnya. Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 KUHPerdara menjadi dasar dari perjanjian kredit, yang didalamnya diatur

ketentuan-ketentuan mengenai perjanjian pinjam meminjam uang ataupun barang-barang yang habis karena pemakaian dan dipersyaratkan bahwa pihak yang berhutang atau debitur akan mengembalikan.

Ciri-ciri lembaga hak jaminan atas tanah menurut Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 seperti yang disebutkan dalam penjelasannya, yaitu sebagai berikut:

- a. Memberikan kedudukan mendahulukan (hak preferensi) kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti obyek yang dijaminakan, di tangan siapapun obyek tersebut berada;
- c. Memenuhi asas spesialisitas dan publisitas, sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Dengan demikian perlu sekali adanya hukum jaminan yang mampu mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan barang-barang yang akan dimilikinya sebagai jaminan. Secara hukum seluruh kekayaan debitur menjadi jaminan dan diperuntukkan bagi pemenuhan kewajiban kepada kreditur. Pada dasarnya harta kekayaan seseorang merupakan jaminan dari hutang-hutangnya sebagaimana dapat diketahui dari Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan”. Ketentuan ini juga menerangkan mengenai

fungsi jaminan yang selalu ditujukan kepada upaya pemenuhan kewajiban debitur yang dinilai dengan uang, yaitu dipenuhi dengan melakukan pembayaran. Oleh karena itu, jaminan memberikan hak kepada kreditur mengambil pelunasan dari hasil penjualan kekayaan yang dijamin.

Dalam perjanjian kredit biasanya pihak-pihak telah memperjanjikan dengan tegas bahwa apabila debitur wanprestasi, maka kreditur berhak mengambil sebagian atau seluruh hasil penjualan harta jaminan tersebut sebagai pelunasan. Jika ada beberapa kreditur, maka pembagian diantara para kreditur tersebut didahulukan kepada para kreditur yang telah melakukan pengikatan jaminan secara khusus seperti jaminan hak tanggungan untuk menerima pelunasan hak tagihnya secara penuh.

Berdasarkan pengertian di atas tersebut, maka dapat diperinci dan dijelaskan unsur-unsur kredit adalah sebagai berikut :<sup>1</sup>

1. Penyediaan uang sebagai hutang oleh pihak bank;
2. Tagihan yang dapat dipersamakan dengan penyediaan uang bagi pembiayaan, misalnya pembiayaan pembuatan rumah, pembiayaan kepemilikan kendaraan bermotor;
3. Kewajiban pihak peminjam melunasi hutangnya menurut jangka waktu, disertai pembayaran bunga;
4. Berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam dengan persyaratan yang telah disepakati bersama.

Demikian juga dalam hal perkreditan perbankan hanya pihak yang dapat dipercaya sajalah yang dapat memperoleh pinjaman dari kreditur bank,

---

<sup>1</sup> Abdulkadir Muhamad, *Segi Hukum Lembaga keuangan dan Pembiayaan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 82.

orang yang mendapat pinjaman dari bank adalah orang yang dapat dipercaya, dalam arti orang tersebut akan mampu dan mau untuk mengembalikan pinjaman tepat waktu disertai imbalan berupa bunga. Orang yang tidak mampu untuk mengembalikan pinjaman tanpa alasan yang dapat diterima atau karena menyalahgunakan pinjaman itu diluar tujuannya maka orang itu tidak dipercaya.

Apabila Bank menerima permohonan kredit dari nasabah bank ataupun pihak lainnya, maka bank perlu melakukan analisis terlebih dahulu terhadap permohonan kredit tersebut, analisis yang dilakukan bank tersebut meliputi:<sup>2</sup>

1. *Character* (watak);
2. *Capacity* (kemampuan);
3. *Capital* (modal);
4. *Collateral* (jaminan);
5. *Condition* (keadaan).

Salah satu unsur yang penting dalam analisis tersebut adalah jaminan yang diberikan oleh debitur, jaminan berarti harta kekayaan yang dapat diikat sebagai jaminan guna menjamin kepastian pelunasan hutang jika dikemudian hari debitur tidak dapat melunasi hutangnya yaitu dengan jalan menjual jaminan dan mengambil pelunasan dari penjualan harta kekayaan yang menjadi jaminan tersebut.

Jaminan meliputi jaminan yang sifatnya material berupa barang atau benda baik yang sifatnya bergerak atau tidak bergerak dan jaminan

---

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm.62

immateral yang merupakan jaminan fisik yang tidak dapat dikuasai langsung oleh bank misalnya jaminan pribadi, garansi bank ataupun jaminan perusahaan. Fungsi jaminan itu sendiri memberikan hak dan kekuasaan kepada bank selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur wanprestasi atau kredit bermasalah.

Wanprestasi yang dimaksud jika kreditur tidak melakukan apa yang dijanjikan, maka ia melakukan wanprestasi, ia ingkar janji, atau melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya.<sup>3</sup>

Perkataan wanprestasi sebagaimana yang dijelaskan di atas mempunyai hubungan dengan perkataan kredit macet, sebagaimana diketahui bahwa tidak semua kredit yang diberikan kepada debitur dapat dikembalikan dengan baik karena biasanya pengembaliannya sebagian akan lancar dan sebagian lagi akan menuju kearah kemacetan.<sup>4</sup>

Adapun kategori kredit macet adalah :<sup>5</sup>

1. Berdasarkan surat keputusan direksi Bank Indonesia Nomor: 26/22/KEP/DIR Tanggal 29 Mei 1993 tentang kualitas produktif dan pembentukan penyisihan penghapusan aktiva produktif jo. Surat edaran Bank Indonesia Nomor: 26/14/BPPP Tanggal 26 Mei 1993, kredit macet dapat digolongkan apabila:
  - a. Tidak memenuhi kriteria lancar, kurang lancar dan diragukan;
  - b. Memenuhi kriteria diragukan, yaitu:

---

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1998), hlm. 45.

<sup>4</sup> Muchdarsyah Sinungan, *Manajemen Dana Bank* (Bumi Aksara, 2000), hlm. 168.

<sup>5</sup> Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal (Suatu Konsep Dalam Menyongsong Lahirnya Hak Tanggungan)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 215-216.

- 1) Kredit masih dapat diselamatkan dan agunannya bernilai sekurang-kurangnya 75% dari hutang, termasuk bunga;
  - 2) Kredit tidak dapat diselamatkan tetapi agunannya masih bernilai sekurang-kurangnya 100% dari hutang. Tetapi dalam jangka waktu 21 bulan sejak digolongkan diragukan belum ada usaha penyelamatan maupun pelunasan;
  - 3) Kredit tersebut penyerahannya telah diserahkan kepada Pengadilan Negeri atau Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) atau telah diajukan penggantian ganti rugi kepada perusahaan asuransi kredit.
2. Menurut Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 293/KMK.09/1993 Tanggal 27 Pebruari 1993. Piutang macet adalah piutang yang sampai pada suatu saat sejak piutang itu jatuh tempo tidak dilunasi oleh penanggung hutang sebagaimana mestinya sesuai dengan perjanjian, peraturan atau sebab apapun yang menimbulkan piutang tersebut.

Jaminan yang umumnya diterima di kalangan perbankan adalah properti berupa tanah dan bangunan. Jaminan ini dipandang cukup baik karena mempunyai nilai ekonomis yang relatif tinggi dan stabil.

Keberadaan Tanah sebagai jaminan dalam sistem hukum di Indonesia, sudah disempurnakan dalam Undang-undang "Hak Tanggungan", yang sejak tanggal 9 April 1996 telah diundangkan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 242.

Salah satu ciri Undang-undang Hak Tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya, jika debitur cidera janji. Hal tersebut diwujudkan dengan disediakannya cara-cara yang lebih mudah daripada melalui gugatan seperti perkara perdata biasa. Perjanjian kredit antara bank (kreditur) dengan nasabah (debitur) mengandung hak dan kewajiban para pihak. Pihak kreditur berkewajiban menyerahkan uang yang diperjanjikan kepada debitur dan berhak menerima uang itu pada waktu yang diperjanjikan, sedangkan pihak debitur mempunyai hak dan kewajiban yang merupakan kebalikan dari hak dan kewajiban kreditur.

Dalam pemberian kredit walaupun telah meneliti semua hal di atas dengan seksama namun tidak bisa terlepas dari kemungkinan si debitur wanprestasi yaitu tidak memenuhi kewajibannya membayar atau melunasi hutangnya sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan kepada kreditur (bank). Dalam hal demikian terjadilah kredit bermasalah yang dapat menjadi pendorong terjadinya kredit macet.

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 170/PMK.01/2012 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, mempunyai 9 (sembilan) Kantor Wilayah DJKN. Setiap Kantor Wilayah DJKN membawahi beberapa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang merupakan kantor operasional eselon tiga. Berdasarkan Pasal 30 Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tersebut ditegaskan bahwa “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang mempunyai tugas melaksanakan pelayanan di bidang

kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>7</sup>

Berdasarkan ketentuan di atas jika terjadi kredit macet, bagi bank pemerintah dapat menyerahkan penagihan kredit macetnya kepada Panitia Urusan Piutang Negara yang pelaksanaannya diselenggarakan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dengan kantor operasionalnya yaitu Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sesuai dengan wilayah kewenangannya masing-masing. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal adalah salah satu kantor operasional dibawah Kantor Wilayah IX Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Pelayanan Piutang Negara dan Lelang.<sup>8</sup>

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal bertempat kedudukan di Jl. KS Tubun No. 12 Tegal. Tugasnya dalam mengurus kredit macet dari bank pemerintah, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tegal sering mengalami kesulitan atau hambatan karena debitur tidak mengindahkan peringatan atau penagihan yang dikeluarkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal.

Hal ini mengakibatkan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal harus melakukan eksekusi terhadap benda jaminan kredit agar kredit yang dikeluarkan oleh bank pemerintah dapat kembali. Dalam

---

<sup>7</sup> Vera Ayu Riandini, *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan*, (Semarnarang, 2015), hlm. 4.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm.5

melaksanakan eksekusi benda jaminan kredit macet, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tegal juga sering mengalami kesulitan-kesulitan dalam pelaksanaannya meskipun prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan telah dilaksanakan. Kesulitan itu berupa benda jaminan yang akan disita telah disita lebih dahulu oleh Pengadilan Negeri, adanya putusan atau penetapan penundaan lelang dari pengadilan dan benda jaminan yang akan dilelang masih dikuasai oleh pihak ketiga.

Kesimpulannya, Lelang eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan atas dasar adanya permohonan dari pihak kreditur karena debitur tidak memenuhi somasi yang diberikan oleh kreditur maka kreditur berhak untuk melakukan lelang eksekusi terhadap jaminan pada perjanjian antara pihak kreditur dan debitur yaitu dengan objek Hak Tanggungan. Seperti yang dijelaskan pada Peraturan Menteri Keuangan (PMK) nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas PMK nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa lembaga yang berhak untuk melakukan lelang yaitu Pejabat Lelang Kelas I adalah Pejabat Lelang pegawai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berwenang melaksanakan Lelang Eksekusi, Lelang Noneksekusi Wajib, dan Lelang Noneksekusi Sukarela. Pada dewasa ini kasus yang marak terjadi adalah lelang eksekusi hak tanggungan dengan jaminan macet yang dilaksanakan oleh KPKNL Tegal.

Sampai saat ini bank sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak dapat menggunakan haknya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 UUHT tanpa adanya campur tangan pihak lain untuk penyelamatan piutangnya. Penyelesaian melalui parate eksekusi ternyata tidak mudah bagi perusahaan

perbankan, karena membutuhkan waktu yang lama serta tidak adanya kepastian. Hal ini disebabkan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan sering timbul hambatan-hambatan di lapangan.

Hambatan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yang sering terjadi di perusahaan perbankan, diantaranya adalah mengenai proses pengosongan rumah karena eksekusi diprioritaskan pada rumah yang sudah dalam keadaan kosong serta adanya perbedaan penafsiran jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang, yaitu adanya ketidaksesuaian besarnya jumlah hutang apakah sudah dihitung dengan bunga atau belum karena apabila belum, maka hanya jumlah hutang tertentu itu saja yang dapat dieksekusi.

Sedangkan untuk hutang bunga penagihannya harus melalui gugatan biasa; adanya perubahan jumlah hutang yang telah berubah yang disebabkan oleh jumlah hutang tertentu yang tercantum dalam grosse akta pengakuan hutang telah dicicil atau dilunasi sebagian tetapi hal tersebut jarang sekali terjadi.

Sebagai contoh adalah kasus bermula dari adanya perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL selaku kreditur dengan MASDUKI selaku debitur. Pihak debitur memberikan agunan berupa jaminan Hak Tanggungan atas sebidang tanah hak guna bangunan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan setempat.

Dalam kesepakatan pemberian kredit antara PT. BANK TABUNGAN PENSIUNAN NASIONAL dengan MASDUKI tersebut disepakati bahwa

pengembalian terhadap kredit yang diberikan dalam jangka waktu selama 12(dua belas) bulan. Namun berjalannya waktu usaha debitur menurun dengan tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan pengembalian kredit, akibatnya terjadilah kredit macet.

Untuk menyelamatkan kredit macet tersebut Bank melakukan penjadwalan kembali dengan debitur terhadap pemenuhan kredit yang dituangkan dalam Persetujuan Perpanjangan. Dalam perkembangan selanjutnya Bank juga melakukan pengurangan utang debitur dari Rp. 500.000.000,-(lima ratus juta rupiah) menjadi Rp. 400.000.000,-(empat ratus juta rupiah). Dengan itikad untuk melakukan penyelamatan kredit Bank melakukan penjadwalan kembali untuk yang kedua kalinya atas utang debitur. Ternyata walaupun telah dilakukan penjadwalan kembali untuk yang kedua kalinya debitur masih tidak melakukan pemenuhan atas kewajibannya.

Maka kreditur akhirnya memutuskan untuk melakukan eksekusi terhadap jaminan yang diberikan oleh debitur yaitu Hak Tanggungan. Untuk melakukan eksekusi Hak Tanggungan yang dilaksanakan oleh “Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang” KPKNL.

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas maka penulis sangat tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : ***“Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal”***.

## **K. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan tersebut di atas, maka tesis ini mencoba menganalisis perumusan masalah sebagai berikut:

2. Bagaimanakah pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan di PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal?
3. Apa hambatan yang terjadi dan apa solusinya dalam pelaksanaan penyelesaian kredit macet yang diikat dengan hak tanggungan?
4. Bagaimanakah pelaksanaan eksekusi hak tanggungan apabila debitur wanprestasi dalam perjanjian kredit yang diikat dengan hak tanggungan?

## **L. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian pada hakikatnya mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti. Selain itu, arah penelitian juga ditentukan oleh tujuan penelitian. Penulisan tujuan penelitian kadang terkesan sederhana dan ringkas, padahal kalau diuraikan bisa dalam deskripsi yang luas dan mendalam. Tujuan penelitian adalah menerangkan fenomena-fenomena sosial dan memahami fenomena tersebut kadang dihubungkan dengan fenomena yang lain.

Suatu penelitian harus mempunyai tujuan yang jelas sehingga dapat memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut, terkait dengan penelitian ini adapun tujuan yang ingin disampaikan oleh penulis:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan hak tanggungan.
2. Untuk mengetahui dan mengkaji mengenai pelaksanaan penyelesaian

kegiatan lelang eksekusi hak tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Tegal dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan.

#### M. **Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan dapat memberi kegunaan dari segi:

1. Dari segi Teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya Ilmu Hukum, yang berkaitan dengan penyelesaian kredit bermasalah dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan.
2. Dari segi Praktis, bahwa penulisan ini dapat memberikan jawaban terhadap masalah yang akan diteliti dan diharapkan dapat dijadikan bahan masukan bagi para pihak atau pembaca.

#### N. **Kerangka Pemikiran**

##### 1. **Pengertian Kredit**

Secara etymologi, kata kredit berasal dari bahasa Yunani yaitu *credere* yang di-Indonesiakan menjadi kredit, mempunyai arti kepercayaan. Seseorang yang memperoleh kredit, berarti memperoleh kepercayaan. Dengan demikian dasar dari pada kredit adalah kepercayaan.<sup>9</sup>

Menurut OP.Simorangkir, kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) akan terjadi pada waktu mendatang.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Edy Putra The 'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty, Yogyakarta, 1989, hal. 1.

<sup>10</sup> OP.Simorangkir, *Seluk Beluk Bank Komersial*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 91.

Selain itu Thomas Suyatno menyatakan bahwa istilah kredit berasal dari bahasa Yunani (*Credere*) yang berarti kepercayaan (*truth atau faith*). Oleh karena itu dasar dari kredit ialah kepercayaan. Seseorang atau suatu badan yang memberikan kredit (kreditor) percaya bahwa penerima kredit (debitor) pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah dijanjikan.<sup>12</sup> Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, kredit dirumuskan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu.

Dilihat dari sudut ekonomi, kredit diartikan sebagai penundaan pembayaran. Maksudnya pengembalian atas penerimaan uang dan / atau suatu barang tidak dilakukan bersamaan pada saat menerima akan tetapi pengembaliannya dilakukan pada masa tertentu yang akan datang. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa intisari dari arti kredit sebenarnya adalah kepercayaan dan satu unsur yang harus dipesan sebagai benang merah melintasi falsafah perkreditan dalam arti sebenarnya. Bagaimanapun bentuk, macam, raganya dan dari manapun asalnya serta kepada siapapun diberikan.<sup>11</sup>

## **2. Perjanjian Kredit**

Pengertian perjanjian kredit, dari berbagai jenis perjanjian yang diatur dalam Bab V sampai dengan XVIII Buku III KUH Perdata tidak terdapat ketentuan tentang perjanjian kredit bank. Bahkan dalam undang-undang

---

<sup>11</sup> Tjiptonagoro, *Perbankan Masalah Perkreditan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hal. 14.

perbankan sendiri tidak mengenal istilah perjanjian kredit bank. Perjanjian kredit, meminjam aturan dalam KUH Perdata yaitu salah satu dari bentuk perjanjian yang dikelompokkan dalam perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata, sehingga landasan aturan yang dipergunakan dalam membuat perjanjian kredit tentunya tidak dapat dilepaskan dari ketentuan yang ada pada Buku III KUH Perdata. Sistem yang dianut oleh Buku III KUH Perdata lazimnya disebut sistem terbuka, dalam artian mengandung suatu asas kebebasan berkontrak membuat perjanjian.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya“. Maksudnya adalah bilamana suatu perjanjian telah dibuat secara sah, yakni tidak bertentangan dengan ketertiban umum, maka perjanjian itu mengikat kedua belah pihak serta tidak dapat ditarik kembali kecuali atas kemufakatan dari kedua pihak itu sendiri dan atau karena alasan-alasan tertentu yang telah ditetapkan Undang-Undang. Perjanjian kredit sebagai perjanjian pinjam meminjam uang, menurut Buku III KUH Perdata mempunyai sifat formil, salah satunya adalah perjanjian pinjam mengganti yang diatur dalam Bab Ketiga belas Buku Ketiga KUH Perdata.

Menurut Marhainis Abdul Hay ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata tentang perjanjian pinjam mengganti, mempunyai pengertian yang identik dengan perjanjian kredit bank sebagai konsekuensi logis dari pendirian ini harus dikatakan bahwa perjanjian kredit bersifat riil.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Marhainis Abdul Hay, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1979, hal. 147.

Hal ini dapat disimpulkan seperti yang tercantum dalam Pasal 1754 KUH Perdata diartikan sebagai berikut : “Perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”. Ketentuan Pasal 1754 KUHPerdata itu oleh Wiryono Prodjodikoro,<sup>13</sup> ditafsirkan sebagai persetujuan yang bersifat “riil”. Hal ini dapat dimaklumi, oleh karena Pasal 1754 KUH Perdata tidak menyebutkan bahwa pihak ke 1 “mengikat diri untuk memberikan”. Suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis, melainkan bahwa pihak ke 1 “memberikan“ suatu jumlah tertentu barangbarang yang menghabis karena pemakaian. Bila pendirian Marhainis Abdul Hay tersebut dihubungkan dengan penafsiran Wiryono Prodjodikoro, atas Pasal 1754 KUH Perdata diatas, maka sebagai konsekuensi logisnya, berarti perjanjian kredit bank adalah perjanjian yang bersifat riil, yaitu perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Biasanya dalam perjanjian pinjam meminjam uang, pihak kreditur meminta kepada debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaannya untuk kepentingan pelunasan sejumlah utang, apabila setelah jangka waktu yang diperjanjikan ternyata debitur tidak melunasi.<sup>14</sup>

Pinjam-meminjam merupakan persetujuan, yang berarti harus dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian agar mempunyai kekuatan

---

<sup>13</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Pokok-pokok Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung, Sumur bandung, 1981, hal. 137.

<sup>14</sup> Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit*, Djambatan, Jakarta, 1997, hal. 75.n

mengikat kedua belah pihak. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. suatu hal tertentu; dan
4. suatu sebab yang halal.

Dua syarat pertama dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat berikutnya dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>17</sup> Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya atau tidak memenuhi syarat subyektif, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, sedangkan suatu perjanjian yang mengandung cacat pada obyeknya atau tidak dipenuhi syarat obyektif akibatnya perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Karena suatu perjanjian sudah disepakati oleh para pihak, seakan-akan menetapkan Undang-undang bagi mereka sendiri dan perjanjian itu tidak mengikuti pihak ketiga yang berada di luar perjanjian.<sup>15</sup>

### **3. Pengertian Jaminan Dan Hak Tanggungan**

Dalam perjanjian kredit itu juga terkait dengan pengikatan jaminannya. Kata “jaminan” dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada Pasal 1131 KUHPerdata dan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 dan perubahannya dalam Undang-Undang No.10

---

<sup>15</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hal. 358

Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan.

Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Hal tersebut perlu karena dengan adanya jaminan kepada bank maka akan memperbesar kemungkinan kredit yang disalurkan akan kembali. Mengenai sifat dari perjanjian jaminan lazim dikonstruksikan sebagai perjanjian yang bersifat *accessoir* artinya, timbulnya perjanjian jaminan disebabkan oleh adanya perjanjian pokok. Sehingga perjanjian jaminan tidak akan ada bila tidak ada perjanjian pokok atau dengan kata lain perjanjian jaminan selalu menyertai perjanjian pokok. Tetapi sebaliknya perjanjian pokok tidak selalu menimbulkan adanya perjanjian jaminan. Dalam praktek perbankan, perjanjian pokoknya tersebut adalah perjanjian (pemberian) kredit/perjanjian yang bersifat *accessoir* atau tambahan dapat berupa Hak Tanggungan. Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT, Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu, terhadap kreditur-kreditur yang lain. Dengan demikian, UUHT memberikan kemungkinan pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain diatasnya. Hak Tanggungan merupakan jaminan hak atas tanah menurut UUPA, oleh karena

itu objek hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Pasal 4 ayat (1) adalah :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha; dan
3. Hak Guna Bangunan.

Selain hak-hak atas tanah sebagaimana tersebut diatas itu, Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dan dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilakukan melalui dua tahap, yaitu :

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan; dengan dibuatnya akta pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT, yang didahului dengan perjanjian hutang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftarannya oleh kantor pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>16</sup>

#### **4. Eksekusi Hak Tanggungan**

Apabila kredit yang diusahakan oleh kreditur macet/bermasalah, dalam arti debitur cidera janji atau tidak memenuhi kewajibannya dengan baik, di mana obyek hak tanggungan akan dijual melalui pelelangan umum menurut cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan

---

<sup>16</sup> Boedi Harsono, *Segi-segi yuridis Undang-undang Hak Tanggungan*, Seminar Nasional, Undangundang Hak Tanggungan, Jakarta, FH Universitas Trisakti bekerjasama dengan Kantor Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional dan BPP Ikatan PPAT, 1996.

yang berlaku, dan pemegang hak tanggungan berhak mengambil seluruh atau sebagian dari hasilnya untuk pelunasan piutangnya, dengan hak mendahului dari krediturkreditur lainnya. Eksekusi Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menurut ketentuan ini cara eksekusi pada prinsipnya dilakukan melalui lelang. Selain itu eksekusi juga dapat dilakukan melalui penjualan dibawah tangan.<sup>17</sup>

Menurut Pasal 20 ayat (1), eksekusi penjualan lelang dilakukan berdasar:

- a. Hak Pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2). Selanjutnya pada Pasal 20 ayat (2) dinyatakan bahwa apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dibawah tangan jika melalui penjualan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Kedua cara eksekusi menurut Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan di atas sekarang belum berlaku, karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Berhubung dengan itu dalam Pasal 26 dan penjelasannya ditentukan, bahwa ketentuan eksekusi Hak Tanggungan yang berlaku sekarang adalah yang diatur dalam Pasal 224 HIR (258 RBg). Masalah eksekusi benda jaminan hipotik berdasarkan Pasal 224 HIR (258 RBg) timbul

---

<sup>17</sup> Mochammad Dja'is, *Peran sifat Accessoir Hak Tanggungan Dalam Mengatasi Kredit Macet*, Masalah-masalah Hukum Edisi Khusus, Tahun 1997, hal. 55.

sehubungan dengan dikeluarkannya pendapat Mahkamah Agung, bahwa prosedur eksekusi parat tidak berlaku lagi, diganti dengan eksekusi dengan pertolongan hakim (Pasal 224 HIR, 258 RBg). Masalah utamanya adalah tidak adanya kesatuan pendapat diantara pejabat yang berwenang menjalankan eksekusi, sejak saat itu timbul ketidakpastian tentang apa yang dapat dieksekusi beserta syarat-syarat eksekusi benda jaminan, dan penegasan tentang kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan.

## **5. Kredit Bermasalah**

Dalam kasus kredit bermasalah, debitor telah dianggap mengingkari janji untuk membayar bunga dan atau kredit induk yang jatuh tempo sehingga terjadi keterlambatan pembayaran atau sama sekali tidak ada pembayaran. Dapat dikatakan bahwa kredit bermasalah didalamnya meliputi kredit macet, meskipun demikian tidak semua kredit yang bermasalah adalah kredit macet. Berkenaan dengan kredit bermasalah tersebut dihubungkan dengan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh debitor atau nasabah menurut Gatot

Supramono, SH ada 3 macam perbuatan yang digolongkan wanprestasi, yaitu :<sup>18</sup>

1. Nasabah sama sekali tidak dapat membayar angsuran kredit atau beserta bunganya;
2. Nasabah membayar sebagian angsuran kredit atau beserta bunganya, pembayaran angsuran tidak dipermasalahkan nasabah telah membayar sebagian kecil angsuran. Walaupun nasabah

---

<sup>18</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, 1995, hal.. 92.

kurang membayar satu kali angsuran, tetapi tergolong kreditnya sebagai kredit macet;

3. Nasabah membayar lunas kredit atau beserta bunganya setelah jangka waktu yang diperjanjikan berakhir. Hal ini tidak termasuk nasabah yang membayar lunas setelah perpanjangan jangka waktu kredit yang telah disetujui bank atas permohonan nasabah, karena telah terjadi perubahan perjanjian yang telah disepakati bersama.

Oleh karena itu, terjadinya kredit bermasalah dapat disebabkan oleh beberapa faktor, yaitu :<sup>19</sup>

1. Iktikad tidak baik dari nasabah;
2. Kesalahan nasabah sendiri;
3. Perubahan peraturan perundang-undangan;
4. Kondisi dan situasi ekonomi secara umum;
5. Force Majeure; dan
6. Kekurang hati-hatian bank.

Untuk mengatasi kredit bermasalah tersebut upaya-upaya yang dapat dilakukan oleh pihak bank pada tahapan pertama adalah upaya penyelamatan kredit, dengan syarat apabila bank mempunyai keyakinan bahwa usaha nasabah masih mempunyai prospek untuk berkembang. Yang dimaksud dengan upaya-upaya bank yang disebut penyelamatan kredit adalah upaya-upaya bank untuk melancarkan kembali kredit yang telah tergolong ‘tidak lancar’, ‘diragukan’, atau bahkan telah tergolong ‘macet’ untuk dikembalikan

---

<sup>19</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, Djambatan, 1995, hal. 14.

menjadi 'kredit lancar', sehingga debitor kembali mempunyai kemampuan untuk membayar kepada bank, baik bunga maupun pokoknya.

#### O. Metode Penelitian

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.<sup>20</sup> Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisa masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

Dalam penelitian diperlukan data-data yang akurat, baik data primer maupun data sekunder, untuk itu harus digunakan metode penelitian tertentu agar dapat menghasilkan penelitian yang memenuhi syarat, baik dari segi kuantitas maupun kualitas.

##### 1. Metode Pendekatan

Penelitian merupakan penelitian deskriptif yang bersifat yuridis normatif, yaitu mengambil data dari data sekunder saja. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian bersifat hukum normatif (*yuridis normatif*) adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan putaka atau data sekunder belaka.<sup>21</sup>

##### 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk

---

<sup>20</sup> Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), hlm 1

<sup>21</sup> Soerjono Soekanto, Op.Cit, hal 13

memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.<sup>22</sup> Deskriptif artinya dalam penelitian ini analisis datanya tidak keluar dari lingkup sampel, bersifat deduktif, berdasarkan teori atau konsep yang bersifat umum yang diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan data lainnya.<sup>23</sup> Serta analitis artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.<sup>24</sup>

### 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (*empiris*) dan dari bahan pustaka.<sup>25</sup> Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

#### a. Data Sekunder

Dalam penelitian ini data sekunder merupakan data pokok yang diperoleh dengan cara menelusuri bahan-bahan hukum secara teliti.

#### b. Data Primer

Data primer atau data dasar dalam penelitian ini diperlukan untuk memberi pemahaman secara jelas dan lengkap terhadap data sekunder yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama, yakni responden.

---

<sup>22</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, (Bandung : PT Remaja Rosda Karya, 2000), hlm 5

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm 38

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 39

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, hlm 51

#### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Jakarta Pusat yang diperkirakan terdapat bahan hukum yang berkaitan dengan kekuatan eksekutorial sertipikat Hak Tanggungan dalam mengatasi kredit macet.

#### 5. Pengumpulan Data

##### a. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi. Penelitian kepustakaan dilakukan untuk mendapatkan teori-teori hukum dan doktrin hukum, asas-asas hukum, dan pemikiran konseptual serta penelitian pendahulu yang berkaitan dengan objek kajian penelitian ini yang dapat berupa peraturan perundang-undangan, literatur dan karya tulis ilmiah lainnya.

##### b. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya memperoleh data primer berupa observasi, wawancara, dan keterangan atau informasi dari responden. Dalam penelitian ini respondennya adalah pejabat di Bank Tabungan Pensiunan Nasional cabang Tegal.

#### 6. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan

penelitian lapangan yang digunakan untuk memperkuat data hasil penelitian kepustakaan, selanjutnya akan dilakukan pengeditan data. Setelah pengeditan data selesai dilakukan, maka proses selanjutnya adalah pengolahan data dan selanjutnya akan dilakukan analisis data secara deskriptif-analitis-kualitatif, dan khusus terhadap data dalam dokumen- dokumen akan dilakukan kajian.<sup>26</sup>

#### **P. Sistematika Penulisan**

Pembahasan Tesis ini terdiri dari lima bab, yaitu:

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Dalam Bab Ini Akan Diuraikan Mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian Serta Sistematika Penulisan.

##### **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam Bab Ini Akan Membahas Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit, Tinjauan Umum Tentang Agunan, Tinjauan Tentang Hak Tanggungan, Serta Tinjauan Tentang Eksekusi Agunan Dan Lelang.

##### **BAB III: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Bab ini menguraikan Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan Di PT Bank Tabungan Pensiunan Nasional Mitra Usaha Rakyat Cabang Tegal?, Hambatan Yang Terjadi Dan Apa Solusinya Dalam Pelaksanaan Penyelesaian Kredit Macet Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan?, Serta Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Apabila Debitor

---

<sup>26</sup> Lexy J. Moleong, *Op.cit*, hal 163-165

Wanprestasi Dalam Perjanjian Kredit Yang Di Ikat Dengan Hak Tanggungan?

#### BAB IV: PENUTUP

Dalam bab ini penulis mengemukakan simpulan dan saran. Simpulan merupakan sumbangan pemikiran penulis yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

#### Q. Keaslian Penulisan

Untuk mengetahui sub-kajian yang sudah ataupun belum diteliti pada penelitian sebelumnya, maka perlu adanya upaya komparasi (perbandingan), apakah terdapat unsur-unsur perbedaan ataupun persamaan dengan konteks penelitian ini. Di antara hasil penelitian terdahulu yang menurut peneliti terdapat kemiripan, yaitu:

1. **K R I S T O N O**, Tesis dengan judul *Tinjauan Yuridis Terhadap Kekuatan Eksekutorial Sertipikat Hak Tanggungan*. Penulisan ini menggunakan penelitian secara deskriptif. Sumber data tidak ditentukan jumlahnya melainkan berdasarkan pada snowball sampling. Kegiatan pengumpulan data menggunakan metode observasi partisipan, indepth interview, dan dokumentasi. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan pola deskriptvie analis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bagaimanakah kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan.
2. **WINNE FAUZA PRIMADEWI**, Tesis dengan judul *Tinjauan Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Tanpa Agunan Untuk Perorangan (Bank*

**Mandiri**). Penelitian ini menggunakan penelitian secara normatif, dan pengumpulan datanya dilakukan dengan metode observasi mutlak, wawancara semi terstruktur dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bagaimana analisis mengenai perjanjian kredit tanpa agunan untuk perorangan di bank mandiri.

3. **M. HARIS FIKRI**, Skripsi dengan judul *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Bank Muamalat)*. Penelitian ini menggunakan penelitian secara teoritis. Hasil penelitian ini menunjukkan bagaimana cara Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Bank Muamalat).

Secara rinci, letak persamaan, perbedaan dan orisinalitas penelitian ini dijelaskan sebagaimana tabel berikut:

Tabel 1.1

NO	NAMA PENELITI	JUDUL DAN TAHUN PENELITIAN	PERBEDAAN	ORISINAL PENELITIAN
1.	Kristono	TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEKUATAN EKSEKUTORIAL SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN	Kekuatan eksekusi jaminan menurut undang undang No. 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan	Substansi kajian yang mendeskripsikan dan hasil tesis ini adalah Bagaimanakah kekuatan eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan dalam pemenuhan hak-hak para pihak yang terikat dalam jaminan dengan Hak Tanggungan.

2.	Winne Fauza Primadewi	Tinjauan Yuridis Terhadap Pemberian Kredit Tanpa Agunan Untuk Perorangan (Bank Mandiri) 2012	Penyelesaian Kredit Macet Tanpa Agunan	Substansi kajian yang mendeskripsikan dan hasil tesis ini adalah bagaimana analisis mengenai perjanjian kredit tanpa agunan untuk perorangan di bank mandiri.
3.	M. Haris Fikri	Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Bank Muamalat) 2016	Pelaksanaan akad murabahah	Substansi kajian yang mendeskripsikan dan hasil tesis ini adalah bagaimana cara Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Bank Muamalat).

## R. Jadwal Penelitian

Adapun perincian jadwal rencana pelaksanaan penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

Tabel 1.2

No	Bentuk Kegiatan	Waktu																			
		Des-16				Jan-17				Feb -17				Mart-17				APRL-17			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Persiapan	V	V																		
2	Penyusunan Proposal			V	V	V															
3	Ujian Proposal					V															
4	Pengumpulan & Analisa Data/ Informasi						V	V	V												
5	Penyusunan Laporan/Tesis									V	V	V	V	V	V						
6	Ujian Tesis																V				