



**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PENYELESAIAN
KREDIT MACET DI PT BANK CENTURY Tbk
KANTOR PUSAT OPERASIONAL SENAYAN**

T E S I S

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**B I S R I A N T O
B4B 007 035**

Pembimbingan :

YUNANTO, SH., M.Hum

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2009

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PENYELESAIAN
KREDIT MACET DI PT BANK CENTURY Tbk
KANTOR PUSAT OPERASIONAL SENAYAN**

Disusun oleh :

**B I S R I A N T O
B4B 007 035**

Dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 28 Maret 2009

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing,

Mengetahui,
Ketua Program Magister
Kenotariatan UNDIP

YUNANTO, SH., M.Hum
NIP. 131 689 627

H. KASHADI, SH., MH
NIP. 131 124 438

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat, karunia dan hidayah-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini yang berjudul **“Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan”**.

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini tidak luput dari adanya kekeliruan-kekeliruan maupun kekurangan-kekurangan, baik dari segi materi maupun tata bahasa penulisan. Namun dengan segala kemampuan yang ada serta dorongan keinginan yang luhur, penulis berusaha sekuat tenaga untuk dapat menyelesaikannya.

Penulis menyadari bahwa dalam menyelesaikan Tesis ini banyak melibatkan berbagai pihak, oleh sebab itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. DR.Dr. Susilo Wibowo, MS.Med, Sp.And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA.D. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, S.H., MH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H.,M.S., selaku Sekretaris I Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro;

5. Bapak Dr. Suteki, S.H.,M.Hum., selaku Sekretaris II Bidang Administrasi Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro,;
6. Bapak Yunanto, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu dan memberikan saran serta nasehat untuk perbaikan dan penyempurnaan tesis ini;
7. Para Guru Besar, Staf Pengajar dan Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan bantuan dalam menyelesaikan pendidikan di Universitas Diponegoro;
8. Isteri tercinta Winarsih serta putra-putri penulis yang tersayang yaitu ananda Putri Nabila, Brayn Albani Raya, dan Clarra Larrasati yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan kuliah dan juga telah memberikan dorongan semangat yang tidak henti-hentinya kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini;
9. Alm. Bapak Kartodiharjo dan Ibu Mujinem yang telah memberikan dukungan dan doa kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis ini;
10. Bapak Gunawan Wibisono selaku Kepala Bagian Litigasi PT. Bank Century, Tbk. yang telah membantu penulis dalam melakukan wawancara yang berkaitan dengan Tesis ini.
11. Teman-teman penulis, Imron, SH., H. Sriyono, SH., H.Prayoto, SH, , Lukas Tjahjadi Widjadja, SH, Kristono, SH., Bordiez dan teman-teman yang tak bisa disebutkan satu per satu yang telah sudi memberikan bantuan baik moril maupun materiil.

12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah banyak membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan Tesis ini.

Akhir kata penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dan harapan penulis tiada lain, mudah-mudahan Tesis yang jauh dari sempurna ini dapat dipergunakan dan bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi pembacanya.

Semarang, Maret 2009

Penulis

BISRIANTO, SH.

**EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN SEBAGAI PENYELESAIAN
KREDIT MACET DI PT BANK CENTURY Tbk
KANTOR PUSAT OPERASIONAL SENAYAN**

ABSTRAK

Bank merupakan suatu lembaga penghimpunan dana dan penyalur dana kepada masyarakat. Dalam fungsi sebagai penyalur dana, pihak bank dapat memberikan bantuan kepada masyarakat dengan cara pemberian kredit. Pada penyaluran kredit bank selalu mewajibkan pihak debitur untuk menyediakan jaminan diantaranya berupa Hak Tanggungan. Dengan jaminan tersebut bank sebagai kreditur bisa mendapatkan hak utama (preferensi) bagi pelunasan suatu piutang kredit apabila debitur wanprestasi. Namun dalam prakteknya tidak semua Hak Tanggungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya karena adanya perlawanan dari pihak pemilik dan sebagainya. Dalam penelitian ini akan dibahas tentang penanganan kredit macet serta eksekusi Hak Tanggungan untuk menyelesaikan kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan dan proses lelang barang jaminan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank Century Tbk kantor pusat operasional Senayan serta pemenuhan hak-hak para pihak.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris, sedangkan data diperoleh, melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian ini disimpulkan, proses penyelesaian kredit macet yang ada di PT Bank Century Tbk dilakukan melalui dua cara yaitu proses penyelamatan kredit macet melalui program *Reschedulling* (Penjadwalan Kembali), *Reconditioning* (Persyaratan Kembali), *Restructuring* (Penataan Kembali) dan apabila tidak bisa diselamatkan maka akan dilakukan proses penyelesaian, melalui eksekusi terhadap agunan/jaminan kredit untuk membantu debitur memenuhi kewajibannya. Di PT Bank Century Tbk eksekusi terhadap agunan yang berupa Hak Tanggungan dilakukan sesuai Eksekusi Hak Tanggungan. Proses lelang terhadap objek Hak Tanggungan yang telah di eksekusi di PT Bank Century Tbk dilakukan melalui badan lelang negara yang berada di bawah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Untuk dapat melakukan lelang di DJPLN, PT Bank Century Tbk mengajukan permohonan lelang kepada DJPLN melalui Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan menyertakan persyaratan antara lain bukti wanprestasinya debitur dan sertifikat Hak Tanggungan. Kemudian dengan hasil yang didapat dari lelang, dilakukan pemenuhan hak-hak para pihak yaitu apabila hasil lelang lebih besar dari kewajiban debitur, maka sisanya akan dikembalikan kepada debitur atau pemilik objek Hak Tanggungan yang dilelang, sedangkan apabila kurang maka terhadap kekurangan itu akan dilakukan penghapusan oleh bank terhadap kewajiban debitur tersebut.

Kata Kunci : Kredit Macet – Eksekusi Hak Tanggungan.

EXECUTION OF RESPONSIBILITY RIGHTS AS THE SOLUTION OF STAGNANT CREDIT IN PT. BANK CENTURY Tbk MAIN OFFICE OF OPERATIONAL SENAYAN.

ABSTRACT

Bank is an institute of collector and distributor of fund to the people. In its function as the distributor of fund, bank party may give the assistance to the people by the way of giving credit or loan. In distribution of credit, bank always obliges debtor party to prepare the collateral among them is in the form of Responsibility Rights. By the collateral, bank as creditor may have preference rights for the payment of credit receivables if debtor is stagnant. But in its practice not all Responsibility Rights can function accordingly because there is resistance from the owner party and so on. In this research, it will be discussed about handling stagnant credit and the execution of Responsibility Rights to settle stagnant credit conducted by PT Bank Century Tbk Main Office of Operational Senayan and auction process of the collateral goods as the solution of stagnant credit in PT Bank Century Tbk main office of operational Senayan and the fulfillment of parties' rights.

This research is analytical descriptive with empirical juridical approach, while the data gathered through literature and field researches. The data are analyzed qualitatively.

From the result of this research it is concluded that, the process of stagnant credit solution in PT Bank Century Tbk conducted in two ways, they are the process of credit safety through *Rescheduling*, *Reconditioning*, *Restructuring* and if it is not able to be secured, hence it will be conducted solution process through execution of collateral of credit to help debtor to fulfill its obligation. In PT Bank Century Tbk execution of collateral in the form of Responsibility Rights conducted in accordance to Responsibility Rights Execution. Auction process of Responsibility Rights objects executed in PT Bank Century Tbk conducted through state auction board that is under General Directorate of Receivables and State Auction (DJPLN). In order to be able to conduct auction in DJPLN, PT Bank Century Tbk proposes the auction application to DJPLN through the Office of State Financial Service and Auction (KPKNL) by enclosing the requirements, they are debtor stagnant evidence and Responsibility Rights Certificate. Then by the result obtained from the auction, it is conducted the fulfillment of parties' rights that is if the result of the auction is more than the debtor's obligation, then the rest will be returned to the debtor or the owner of Responsibility Rights object auctioned, while if it is insufficient, hence it will be conducted the write-off of the insufficient by the bank to the debtor obligation.

Key Words: Stagnant Credit - Execution of Responsibility Rights.

Daftar Isi

Halaman Judul	
Halaman Pengesahan	
Kata Pengantar	i
Abstrak.....	iv
<i>Abstract</i>	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian.....	9
1. Metode Pendekatan.....	9
2. Spesifikasi Penelitian.....	10
3. Lokasi Penelitian.....	11
4. Jenis dan Sumber Data.....	11
5. Populasi dan Sampel.....	12
6. Pengumpulan Data.....	12
7. Metode Pengolahan dan Analisis Data.....	13
F. Sistematika Penulisan.....	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian Dan Perjanjian Kredit.....	15
1. Perjanjian Pada Umumnya.....	15
a. Pengertian Perjanjian.....	15
b. Macam - Macam Perjanjian.....	16
c. Jenis Perjanjian.....	17
d. Sifat Perjanjian.....	18
e. Syarat sahnya suatu Perjanjian.....	19
2. Pengertian Kredit Pada Umumnya	20
a. Pengertian Kredit.....	20
b. Unsur Kredit.....	21
c. Prinsip Pemberian Kredit.....	22
d. Fungsi Kredit.....	34
e. Jenis-jenis kredit.....	38
B. Bentuk-Bentuk Jaminan Dalam Pemberian Kredit.....	41
1. Jaminan Umum	41
2. Jaminan Khusus.....	43
a. Jaminan kebendaan	43
1) Gadai.....	45
2) Fidusia.....	46
b. Jaminan Perorangan.....	47
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	48
1. Pengertian Hak Tanggungan.....	48

2. ciri-ciri Hak Tanggungan.....	48
3. Sifat-Sifat Hak Tanggungan.....	49
4. Azas-azas Hak Tanggungan.....	50
D. Tujuan Diperjanjikannya Jaminan Dalam Perjanjian Kredit.....	53

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Prosedur Penanganan Kredit Macet Dan Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Menyelesaikan Kredit Macet Yang Dilakukan Oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.....	55
1. Prosedur Penanganan Kredit Macet Yang Dilakukan Oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan ...	63
2. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Menyelesaikan Kredit Macet Yang Dilakukan Oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.....	73
B. Proses Lelang Barang Jaminan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan Dan Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak.....	80

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan.....	90
B. Saran.....	91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Masyarakat Indonesia yang dewasa ini sedang giat-giatnya membangun di segala bidang, mengusahakan agar hasil dari pembangunan itu dapat mencapai asas-asas pembangunan nasional, yaitu asas adil dan merata, di mana hasil-hasil materiil dan spirituil yang dicapai dalam pembangunan harus dapat dinikmati secara merata oleh seluruh bangsa, dan tiap-tiap warga negara berhak menikmati hasil-hasil pembangunan yang layak diperlukan bagi kemanusiaan. Dengan meratanya hasil pembangunan serta dapat dinikmati oleh seluruh warganya, maka pembangunan itu bukan milik satu golongan saja, tetapi sesuai dengan tujuannya, diperuntukkan bagi semua warga negara Indonesia.

Dalam rangka pemeratakan hasil dari pembangunan di Indonesia, maka pemerintah Indonesia menempuh berbagai cara dan kebijaksanaan terhadap pengusaha-pengusaha dari berbagai golongan terutama golongan pengusaha ekonomi lemah. Pemerintah Indonesia lebih meningkatkan bantuannya untuk memperluas dan mengembangkan usahanya, antara lain dengan memperkuat permodalan dan meningkatkan keahlian dari kemampuan mereka, karena dengan diberikannya dorongan dan kesempatan tersebut, berarti hasil dari pada pembangunan akan dapat dirasakan oleh sebagian besar rakyat Indonesia dan dengan demikian pemerataan yang dicita-citakan akan terwujud.

Bantuan pemerintah antara lain diwujudkan dengan jalan penyediaan dana perkreditan melalui bank. Bank merupakan suatu lembaga penghimpun dan penyalur dana kepada masyarakat. Lembaga ini dapat berupa milik pemerintah dan dapat pula non pemerintah atau swasta. Kebijakan yang diambil oleh pemerintah ini disebabkan karena dapat dilihat banyaknya rakyat Indonesia yang ingin meningkatkan taraf kehidupan tetapi mempunyai keterbatasan berkaitan dengan modal. Mereka berbuat dengan berwirausaha, sedangkan modal adalah satu-satunya alat bergerak yang sangat menentukan bagi terlaksananya suatu pembangunan.

Sejalan dengan penjelasan umum Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Bank sebagai penyalur dana masyarakat yang telah dihipunkannya ke dalam bidang-bidang yang produktif. Bidang-bidang produktif inilah yang antara lain merupakan unit-unit yang digerakkan oleh masyarakat, baik pengusaha kecil, menengah, maupun besar.

Dalam fungsi sebagai penyalur dana, pihak bank dapat memberikan bantuan kepada masyarakat dengan cara pemberian kartu kredit atau bentuk-bentuk lainnya untuk menjalankan usaha dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Bank dapat menjadi pihak kreditur bagi masyarakat yang menerima bantuan kreditnya. Bentuk dan besarnya kredit yang diberikan sangatlah beraneka ragam sesuai kesepakatan pihak bank dengan pihak debitur. Dalam hal penyalurannya, dana kredit yang disalurkan bank pemerintah maupun bank non-pemerintah, didasarkan pada perjanjian kredit yang dibuat dan disepakati oleh kedua pihak. Sehingga masalah perjanjian

kredit dengan segala ketentuan-ketentuan yang di dalamnya merupakan dasar hukum dan sekaligus merupakan sumber dari pada perikatan antara kedua pihak.

Perjanjian kredit biasanya didahulukan dengan suatu penelitian yang sangat ketat serta mendetail mengenai kelayakan dari usaha yang dimintakan kreditnya tersebut, misalnya mengenai kepribadian calon nasabahnya, prospek usahanya, bonafiditas, solvabilitasnya dan seterusnya. Hal ini dimaksudkan agar dana kredit tersebut dapat mencapai tujuan yang telah direncanakan sebelumnya, sehingga dana pinjaman dari bank tersebut dapat dikembalikan tepat pada waktu yang telah diperjanjikan. Namun demikian betapapun ketatnya persyaratan yang harus dilalui sebelum dana kredit disalurkan, dalam prakteknya ternyata tidak semua dana kredit dapat mencapai tujuan yang telah direncanakan sebelumnya, dan tidak semua proses pembayaran kredit dapat berjalan lancar. Apabila kemungkinan yang demikian ini terjadi, maka pihak bank sebagai pemberi kredit akan sangat dirugikan.

Hal ini tentu saja tidak dikehendaki oleh bank tersebut. Untuk menghindari terjadinya kerugian ini, maka pihak bank sebagai pemberi kredit, akan mengambil tindakan tertentu dalam rangka mengamankan dan kredit yang dikeluarkannya dari kemungkinan-kemungkinan yang tidak dikehendaki. Salah satu bentuk tindakan yang umumnya dilakukan oleh bank ialah diciptakannya ketentuan mengenai keharusan diberikannya jaminan atau agunan oleh calon debitur; terhadap pihak bank atas nilai kredit yang akan diterimanya.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, masalah pemberian jaminan dalam suatu perjanjian tidak disebutkan secara khusus seperti diwajibkan dalam Undang-Undang nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan yang berlaku sebelumnya. Namun tampaknya pemberian jaminan berkaitan erat dengan perjanjian kredit, sehingga mengenai hal tersebut selalu diatur oleh pihak Bank dan merupakan upaya atau kehendak Bank sendiri dalam suatu perjanjian kredit, untuk menciptakan ketentuan keharusan diberikan jaminan dengan tujuan untuk mengantisipasi kemungkinan-kemungkinan yang mungkin timbul dan tidak dikehendaki dalam penyelesaian dan kredit yang dikeluarkannya.

Maka debitur yang akan mendapatkan kredit dari bank tersebut, diwajibkan untuk menjaminkan barang atau harta benda miliknya kepada kreditur sebagai jaminan pembayaran hutang jika debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya. Barang jaminan tersebut dapat berupa barang bergerak dan dapat pula berupa barang tidak bergerak. Nilai dari barang jaminan tersebut disesuaikan dengan besarnya kredit yang akan diterima debitur.

Pengikatan jaminan tersebut merupakan salah satu segi hukum perjanjian kredit yang amat penting, terutama bagi kreditur, karena dengan adanya pengikatan jaminan, kreditur mendapatkan hak utama (preferensi) bagi pelunasan suatu piutang kredit, atas hasil penjualan barang yang dijamin tersebut. Apabila terjadi tunggakan-tunggakan dan mengarah kepada timbulnya kredit macet, maka pihak Bank pada umumnya mencari berbagai jalan keluar penyelamatan sesuai kondisinya, akan tetapi seringkali posisi

debitur sudah tidak tertolong lagi, atau memang debitur tidak punya itikad baik untuk melunasi.

Permasalahan yang muncul kemudian adalah adanya kredit macet yang jika tidak terselesaikan secara damai, maka langkah bank selanjutnya lebih diwarnai dengan penyelesaian melalui saluran hukum, di mana Bank Swasta melalui Pengadilan Negeri dan untuk Bank Pemerintah atau Bank Usaha Milik Negara (Bank BUMN) melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara.

Penyelesaian jaminan hutang dalam kaitan dengan piutang/kredit macet yang disalurkan melalui Bank-Bank Usaha Milik Negara (Persero BUMN) atau badan usaha lain yang sebagian atau keseluruhan assetnya dimiliki negara pada dasarnya dapat dilakukan melalui Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) atau Balai Lelang swasta yang ada. Dasar hukumnya antara lain adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 2008 serta Keputusan Presiden Nomor 84 Tahun 2001 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi, Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Di Lingkungan Departemen Keuangan dan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 118/PMK.07/2005 tentang Balai Lelang.

Dalam Keputusan Presiden Nomor 84 tahun 2001 Bab V Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara terdiri dari Kantor wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara yang

berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Piutang dan Lelang Negara. Kantor wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara mempunyai tugas melaksanakan bimbingan teknis, pengendalian, dan evaluasi pelaksanaan tugas di bidang pengurusan piutang negara dan lelang berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Di negara-negara maju, pada saat ini penjualan secara lelang telah menjadi salah satu alternatif penjualan barang yang efektif dan efisien serta diselenggarakan secara profesional. Di Indonesia, lelang secara resmi masuk dalam Perundang-undangan sejak tahun 1908, yaitu dengan berlakunya peraturan lelang (*Vendu Reglement Staatsblad, 1908 : 189* sebagaimana telah dirubah dengan *Staatsblad 1940 : 56*) dan Instruksi Lelang (*Vendu Instructie Staatsblad 1908:190* sebagaimana telah dirubah dengan *Staatsblad 1980:85*).

Dalam sistem Perundang-undangan Indonesia lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karena itu, lelang diatur tersendiri dalam *Vendu Reglement*. Kekhususan lelang ini antara lain tampak pada sifatnya yang transparan dengan cara pembentukan yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu pejabat lelang yang independen dan profesional.¹

Dalam pelaksanaan (eksekusi) perjanjian-perjanjian jaminan dalam penyelesaian hutang piutang, tidaklah selancar seperti yang dibayangkan semula. Sebagaimana yang kita ketahui kita ketahui bahwa kredit perbankan

¹ Karsono Surjowibowo, *Peran lelang Dalam Penyelesaian Hak Tanggungan Kredit Macet*, (makalah Himpunan Balai Lelang Indonesia, Jakarta, 2002), hal 4

yang diberikan kepada sektor swasta, jumlahnya selalu bertambah dan dengan demikian, besar kemungkinan kredit yang diberikan dengan berbagai kemudahan kepada golongan ekonomi lemah dapat menimbulkan resiko meningkatnya penyerahan urusan piutang negara kepada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara dan Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara.

Selain menimbulkan kesulitan-kesulitan seperti melakukan pralelang (Penjualan lelang) di pihak Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara, eksekusi barang jaminan juga menimbulkan masalah bagi para pihak yang merasa kepentingannya tidak diperlakukan secara adil, karena dalam pelaksanaan lelang tersebut banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan yang terjadi, di mana hal ini dapat menimbulkan kerugian dan perbedaan persepsi banyak pihak serta kemungkinan adanya pengaruh negatif dalam kepercayaan masyarakat terhadap jasa pelayanan Bank.

Salah satunya adalah sebagaimana yang terjadi pada PT Bank Century Tbk, dimana dalam melakukan eksekusi terhadap barang jaminan yang dijaminan oleh pihak kreditur tidak selamannya dapat berjalan dengan baik dan dapat untuk memenuhi kewajiban debitur yang telah cidera janji untuk melunasi utangnya kepada PT Bank Century Tbk. Karena tidak jarang barang yang di jadikan agunan jaminan utang ternyata nilainya di bawah nilai kewajiban dari debitur yang harus dibayarkan, sehingga dengan sendirinya pihak bank dirugikan. Di lain pihak dalam melakukan eksekusi PT Bank Century Tbk juga banyak mengalami kendala yang tidak jarang menimbulkan sengketa antara PT Bank Century Tbk dengan pihak debitur, sehingga

pemenuhan hak-hak para pihak sering tidak berjalan sebagaimana mestinya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk Tesis dengan judul : **“Eksekusi Hak Tanggungan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan”**

B. Perumusan Masalah

Dari latar belakang di atas ada beberapa permasalahan yang dapat dikemukakan dalam rumusan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penanganan kredit macet serta eksekusi Hak Tanggungan untuk menyelesaikan kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan?
2. Bagaimana proses lelang objek jaminan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank Century Tbk kantor pusat operasional Senayan serta pemenuhan hak-hak para pihak ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang penanganan kredit macet serta eksekusi Hak Tanggungan untuk menyelesaikan kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.
2. Untuk mengetahui dan memaparkan tentang proses lelang barang jaminan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank Century Tbk kantor pusat

operasional Senayan serta pemenuhan hak-hak para pihak dalam hal ini kreditur dan debitur.

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis hasil dari penulisan ini, di harapkan dapat bermanfaat dalam menambah ilmu pengetahuan khususnya ilmu hukum, terutama hukum perdata.
2. Secara praktis hasil penulisan ini penulis gunakan sebagai bahan utama penulisan tugas akhir dalam bentuk skripsi untuk mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

E. Metode Penelitian

Metode berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.² Dengan menggunakan metode seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisa masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran.

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola.³

² Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), hal 1

³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press, 1984, hal 51

Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini adalah pendekatan dari segi peraturan Perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, sedangkan pendekatan empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.

Dengan demikian metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis empiris mengingat permasalahan yang diteliti dan dikaji adalah tentang proses hukum yang harus dilalui dalam praktek eksekusi Hak Tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu dimaksudkan untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang suatu keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴

Deskripsi maksudnya, penelitian ini pada umumnya bertujuan mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat tentang proses hukum yang harus dilalui dan dilaksanakan dalam praktek eksekusi Hak Tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.⁵

⁴ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, Bandung : PT Remaja Rosda Karya, 2000, hal 5

⁵ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1998, hal 36

Sedangkan 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.⁶ Serta analitis artinya dalam penelitian ini analisis data mengarah menuju ke populasi data.⁷

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan di Jakarta Pusat tepatnya di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan yang diperkirakan terdapat bahan hukum yang berkaitan dengan proses praktek eksekusi Hak Tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.

4. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat (empiris) dan dari bahan pustaka.⁸ Adapun data dilihat dari sumbernya meliputi :

a. 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.

⁶ Ibid, hal 38

⁷ Ibid, hal 39

⁸ Soerjono Soekanto, Op.Cit, hal 51

b. Data Sekunder

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

5. Populasi dan Sampel

Populasi atau universe adalah sejumlah manusia atau unit yang mempunyai ciri-ciri atau karakteristik yang sama.⁹ Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan praktek eksekusi Hak Tanggungan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.

Sample yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sample*. Penarikan sampel secara *purposive* yaitu penentuan responden yang didasarkan atas pertimbangan tujuan tertentu dengan alasan responden adalah orang-orang yang berdasarkan kewenangan dianggap dapat memberikan data dan informasi dalam hal ini adalah Pejabat bagian kredit di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan, Masyarakat yang menggunakan fasilitas kredit di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.

6. Pengumpulan Data

a. Data Primer

Data primer diperoleh melalui penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya

⁹ Ibid, hal 172

memperoleh data primer berupa observasi, wawancara, dan keterangan atau informasi dari responden.

Dalam penelitian ini respondennya adalah Pejabat bagian kredit di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan, Masyarakat yang menggunakan fasilitas kredit di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan.

b. 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.

7. Metode Pengolahan dan Analisis Data

Data yang diperoleh, selanjutnya dilakukan pengeditan data, proses selanjutnya adalah pengolahan data, selanjutnya akan dilakukan analisis data secara deskriptif-analitis-kualitatif, dan khusus terhadap data dalam dokumen- dokumen akan dilakukan kajian.¹⁰

F. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan skripsi ini penulis membagi ke dalam 5 bab, dan masing-masing bab mempunyai sub bab. Adapun sistematikanya adalah sebagai berikut:

¹⁰ Lexy J. Moleong, op.cit hal 163-165

BAB I PENDAHULUAN

Pada Bab I ini penulis menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penulisan, metode penelitian dan yang terakhir mengenai sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang perjanjian pada umumnya yang mencakup pengertian perjanjian, macam-macam perjanjian, jenis perjanjian, sifat dan asas-asas hukum perjanjian serta syarat sahnya suatu perjanjian. Adapun pada perjanjian kredit pada umumnya mencakup pengertian, unsur kredit, prinsip pemberian kredit, fungsi kredit dan mengenai jenis-jenis kredit.

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini menguraikan mengenai prosedur penanganan kredit macet serta prosedur eksekusi barang jaminan untuk menyelesaikan kredit macet yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan dan prosedur leplang barang jaminan sebagai penyelesaian kredit macet di PT Bank Century Tbk kantor pusat operasional Senayan serta pemenuhan hak-hak para pihak dalam hal ini kreditur dan debitur.

BAB V PENUTUP

Bab penutup ini berisikan simpulan dari keseluruhan tulisan dan pula saran sehubungan dengan permasalahan yang telah dibahas.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan tentang Perjanjian Dan Perjanjian Kredit

1. Perjanjian Pada Umumnya

a. Pengertian Perjanjian

Hukum perjanjian merupakan bagian dari bidang hukum perdata. adanya pihak-pihak yang membuat suatu janji untuk melakukan suatu perbuatan hukum, mengadakan perjanjian untuk saling mengikatkan diri antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. sehingga dapat dilakukan antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya. sehingga dapat dilakukan bahwa pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu hal.¹¹

Perjanjian pada hakekatnya ialah suatu sikap tindak beberapa pihak tertentu (yang mengadakan perjanjian), sedangkan perikatan ialah suatu hubungan hukum yang timbul ada yang diantara para pihak sebagai akibat hukuman perjanjian tersebut. jadi dapat disimpulkan bahwa perkataan perikatan itu hasil atau bersumber dari perjanjian, atau dengan kata lain perjanjian itu, adalah suatu sebab (lebih dulu ada) dari perikatan ¹².

¹¹ R.Subekti. *Hukum Perjanjian* Jakarta PT. Intermasa. 1985

¹² Purnadi Purbacaraka dan A Ridwan Halim *Filsafat Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*. Jakarta : Rajawali Pers. 1987 hal.47

Pengertian perjanjian menurut M. Yahya Harahap adalah suatu hubungan hukum kekayaan (harta benda) antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuasaan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi¹³.

Buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang perikatan terdiri atas 2 (dua) bagian, yakni bagian umum dan bagian khusus. bagian umum diatur dalam Bab I, Bab II, Bab III (Pasal 1352 dan 1353) dan Bab IV.

Bagian umum ini terjadi aturan umum mengenai semua perikatan-perikatan yang lahir dari suatu kontrak atau persetujuan (perjanjian), perikatan yang lahir karena Undang-Undang serta ketentuan umum yang mengakhiri semua perikatan. sedangkan bagian khusus diatur dalam Bab III (semua Pasal, kecuali Pasal 1352 dan 1353) dan Bab V sampai dengan Bab XVIII. ketentuan ini memuat perikatan atau perjanjian yang diberi nama tertentu, seperti perjanjian jual-beli, sewa dan sebagainya¹⁴.

b. Macam - Macam Perjanjian

Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu.

¹³ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung Alumni, 1982, hal 6

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung Alumni, 1982, hal.9

Melihat macamnya hal yang dijanjikan dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi 3 macam, yaitu :¹⁵

- 1) Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan suatu barang
- 2) Perjanjian untuk berbuat sesuatu
- 3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu

c. Jenis Perjanjian

Jenis-jenis dari suatu perjanjian, yaitu :

- 1) Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada pihak lain.

- 2) Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian Cuma-Cuma merupakan perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak saja. Perjanjian atas beban adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari sifat yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungan menurut hukum.

- 3) Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang dikelompokkan sebagai perjanjian-perjanjian khusus, karena jumlahnya terbatas. Perjanjian tidak bernama adalah

¹⁵ R.Subekti .*Op.cit* hal.36

perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.

4) Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligator

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memudahkan hak milik dalam suatu perjanjian. Perjanjian obligator perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbul hak dan kewajiban para pihak.

5) Perjanjian Konsensual dan perjanjian Riil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena adanya persetujuan kehendak antara para pihak. Perjanjian riil adalah perjanjian yang mengandung unsur adanya perjanjian kehendak, juga harus ada penyerahan nyata atas barangnya.

d. Sifat Perjanjian

Sifat pokok dari hukum perjanjian ialah bahwa hukum ini mengatur perhubungan hukum antara orang dengan orang. Jadi tidak ada dengan benda¹⁶.

Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (I) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang didalamnya menganut asas kebebasan berkontrak. yaitu : semua persetujuan yang dibuat secara syah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya¹⁷.

¹⁶ Wirjono Prodjodikro. *Asas-asas Hukum Perjanjian* Bandung. PT. Bale Bandung 1985 Hal.12

¹⁷ R. Subekti Dan R Tjitrosudirbio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Jakarta. Pradya Paramita, hal 342

Pada dasarnya hukum perjanjian itu menganut asas kebebasan, atas konsensualitas, bersifat sebagai hukum pelengkap dan bersistem terbuka. serta mempunyai nilai-nilai yang terkait satu sama lainnya.

e. Syarat sahnya suatu Perjanjian

Agar suatu perjanjian dikatakan sah, maka Undang-Undang menetapkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu persetujuan (perjanjian). ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

1) Sepakat mereka yang mengikat diri

Sepakat maksudnya adalah para pihak yang mengadakan perjanjian atau persetujuan bersepakat mengenai hal-hal pokok dari suatu perjanjian yang diadakan.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Maksudnya adalah para pihak yang dikatakan cakap melakukan perbuatan hukum, jika ia sudah dewasa dalam arti sudah berusia 21 tahun sudah menikah meskipun belum berusia 21 tahun, telah akil baliq dan sehat pikirannya .

3) Suatu hal tertentu

Artinya ialah yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu.

4) Suatu sebab yang halal

Adalah isi dan tujuan dari suatu persetujuan yang tidak melanggar ketentuan-ketentuan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan.¹⁸

2. Pengertian Kredit Pada Umumnya

a. Pengertian Kredit

Kata “kredit” berasal dari bahasa romawi “*Credere*”, yang berarti kepercayaan. Dasar dari pada pemberian kredit adalah kepercayaan atau keyakinan dari pihak si berpiutang atau kreditur, bahwa siberutang atau debitur pada masa yang akan datang akan sanggup memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Adanya kepercayaan ini tidak saja pada diri peminjam, tetapi juga terhadap harta bendanya, usahanya, maupun kemampuan dan kesanggupan membayar kembali hutangnya.

Dalam pemberian kreditnya, pihak bank selalu berpedoman pada syarat-syarat yang sehat, untuk menghindarkan timbulnya resiko atas kredit yang diberikan. Untuk bisa dipercaya sehingga kepadanya dapat diberikan kredit, maka terlebih dahulu calon debitur harus diteliti, sampai pada masalah pribadi debitur. Setelah lolos dari penelitian yang dilakukan oleh pihak bank, barulah kepercayaan timbul, dan kreditpun dapat diberikan.

¹⁸ R.Subekti dan R Tjitrosudirbio, *ibid*, hal.305

Di dunia bisnis pada umumnya, kata kredit diartikan sebagai “kesanggupan akan meminjam uang atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang dan jasa, dengan memperjanjikan akan membayarnya kelak.¹⁹

Ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang perbankan, ditentukan bahwa yang dimaksud dengan 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 meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

b. Unsur Kredit

Dari pengertian-pengertian kredit di atas, dapat dilihat beberapa unsur kredit yaitu sebagai berikut :²⁰

- 1) Adanya kesepakatan atau perjanjian antara pihak kreditur dengan debitur, yang disebut dengan perjanjian kredit.
- 2) Adanya para pihak, yaitu pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan pinjaman, seperti bank dan pihak debitur yang merupakan pihak yang membutuhkan uang pinjaman/barang atau jasa.

¹⁹ Munir Fuady. *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Bandung PT.Citra Aditya Bakti 1996. hal.6

²⁰ Ibid hal.6

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

c. Prinsip Pemberian Kredit

Perluncuran kredit oleh suatu bank harus dilakukan dengan berpegangan pada beberapa prinsip, yaitu sebagai berikut :

1) Prinsip Kepercayaan

Sesuai dengan asal kata kredit yang berarti kepercayaan, maka setiap pemberian kredit sebenarnya haruslah selalu dibarengi oleh kepercayaan, yaitu kepercayaan dari kreditur akan bermanfaat kredit bagi debitur, karena sekaligus kepercayaan oleh kreditur bahwa debitur dapat membayar kembali kreditnya. Untuk

memenuhi unsur kepercayaan ini, kreditur harus melihat apakah calon debitur memenuhi berbagai kriteria yang biasanya diberlakukan terhadap pemberian kredit.

2) Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (prudent) ini adalah salah satu konkretisasi dari prinsip kepercayaan dalam suatu pemberian kredit. Untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit ini, maka berbagai usaha pengawasan dilakukan, baik oleh pihak bank itu sendiri (internal) maupun oleh pihak luar (eksternal) yaitu oleh pihak bank central (Bank Indonesia).

Pasal 29 ayat (1) dari Undang-Undang tentang Bank Indonesia nomor 23 tahun 1999 dengan tegas menyebutkan bahwa bank Indonesia melakukan pemeriksaan terhadap bank, baik secara berkala maupun setiap waktu apabila diperlukan.

Demikian pula dengan adanya jaminan hutang dalam setiap pemberian kredit sebenarnya juga mempunyai tujuan agar kredit diberikan secara berhati-hati, sehingga ada jaminan bahwa kredit yang bersangkutan akan dibayar kembali oleh pihak debitur. Dalam hal ini, menurut Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang perbankan nomor 10 tahun 1998, maka bank wajib mempunyai keyakinan akan kesanggupan debitur untuk melunasi kreditnya.

3) Prinsip 5 C

Prinsip 5 C adalah unsur-unsur tersebut selalu ada dalam pemberian kredit, yaitu :²¹

a). *Character* (Keperibadian)

Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh pihak Bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter keperibadian/watak dari calon debiturnya. Karena watak yang jelek akan menimbulkan perilaku-perilaku yang jelek pula perilaku yang jelek ini termasuk tidak mau membayar hutang.

b). *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuan untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jika kinerja bisnisnya lagi menurun, maka kredit tidak semestinya tidak di berikan.

Kecuali jika menurutnya itu karena kekurangan biaya sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan ditambahkan biaya melalui pemberian kredit, maka kinerja bisnisnya tersebut dapat di pastikan akan semakin membaik.

²¹ Rachmat Firdaus, Maya Ariyanti, *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Cetakan kedua, (Bandung : Penerbit Alfabeta, 2004), hal 83-86

c). *Capital* (Modal)

Pemodalan dari suatu debitur juga merupakan hal yang penting dan harus di ketahui oleh pihak calon krediturnya . Karena pemodalan dan kemampuan keuangan dari suatu debitur mempunyai hubungan langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit. Hal ini dapat di ketahui misalnya lewat laoporan keuangan perusahaan debitur.

d). *Conditions of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perkonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang diberikan langsung dengan bisnisnya pihak debitur. Misalnya jika bisnis debitur adalah di bidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah. Kemudian terjadi perubahan policy di mana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemeberian kredit terhadap perusahaan tersebut harus lebih hati-hati.

e). *Collateral* (Jaminan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi jaminan dalam setiap pemberian kredit. Walaupun jaminan itu misalnya hanya berupa hak tagihan yang terbit dari proyek yang dibiayai oleh kredit yang bersangkutan. Jaminan

merupakan sumber akhir bagi kreditur, di mana akan direalisasikan/dieksekusi jika suatu kredit benar-benar dalam keadaan macet.

4) Prinsip 5 P

Dalam suatu pemberian kredit oleh bank, selain prinsip 5C, juga terdapat apa yang dinamakan prinsip 5 P, yaitu :²²

a). *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Untuk itu pihak pemberi kredit harus memperoleh suatu kepercayaan terhadap para pihak, dalam hal ini debitur. Bagaimana karakteristik, kemampuannya, dan sebagainya.

b). *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak kreditur. Harus dilihat, apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat menaikkan *income* perusahaan. Harus pula diawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti diperjanjikan dalam suatu perjanjian kredit

²² Ibid, hal 88-89

c). *Payment* (Pembayaran)

Harus pula diperhatikan apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitur cukup tersedia dan cukup aman, sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang akan diberikan tersebut dapat dibayar kembali oleh debitur yang bersangkutan.

Jadi, harus dilihat dan dianalisis apakah setelah pemberian kredit nanti, debitur punya sumber pendapatan, dan apakah pendapatan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kreditnya.

d). *Profitability* (Perolehan Laba)

Unsur perolehan laba oleh debitur tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit. Untuk itu, kreditur harus dapat berantisipasi, apakah laba yang akan diperoleh perusahaan lebih besar dari bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit.

e). *Protection* (Perlindungan)

Diperlukan suatu perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitur. Untuk itu, perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari jaminan pribadi pemilik perusahaan penting untuk diperhatikan. Terutama untuk berjaga-jaga sekiranya terjadi hal-hal di luar prediksi semula.

5) Prinsip 3 R²³

a). *Return* (Hasil Yang Diperoleh)

Returns merupakan hasil yang akan diperoleh debitur, dalam hal ini ketika kredit telah dimanfaatkan nanti, harus dapat diantisipasi oleh calon kreditur. Artinya perolehan tersebut mencukupi untuk membayar kembali kredit beserta bunga, ongkos-ongkos, di samping membayar keperluan perusahaan yang lain.

b). *Repayment* (Pembayaran Kembali)

Kemampuan bayar dari pihak debitur tentu saja juga harus dipertimbangkan dan apakah kemampuan bayar tersebut sesuai dengan waktu pembayaran kembali dari kredit yang akan diberikan itu.

c). *Risk Bearing Ability* (Kemampuan Menanggung Resiko)

Hal lain yang perlu diperhatikan juga adalah sejauh mana terdapatnya kemampuan debitur untuk menanggung resiko. Misalnya dalam hal terjadi hal-hal di luar antisipasi kedua belah pihak. Terutama jika dapat menyebabkan timbulnya kredit macet. Untuk itu, harus diperhitungkan apakah misalnya jaminan dan atau asuransi barang atau kredit sudah cukup untuk menutupi resiko tersebut.²⁴

²³ Ibid, hal 89-90

²⁴ Munir Fuady, *Op.cit*, hal. 21

Di samping prinsip-prinsip tersebut di atas, ada beberapa prinsip lain dalam hal pemberian kredit yang berhubungan dengan debitur yang harus diperhatikan oleh suatu bank yaitu sebagai berikut :

1) Prinsip Matching

Yaitu harus selalu match antara pinjaman dengan aset perseroan. Jangan sekali-kali memberikan suatu pinjaman yang berjangka waktu pendek untuk kepentingan pembiayaan / investasi yang berjangka panjang.

2) Prinsip Kesamaan Valuta

Maksudnya penggunaan dana yang didapatkan dari suatu kredit sedapat-dapatnya haruslah digunakan untuk membiayai atau investasi dalam mata uang yang sama, sehingga resiko gejolak nilai valuta dapat dihindari.

3) Prinsip Perbandingan Antara Pinjaman Dengan Modal

Maksudnya pastilah ada hubungan antara jumlah pinjaman dengan besarnya modal. Jika pinjaman yang terlewat besar, disebut perusahaan yang *high gearing*. Sebaliknya jika pinjamannya kecil dari modalnya disebut *low gearing*.

Penghasilan permodalan yang akan didapatkan oleh perusahaan, tidak menentu, yaitu dalam bentuk dividen. Sementara perhitungan terhadap suatu pinjaman, yaitu dalam bentuk bunga yang relatif tetap. Karena itu, kelangsungan suatu perusahaan akan terancam jika antara jumlah pinjaman dengan modal tidak seimbang.

4) Prinsip Perbandingan Antara Pinjaman Dengan Aset

Alternatif lain untuk menekan resiko dari suatu pinjaman adalah dengan memperbandingkan antara besarnya pinjaman dengan aset. Yang juga dikenal dengan *gearing ratio*.²⁵.

Apapun bentuknya, suatu kegiatan dalam lalu lintas bisnis tentunya memerlukan suatu landasan yuridis yang menjadi dasar hukumnya. Hal ini sebagai konsekuensi dari suatu prinsip bahwa negara Indonesia adalah negara hukum, dan dalam sistem negara kita, peraturan Perundang-undangan menduduki urutan yang sangat penting sebagai sumber hukumnya.

Demikian juga terhadap suatu perbuatan hukum pemberian kredit, tentunya juga memerlukan suatu dasar hukum yang kuat. Untuk dasar hukum pemberian kredit oleh bank ini, dasar hukumnya adalah :

1) Perjanjian di antara para pihak

Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya. Maka dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini, kekuatan berlakunya setiap perjanjian yang dibuat secara sah sama dengan kekuatan Undang-Undang.

Demikian pula dalam bidang perkreditan, khususnya kredit bank yang diawali oleh suatu perjanjian yang sering disebut

²⁵ Munir Fuady. *ibid*. hal. 27

dengan perjanjian kredit, dan umumnya dilakukan dalam bentuk tertulis. Karena itu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka seluruh Pasal-Pasal yang ada dalam suatu perjanjian kredit secara hukum mengikat kedua belah pihak, yaitu pihak kreditur dan pihak debitur. Asal saja tidak ada Pasal-Pasal tersebut yang bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Keterikatan yang sama juga berlaku bagi perjanjian-perjanjian pendukung lain seperti perjanjian hutang, teknik pelaksanaan pembayaran atau pembayaran kembali, atau lain-lain yang biasanya merupakan lampiran dari perjanjian kredit yang bersangkutan.

2) Undang-Undang sebagai dasar hukum

Di Indonesia, Undang-Undang yang khusus mengatur tentang Perbankan adalah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, Undang-Undang lain yang juga mengatur tentang perbankan, khususnya mengenai Bank Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Sentral. Dalam Undang-Undang Bank Sentral ini diatur mengenai kedudukan dan wewenang dari Bank Indonesia sebagai lembaga pengawasan di bidang perkreditan.

3) Peraturan pelaksanaan sebagai dasar hukum

Selain Undang-Undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 dan Undang-Undang Bank Sentral Nomor 23 Tahun 1999 maka terdapat juga peraturan Perundang-undangan yang tingkatnya di bawah Undang-Undang yang mengatur masalah perbankan ini.

Peraturan Perundang-undangan seperti ini jumlahnya cukup banyak. Hal ini diakibatkan oleh salah satu karakter Yuridis dari bisnis Perbankan, yaitu bidang bisnis yang penuh dengan pengaturan dan petunjuk pelaksanaan. karena bank merupakan lembaga yang mengelola uang rakyat, maka kepentingan rakyat banyak ikut dipertaruhkan oleh suatu bank dan kegiatan bank merupakan kegiatan yang sangat detail dan kompleks, karena itu perlu arahan-arahan dan petunjuk-petunjuk yang lengkap dan mendetail pula.

Selain itu, bank memainkan peranan yang sangat besar dalam perkembangan moneter dan perekonomian secara makro. Maka, ada suatu kebutuhan masyarakat agar bank-bank tetap aman dan tidak terjadi gejolak, sehingga perkembangan ekonomi nasional tetap mantap.

Peraturan Perundang-undangan yang tingkatnya di bawah Undang-Undang yang mengatur juga tentang perkreditan yaitu, peraturan pemerintah, peraturan Perundang-undangan oleh Menteri Keuangan, Peraturan Perundang-undangan lainnya seperti Keppres,

Peraturan atau Surat Keputusan Pejabat tertentu dan lain sebagainya.

4) Yurisprudensi sebagai dasar hukum

Di samping peraturan Perundang-undangan yang dipakai sebagai dasar hukum untuk kegiatan perkreditan, maka yurisprudensi dapat juga menjadi dasar hukumnya. Hanya saja yurisprudensi di Indonesia banyak kelemahannya sehingga agak sulit untuk dipakai sebagai pegangan, karena banyak yurisprudensi yang tidak disertai dengan pertimbangan hakim yang memuaskan, juga sulitnya akses masyarakat untuk mendapatkan keputusan pengadilan.

Di samping itu, sering pula terhadap masalah yang sama, keputusan yang satu bertentangan dengan yang lain, sungguhpun keputusan tersebut berasal dari pengadilan yang sama.

5) Kebiasaan perbankan sebagai dasar hukum

Dalam bidang perkreditan, kebiasaan dan praktek perbankan dapat juga menjadi suatu dasar hukumnya. Memang banyak hal yang telah lazim dilaksanakan dalam praktek tetapi belum mendapat pengaturan dalam Peraturan Perundang-undangan. Hal seperti ini tentu sah-sah saja untuk dilakukan oleh perbankan, asal saja tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

6) Peraturan terkait lainnya sebagai asas hukum

Di samping peraturan Perundang-undangan di bidang perbankan terkadang dalam pemberian dan atau pelaksanaan suatu kredit berlaku juga per²⁶aturan Perundang-undangan lain. Misalnya karena kredit hakikatnya merupakan suatu perjanjian, maka berlaku pula ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku III tentang Perikatan.

d. Fungsi Kredit

Sebagai lembaga pemberi kredit, maka kredit dan bank tidak dapat dipisah-pisahkan karena kredit merupakan kegiatan utama dari bank. Perkreditan dan keberhasilan suatu bank sebagian besar ditentukan oleh usaha perkreditannya. Kenyataan ini sesuai dengan rumusan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang menyatakan bahwa “Bank adalah 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.”

Dari rumusan ini dapat disimpulkan bahwa kredit memainkan peranan penting di dalam kehidupan perekonomian. Di dalam gerak roda perekonomian, maka secara garis besar dapat disimpulkan bahwa fungsi kredit antara lain adalah :

²⁶ Munir Fuady, *ibid* hal. 7

1) Kredit meningkatkan daya guna modal / uang

Dana yang didapat bank yang berasal dari masyarakat dalam bentuk tabungan, deposito, obligasi, dan surat berharga lainnya, dana ini kemudian oleh bank disalurkan kepada para pengusaha dalam bentuk kredit, guna membuka atau memperluas dan memperbesar usahanya agar mencapai tingkat produksi yang lebih tinggi. Hasilnya tentu saja tidak hanya dinikmati oleh pengusaha itu sendiri, melainkan juga dinikmati oleh masyarakat luas.

2) Kredit meningkatkan daya guna suatu barang

Dana kredit dapat disalurkan kepada para produsen yang kemudian meningkatkan daya guna suatu barang dari kurang bernilai menjadi lebih bernilai, dengan cara :

- a). Produsen memindahkan suatu barang yang tidak atau kurang bernilai pada suatu tempat ke tempat lainnya, di mana barang itu mempunyai nilai yang lebih tinggi.
- b). Pemindahan barang-barang tersebut tidak dapat diatasi dengan keuangan para produsen saja, dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan dari pihak bank, yaitu dalam bentuk kredit bank.
- c). Produsen juga mengolah barang mentah menjadi barang jadi atau setengah jadi. Dengan bantuan kredit bank, maka semua kegiatan para pengusaha tersebut diharapkan akan mampu meningkatkan nilai guna barang-barang produksinya.

3) Kredit meningkatkan gairah usaha masyarakat

Manusia selalu berusaha untuk memenuhi setiap keinginannya yang selalu meningkat, dan untuk itu ia selalu meningkatkan usahanya. Namun demikian, keinginan ini seringkali tidak didukung oleh kemampuan kekurang-mampuannya dengan cara menghubungi pihak lain yang dianggapnya mempunyai kemampuan tersebut.

Dalam hal kekurangan itu berkisar pada masalah permodalan, maka ia akan menghubungi bank guna memperoleh bantuan permodalan dalam rangka membuka atau meningkatkan usahanya. Bantuan ini biasanya berbentuk kredit bank. Kredit yang diterima para pengusaha ini kemudian dimanfaatkan untuk menjalankan usahanya. Keberhasilan suatu usaha seringkali merangsang orang lain untuk melakukan hal yang sama. Apalagi bantuan permodalan dari bank membantunya. Dengan demikian pemberian kredit bank akan merangsang gairah usaha serta dalam menciptakan iklim usaha yang menguntungkan.

4) Kredit sebagai alat stabilitas ekonomi

Salah satu ciri khas dalam kehidupan perkreditan di Indonesia ialah adanya campur tangan pemerintah dalam menentukan kebijakan-kebijakan penyaluran kredit. Dalam hal ini penyusunan skala prioritas persoalan yang memerlukan penanganan segera akan merupakan suatu langkah yang sangat

baik dalam rangka mempertahankan stabilitas ekonomi negara. Hasilnya akan semakin dapat dirasakan apabila masalah tersebut menyangkut hajat hidup masyarakat luas.

5) Kredit sebagai sarana peningkatan pendapatan nasional

Penyaluran kredit pada sektor-sektor usaha yang menghasilkan barang-barang ekspor akan semakin mempertinggi tingkat produksi barang-barang ekspor, dan ini berarti semakin meningkatnya penerimaan devisa negara.

Sedangkan penyaluran kredit pada sektor usaha yang dihasilkan barang-barang konsumsi dalam negeri dalam rangka swasembada, akan semakin mengurangi ketergantungan kita atas barang-barang impor, dan hal ini berarti penghematan devisa negara. Dengan meningkatnya volume ekspor yang disertai dengan menurunnya volume impor, berarti peningkatan dan sekaligus juga penghematan devisa dapat dilakukan dengan baik.

6) Kredit sebagai sarana hubungan ekonomi internasional

Kemampuan usaha perbankan yang sanggup menjangkau pasaran luar negeri, telah berperan besar dalam meningkatkan hubungan ekonomi antar negara. Negara-negara maju yang telah kuat ekonominya, banyak memberikan bantuan kepada negara-negara yang sedang berkembang.

Bantuan-bantuan yang diberikan itu biasanya dalam bentuk kredit dengan syarat yang ringan serta bunga yang relatif rendah, dan dengan jangka waktu yang panjang. Dengan bantuan kredit antar negara ini, maka semakin eratlah hubungan yang terjadi antar negara kreditur dengan negara penerima kredit, terutama yang meliputi hubungan perkonomian perdagangan.

e. Jenis-jenis kredit

Kredit dapat digolongkan dalam beberapa kriteria yaitu:²⁷

1) Berdasarkan jangka waktu

Apabila jangka waktu digunakan sebagai kriteria, maka suatu kredit dapat dibagi ke dalam :

- a). Kredit jangka pendek, yaitu kredit yang jangka waktunya tidak melebihi 1 (satu) tahun.
- b). Kredit jangka menengah, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu antara 1 (satu) sampai 3 (tiga) tahun.
- c). Kredit jangka panjang, merupakan kredit yang mempunyai jangka waktu diatas 3 (tiga) tahun.

2) Berdasarkan kualitas

- a). Kredit lancar
- b). Kredit kurang lancar

²⁷ HR Daeng Naja, *Hukum Kredit Dan Bank Garansi* Bandung : PT Citra Aditya Bakhti, 2005, hal 125-126

- c). Kredit diragukan
- d). Kredit macet

3) Berdasarkan tujuan penggunaannya.

- a). Kredit konsumtif, kredit yang diberikan kepada debitur untuk keperluan konsumsi, seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat-alat rumah tangga dan lain-lain sebagainya.

- b). Kredit produktif, yang terdiri dari:

- (1).Kredit infestasi

- Yang diperuntukan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan dalam lama seperti tanah, mesin dan sebagainya. Namun demikian sering juga digolongkan ke dalam kredit investasi, yaitu yang disebut sebagai Kredit Bantuan Proyek.

- (2).Kredit Modal Kerja (*Working Capital Credit*)

- Yaitu kredit yang digunakan untuk membiayai pembelian modal lancar yang habis dalam pemakaian, seperti untuk barang dagangan, bahan baku, over head produksi, dan sebagainya.

- (3).Kredit Likuidasi

- Yaitu kredit yang diberikan dengan tujuan untuk membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuidasi.

- 4) Berdasarkan Cara Penarikannya.
 - a). Kredit sekali jadi (*aflopend*) yaitu kredit yang pencarian dananya dilakukan sekaligus, misalnya secara tunai secara pemindahan bukuan.
 - b). Kredit rekening koran. Dalam hal ini, baik penyediaan dana maupun penarikan dana tidak dilakukan sekaligus, melainkan secara tidak teratur kapan saja dan berulang kali.
 - c). Kredit berulang-berulang (*Revolving Loan*). Kredit semacam ini biasanya di berikan terhadap debitur yang tidak memerlukan kredit sekaligus, melainkan secara berulang-ulang sesuai kebutuhan, asalkan masih dalam jangka waktu yang diperjanjikan.
 - d). Kredit Bertahap, merupakan kredit yang pencarian dananya dilakukan secara bertahap dalam beberapa termin
 - e). Kredit tiap transaksi, merupakan kredit yang diberikan untuk satu transaksi tertentu, di mana pengembalian kredit diambil dari hasil transaksi yang bersangkutan.

- 5) Berdasarkan pihak krediturnya
 - a). Kredit terorganisir (*Organized Credit*), yaitu merupakan kredit yang diberikan oleh badan-badan yang terorganisir secara legal dan memang berwenang memberikan kredit. Misalnya Bank, Koperasi dan sebagainya.

- b). Kredit tidak terorganisir (*Unorganized Credit*), merupakan kredit yang diberikan oleh seseorang atau kelompok orang, ataupun badan tidak resmi untuk memberikan kredit.
- 6) Berdasarkan jumlah kreditur
- a). Kredit dengan kredit tunggal
Merupakan kredit yang kredit hanya satu orang atau satu badan hukum saja. ini yang disebut dengan *Single Loan*.
 - b). Kredit Sindikasi (*Syndicated Loan*)
Merupakan kredit yang pihak kreditnya terdiri dari beberapa badan hukum, di mana biasanya salah satu di antara kreditur tersebut bertindak sebagai *Lead Creditor/Lead Bank*.

B. Bentuk-Bentuk Jaminan Dalam Pemberian Kredit

1. Jaminan Umum

Ketentuan mengenai jaminan umum, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu Pasal 1131 dan Pasal 1132. Di dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diletakan asas umum hak seseroang kreditur terhadap debiturnya, di tentukan bahwa : “segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan di kemudian hari, menjadi tanggung jawab untuk segala perikatan perseorangan”.

Jadi hak-hak tagihan seorang debitur dijamin dengan:

- a. Semua barang-barang debitur yang sudah ada, artinya yang sudah ada pada saat hutang dibuat.

- b. Semua barang yang akan ada, yaitu barang-barang yang pada saat pembuatan hutang, belum menjadi kepunyaan debitur, tetapi kemudian menjadi miliknya. Jadi, hak kreditur meliputi juga barang-barang yang akan menjadi milik debitur, asal kemudian benar-benar menjadi miliknya.
- c. Kesemua itu, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, menjadi jaminan untuk semua perikatan.

Sedangkan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan bahwa : "Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan barang-barang itu menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali di antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk di dahulukan."

Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan bahwa, piutang dan hak tagihan kreditur menguasai seluruh harta debitur tanpa kecuali. Jadi, seorang kreditur boleh mengambil pelunasan dari setiap harta kekayaan debitur dan setiap bagian harta kekayaan debitur dapat di jual guna pelunasan tagihan debitur. Jaminan itu diberikan kepada setiap kreditur dan karenanya disebut jaminan umum.²⁸ Berdasarkan jaminan ini, semua kreditur dalam pemenuhan tagihannya mempunyai kedudukan yang sama.

²⁸ J Satrio. *Hukum Jaminan. Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti. 1993 Hal.5

2. Jaminan Khusus

Dalam kalimat terakhir Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menunjukkan bahwa atas asas persamaan antara kreditur bisa terjadi penyimpangan-penyimpangan sebagai perkecualian, yang disebabkan karenanya adanya hak-hak yang didahulukan. Maka dapat disimpulkan bahwa Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bersifat mengatur dan karenanya para pihak mempunyai kesempatan untuk membuat kesepakatan-kesepakatan yang menyimpang. Jadi pada dasarnya, jaminan khusus merupakan jaminan umum yang disebutkan dan diperjanjikan secara khusus dan jaminan ini dapat timbul karena adanya perjanjian yang khusus yang diadakan antara kreditur dan debitur.

Jaminan khusus ini dapat berupa :

a. Jaminan kebendaan

Yaitu adanya benda-benda tertentu yang dijadikan jaminan. Pemberian jaminan kebendaan selalu berupa memisahkan suatu bagian dari kekayaan seseorang, yaitu si pemberi jaminan dalam perjanjian kredit yaitu debitur, dan menyediakannya guna pemenuhan kewajiban. Kekayaan tersebut dapat berupa kekayaan debitur sendiri, atau kekayaan seorang ketiga.

Maka perjanjian mengenai jaminan kebendaan, selalu dapat diadakan antara kreditur dan debiturnya, juga dapat diadakan antara kreditur dengan orang ketiga yang memiliki harta, juga jaminan tersebut atau menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur.

Penyediaan secara khusus itu diperuntukan bagi semua keuntungan seorang kreditur tertentu yang telah memintanya, karena bila tidak ada penyediaan secara khusus itu, bagian dari kekayaan debitur tadi (yang tentunya termasuk ke dalam kekayaan seluruh debitur), akan menjadi jaminan untuk pembayaran seluruh hutang debitur, berdasarkan Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan demikian, maka dapat dilihat bahwa pemberian jaminan kebendaan kepada seorang kreditur tertentu, akan memberikan kepada kreditur tersebut suatu “*Previlige*”, atau kedudukan istimewa terhadap para kreditur lainnya. Karena kekayaan seorang itu terwujudnya beraneka ragam, barang bergerak, barang tidak bergerak dan barang tidak terwujud (piutang), maka pemberian jaminan kebendaan juga dapat meliputi aneka macam barang itu.²⁹

Hak jaminan kebendaan juga memberikan kepada seseorang kreditur kedudukannya lebih baik, karena kreditur didahulukan dan dimudahkan dalam pengambilan pelunasan atas tagihannya atas hasil penjualan benda tersebut atau sekelompok benda tertentu milik debitur, atau ada benda milik tertentu milik debitur yang di pegang oleh kreditur, yang berharga bagi debitur dan dapat memberikan tekanan psikologis terhadap debitur untuk memenuhi kewajibannya dengan baik terhadap kreditur, karena benda yang di pakai sebagai jaminan pada umumnya merupakan barang yang berharga baginya.

²⁹ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung Alumni, hal.27

Di samping itu hak jaminan kebendaan, sesuai dengan sifat-sifat kebendaan, mempunyai ciri khas tertentu, yakni:

- 1) Mempunyai hubungan langsung dengan/atas benda tertentu milik debitur;
- 2) Dapat dipertahankan dan di tunjukan kepada siapa saja;
- 3) Mempunyai sifat *droit de suite*;
- 4) Dapat dipindah tangankan / dialihkan kepada orang lain.

Berdasarkan ciri-ciri tersebut, maka benda jaminan pada hak jaminan keberadaan haruslah benda yang dapat dialihkan dan mempunyai nilai (ekonomis). Dalam dunia Perbankan, jaminan yang dilembagakan sebagai jaminan khusus yang bersifat kebendaan ini, bentuknya adalah sebagai berikut:

- 1) Gadai

Pada dasarnya, gadai diberikan untuk menjamin suatu tagihan. Karena suatu hutang/kredit diberikan terutama atas dasar keperibadian debitur yang menimbulkan rasa percaya dalam diri kreditur, bahwa debitur akan memenuhi kewajiban pelunasannya dengan baik.

Hak gadai merupakan suatu hak atas barang milik orang lain, yang tujuannya bukan memberikan kenikmatan atas barang tersebut kepada orang yang berhak (pemegang gadai), tetapi hanya untuk memberikan jaminan bagi pemenuhan suatu tagihan.³⁰

³⁰ Vollmar HFA disadur Oleh Alki Chaidir, *hukum benda menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung Tasik. 1990 hal. 149

Dari perumusan definisi gadai pada Pasal 1150 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, para pihak yang terlibat dalam perjanjian gadai ada 2 (dua), yaitu pihak yang memberikan jaminan gadai, disebut sebagai pemberi gadai, sedangkan pihak lain adalah debitur yang menerima jaminan, disebut penerima gadai. Dalam gadai ini, terlihat kreditur mendapatkan jaminan yang cukup mantap, karena barang yang gadaikan berada dalam kekuasaan kreditur. Tetapi hak untuk mempergunakan barang yang digadaikan pada umumnya tidak dimiliki oleh pemegang gadai. Barang itu diberikan kepadanya tidak untuk menarik kenikmatan daripadanya, tetapi hanya sebagai tanggungan.

Objek yang digadaikan meliputi benda-benda yang bergerak, baik benda berwujud, maupun tidak terwujud, misalnya tentang tagihan-tagihan atau piutang yang diatur dalam Pasal 1158, 1152 dan Pasal 1153 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan subjek gadai ini hanya dapat dilakukan terhadap orang-orang yang pada umumnya berkuasa untuk bertindak dan bagi si gadai, disyaratkan bahwa ia berhak untuk mengasingkan barang itu, seperti menjual, atau memindahkan suatu barang kepada pihak lain.

2) Fidusia

Merupakan suatu lembaga jaminan yang dilaksanakan dengan cara, si pemilik barang jaminan (debitur) dalam memberikan

jaminan kepada kreditur harus memenuhi kewajiban-kewajiban, menyerahkan hak milik atas barang jaminan tetap dikuasai oleh debitur, tetapi dengan janji, bahwa apabila debitur telah memenuhi semua kewajiban-kewajibannya. Maka hak milik atas benda jaminan otomatis kembali kepada debitur. Jadi jaminan dalam Fidusia merupakan “penyerahan hak milik secara kepercayaan”.

Lembaga jaminan Fidusia diatur dalam undang-undang Fidusia No. 42 Tahun 1999, yang menjadi objek Fidusia meliputi benda tetap tertentu seperti bangunan-bangunan yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan /hipotik, tetapi kesemuanya dengan syarat benda itu dapat dimiliki dan dialihkan . Jika dibandingkan dengan gadai, maka Fidusia memberikan dua keuntungan sekaligus bagi debitur, dimana selain ia dapat memperoleh kredit, ia pun dapat tetap menguasai barang yang dijadikan jamiminan tersebut.

b. Jaminan Perorangan

Pemberian jaminan perorangan selalu diperjanjikan antara kreditur dengan orang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur, sehingga kedudukan kreditur menjadi lebih baik karena adanya lebih dari seorang debitur yang dapat ditagih.

Seseorang penanggung diberikan beberapa hak istimewa, yaitu untuk menuntut supaya si berhutang utama (debitur) terlebih dahulu dilelang disita harta kekayaannya. Selain itu, dalam hal adanya beberapa orang penanggung yang bersama-sama menanggung

pemenuhan /pembayaran satu utang dapat menuntut diadakannya pemecahan atau pembagian beban tanggungannya.

Karena tuntutan kreditor terhadap seorang penanggung tidak diberikan suatu “*previlege*”, atau kedudukan istimewa di atas tuntutan kreditor lainnya dari si penanggung, maka jaminan perorangan ini tidak banyak berguna bagi dunia perbankan.³¹

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan mengakhiri lembaga hipotik sebagaimana diatur dalam Pasal 1162-1232 Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan ketentuan mengenai *credietverband* sebagaimana diatur dalam Stbl. 1937-190 sepanjang mengenai tanah.

1. Pengertian Hak Tanggungan

Definisi Hak Tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan pada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

2. Ciri-ciri Hak Tanggungan

Di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, lembaga hak jaminan atas tanah yang kuat memiliki ciri-ciri:

³¹ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan* Op.cit, hal. 27

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan untuk mendahulukan kepada pemegangnya;
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun objek itu berada;
- c. Memenuhi asas spesialisasi kejelasan objek haknya dan publisitas terbuka untuk umum sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.³²

3. Sifat-Sifat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan pada hakekatnya memiliki sifat-sifat sebagai berikut:

- a. Objek Hak Tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu Hak Tanggungan, guna menjamin pelunasan lebih dari satu hutang. Dan peringatan masing-masing Hak Tanggungan, ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertahanan.
- b. Tidak dapat dibagi-bagikan kecuali apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak tanah, maka dapat diperjanjikan dalam akta pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- c. Bersifat *Accesoir*

³² Ignatius Ridwan Widyadharma. *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Semarang : Badan Penerbit Universitas Diponegoro 1997 Cet. 1,hal.359

4. Azas-azas Hak Tanggungan

Asas-asas Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat terbatas, :³³

- a. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan

Dari definisi mengenai Hak Tanggungan sebagaimana dikemukakan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan hukum yang berlaku”.³⁴

- b. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Mengenai asas ini dapat dilihat dalam Pasal 2 Undang-Undang Hak Tanggungan. Artinya bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan,

³³ Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, cet.1, (Bandung : Penerbit Alumni, 1999), hal.15.

³⁴ Indonesia, Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Lembaran Negara Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632, Penjelasan Umum Butir 4.

melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh obyek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi sebagaimana bunyi dari penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan.

- c. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada

Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan. Jadi terhadap hak atas tanah yang baru akan ada di kemudian hari tidak dapat dibebani Hak Tanggungan.

- d. Perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir*

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri karena keberadaannya karena adanya perjanjian lain yang disebut perjanjian induk. Perjanjian induk Hak Tanggungan adalah perjanjian utang piutang yang menimbulkan utang lain yang dijamin.

- e. Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk utang yang baru akan ada

Dalam Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat dijadikan jaminan untuk :

- 1) utang yang telah ada;
- 2) utang yang baru akan ada, tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah tertentu;
- 3) utang yang baru akan ada tetapi telah diperjanjikan sebelumnya dengan jumlah yang ada pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan akan ditentukan berdasarkan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan

f. Hak Tanggungan dapat menjamin lebih dari satu utang

Mengenai asas ini diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Undang-Undang Hak Tanggungan, yang berbunyi : “Hak Tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hukum”. Pasal 3 ayat (2) tersebut memungkinkan pemberian satu Hak Tanggungan untuk :

- 1) Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan satu perjanjian utang piutang;
- 2) Beberapa kreditor yang memberikan utang kepada satu debitor berdasarkan beberapa perjanjian utang piutang bilateral antara masing-masing kreditor dengan debitor yang bersangkutan.

g. Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek Hak Tanggungan itu berada

Pasal 7 Undang-Undang Hak Tanggungan menetapkan asas bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada. Jadi Hak Tanggungan tidak akan berakhir sekalipun obyek Hak Tanggungan itu beralih kepada pihak lain oleh karena sebab apapun.

D. Tujuan Diperjanjikannya Jaminan Dalam Perjanjian Kredit

Telah di singgung di atas, bahwa maksud diadakannya lembaga-lembaga jaminan ini adalah untuk mencegah timbulnya resiko kerugian uang akan ditanggung kreditur sebagai akibat bila debitur ingkar janji. dalam melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikannya terhadap kredit, karena suatu kewajiban atau prestasi yang tidak dapat dilaksanakan, akan menimbulkan kerugian. Dengan demikian maksud dan tujuan diperjanjikannya jaminan adalah untuk mengamankan kredit dan memberikan kepastian kepada kreditur bahwa benar-benar bertanggung jawab melaksanakan prestasi yang diperjanjikannya.

Bank sebagai kreditur tentunya menginginkan jaminan yang kuat dan sesempurna mungkin untuk pinjamannya tersebut, akan tetapi dengan tetap memperhatikan syarat-syarat jaminan yang baik dan ideal, yaitu:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukan.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) penerima kredit untuk melakukan dan meneruskan usahanya.

3. Memberikan kepastian kepada pemberi kredit , dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat dengan mudah diuangkan untuk melunasi hutang penerima kredit³⁵

Jadi untuk menerima fasilitas kredit dari bank, debitur harus memberikan jaminan yang dapat dinilai dengan uang dan mudah untuk diuangkan, serta dapat dialihkan kepada orang lain.

³⁵ Ibid hal 29

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Penanganan Kredit Macet Dan Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Menyelesaikan Kredit Macet Yang Dilakukan Oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan

Bank merupakan suatu lembaga yang menghimpunan dana dari masyarakat untuk selanjutnya disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pinjaman lainnya. Lembaga ini dapat berupa milik pemerintah dan dapat pula non pemerintah atau swasta. Khusus untuk bank dalam melaksanakan kegiatannya harus berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Setelah menghimpun dana dari masyarakat baik berupa tabungan atau deposito atau bentuk-bentuk penghimpunan dana lainnya, selanjutnya bank menyalurkan dana tersebut kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman bank atau kredit bank. Sebagai lembaga yang mengelola dana dari masyarakat tersebut, bank sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1998 tentang Perbankan harus menerapkan prinsip kehati-hatian bank.

Keberadaan dari bank dalam masyarakat mempunyai peranan yang sangat penting, karena peran dari bank dalam menghimpun dana masyarakat membuat bank menjadi lembaga yang mempunyai dana yang sangat dibutuhkan oleh dunia usaha. Hal ini sejalan dengan penjelasan umum

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, dimana diterangkan Bank sebagai penyalur dana masyarakat yang telah dihimpunnya ke dalam bidang-bidang yang produktif, dan bidang-bidang produktif inilah yang antara lain merupakan unit-unit yang digerakkan oleh masyarakat, baik pengusaha kecil, menengah, maupun besar.

Dalam menyalurkan kredit atau pinjaman kepada masyarakat, selain berpedoman kepada Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, juga berpedoman kepada aturan-aturan yang diterapkan oleh Bank Indonesia (BI) sebagai bank sentral.

Penyaluran kredit yang dilakukan oleh bank selain untuk membantu dunia usaha atau masyarakat yang kekurangan modal juga untuk mendapatkan keuntungan dari pengembalian kredit yang dilakukan oleh nasabah atau masyarakat yang meminjam kredit tersebut. Terlepas dari hal tersebut dalam memberikan pinjaman kredit kepada nasabahnya, bank menjadikan pengembalian pinjaman kredit sebagai target utama.

Dengan target utama pengembalian kredit pada setiap kredit yang dikucurkan atau diberikan oleh bank kepada nasabahnya, maka dalam pemberian kredit bank sangat memperhatikan faktor-faktor yang ada pada nasabahnya serta faktor-faktor pendukung lainnya yang memberikan jaminan bahwa kredit yang diberikan oleh bank akan mendapat pengembalian sesuai dengan yang diharapkan oleh pihak bank.

Terhadap target utama tersebut, bank memakai berbagai analisis sebelum suatu kredit diberikan kepada nasabah atau pihak yang memohonkan

pinjaman tersebut. Salah satu analisis yang paling sering dipakai dan sangat populer adalah prinsip 5C yaitu :³⁶

1. *Character* (Keperibadian)

Bahwa calon nasabah debitur memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemauan dari nasabah debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam pengembalian kredit yang dipinjamnya.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Maksudnya adalah kemampun dari nasabah debitur untuk mengelola usahanya sehingga usahanya akan berjaln dengan baik dan memberikan keuntungan, yang kemudian menjamin nasabah debitur untuk melunasi kewajiban utang kreditnya.

3. *Capital* (Modal)

Pemodalan yang dimiliki nasabah debitur juga merupakan hal yang harus di ketahui oleh bank karena pemodalan dan kemampuan keuangan dari nasabah debitur mempunyai hubungan langsung dengan tingkat kemampuan membayar kredit. Permodalan yang dilihat bukanlah besar kecilnya modal yang dimiliki oleh nasabah debitur akan tetapi lebih kepada penempatan distribusi modal tersebut.

4. *Collateral* (Jaminan)

Jaminan merupakan hal yang sangat penting dalam setiap pemberian kredit, karena jaminan merupakan sarana pengaman (*back up*) atas resiko

³⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi revisi, cetakan keempat, (Jakarta : Prenanda Media Group, 2008), hal 64 - 65

yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur terhadap kewajiban utang kreditnya.

sumber akhir apabila nasabah/debitur tidak mampu lagi untuk melunasi kewajibannya.

5. *Conditions of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perkonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berkaitan langsung dengan bisnis nasabah debitur untuk memperkecil resiko terhadap gagalnya pengembalian kredit oleh nasabah debitur.

Disamping analisis di atas masih terdapat berbagai analisis lainnya yang digunakan oleh pihak bank dalam memberikan kredit kepada nasabah debitur. Tujuan dilakukan analisis tersebut tidak lain adalah untuk memberikan suatu gambaran kepastian bagi pihak bank selaku kreditur bahwa pinjaman kredit yang diberikannya kepada nasabah debitur akan dikembalikan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara bank dengan nasabah debitur.

Namun dalam prakteknya tidak semua kredit yang diberikan oleh Bank kepada nasabah debitur dapat dikembalikan secara baik dan sempurna oleh nasabah debitur. Terhadap pinjaman kredit yang tidak dapat dikembalikan nasabah debitur ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor yang menyebabkan tidak dapatnya nasabah debitur mengembalikan pinjaman kredit tersebut misalnya terjadi kebangkrutan pada nasabah debitur atau terjadi krisis ekonomi sehingga usaha nasabah debitur tidak berjalan dengan baik dan sebagainya.

Keadaan sebagaimana yang diterangkan di atas inilah yang kemudian membuat posisi jaminan menjadi sangat penting dalam sebuah perjanjian pemberian kredit yang dilakukan oleh bank kepada nasabah debitur. Karena dengan adanya jaminan tersebut bank masih bisa mendapatkan pengembalian pinjaman kredit yang diberikannya kepada nasabah debitur walaupun tidak sebesar sebagaimana yang diperjanjikan sebelumnya.

Dengan tidak berjalannya perjanjian pemberian kredit dengan sempurna sebagaimana yang disepakati sebelumnya tersebut oleh nasabah debitur yang mengakibatkan bank tidak menerima pengembalian kredit pinjaman yang diberikannya secara baik, maka terjadilah apa yang disebut dengan tunggakan kredit yang apabila tidak dilunasi oleh nasabah debitur sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, maka akan terjadilah apa yang disebut dengan kredit macet yaitu kredit yang tidak dapat ditagih atau sulit untuk memperoleh pelunasannya atau penyelamatannya.

Bank Indonesia memberikan pengaturan terhadap kualitas dari pengembalian kredit yang dilakukan oleh nasabah debitur kepada bank yang memberikan kredit, yaitu sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum. Ketentuan tersebut selanjutnya untuk beberapa pasal telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia No.8/2/PBI/2006 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum.³⁷

³⁷ Ibid, hal 66

Menurut Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, kualitas kredit dibagi menjadi 5 (lima) kolektibilitas yaitu :³⁸

1. Kredit Lancar

Yaitu kredit yang apabila memenuhi kriteria :

- a. Pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga tepat;
- b. Memiliki mutasi rekening yang aktif; atau
- c. Bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.

2. Kredit Dalam Perhatian Khusus

Yaitu kredit yang apabila memenuhi kriteria :

- a. Terdapat tunggakan angsuran pokok dan/atau bunga yang belum melampaui 90 (sembilan puluh) hari; atau
- b. Kadang-kadang terjadi cerukan; atau
- c. Mutasi rekening relatif rendah; atau
- d. Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan; atau
- e. Didukung oleh pinjaman baru.

3. Kredit Kurang Lancar

Yaitu kredit yang apabila memenuhi kriteria :

- a. Terdapat tunggakan terhadap angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari ; atau

³⁸ Ibid, hal 66-68

- b. Sering terjadi cerukan; atau
- c. Frekuensi mutasi rekening relatif rendah; atau
- d. Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari 90 (sembilan puluh) hari; atau
- e. Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur; atau
- f. Dokumentasi pinjaman yang lemah.

4. Kredit Yang Diragukan

Yaitu kredit yang apabila memenuhi kriteria :

- a. Terdapat tunggakan terhadap angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari ; atau
- b. Sering terjadi cerukan yang bersifat permanent, atau
- c. Terjadi wanprestasi lebih dari 180 (seratus delapan puluh) hari, atau
- d. Terjadi kapitalisasi bunga, atau
- e. Dokumentasi hukum yang lemah baik untu perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

5. Kredit Macet

Yaitu kredit yang apabila memenuhi kriteria :

- a. Terdapat tunggakan terhadap angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 (dua ratus tujuh puluh) hari ; atau
- b. Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, atau
- c. Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.

Dalam kegiatan perbankan kredit macet atau kredit bermasalah merupakan sebuah masalah yang besar, karena dengan terjadinya kredit macet tersebut menandakan adanya kegagalan dari bank dalam melakukan pengelolaan terhadap kredit yang diberikan kepada debiturnya. Terhadap terjadinya kredit bermasalah ini, bank akan melakukan penanganan dan memberikan perhatian secara khusus dalam penyelesaiannya. Hal tersebut karena kredit macet dapat mengganggu kesehatan dari bank itu sendiri.

Kredit macet yang terjadi dapat digolongkan menjadi dua yaitu :³⁹

a. Kredit macet yang bersifat struktural

Yaitu kredit yang kualitasnya tidak memadai karena kurang cermatnya dalam analisa dari pemberian kredit tersebut, maksudnya kredit yang diberikan tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Hal ini banyak terjadi pada proyek-proyek yang sebenarnya tidak layak untuk didanai oleh kredit bank atau kredit-kredit yang agunannya sangat tidak memadai bahkan fiktif.

b. Kredit macet yang bersifat temporer

Yaitu kredit yang kemacetannya terjadi hanya bersifat temporer atau sementara.

Hal ini biasanya terjadi sebagai akibat kondisi ekonomi yang kurang baik dan sebagainya.

Bank mempunyai beberapa cara untuk melakukan penanganan terhadap kredit macet atau kredit bermasalah yang terjadi. Setiap bank yang

³⁹ Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

ada mempunyai standar operasional tersendiri untuk melakukan penyelesaian terhadap kredit macet atau kredit bermasalah yang dihadapinya. Salah satunya adalah sebagaimana yang terdapat di PT Bank Century Tbk.

1. Prosedur Penanganan Kredit Macet Yang Dilakukan Oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan

PT Bank Century Tbk merupakan sebuah bank swasta yang bersifat terbuka. Sebagai sebuah bank selain melakukan pengumpulan dana dari masyarakat PT Bank Century Tbk juga menyalurkan dana tersebut kembali kemasyarakat dalam bentuk pinjaman kredit.

Seperti bank pada umumnya di PT Bank Century Tbk juga terdapat kredit bermasalah, dan terhadap kredit bermasalah ini PT Bank Century Tbk juga mempunyai cara penyelesaian tersendiri atau standar operasional yang khusus berlaku di PT Bank Century Tbk dalam melakukan penanganan terhadap berbagai kredit bermasalah yang terjadi, yang tentunya juga berpedoman kepada aturan yang ditetapkan secara umum oleh Bank Indonesia.

Menurut Gunawan Wibisono yaitu Kepala Bagian Litigasi PT Bank Century Tbk, penanganan terhadap kredit bermasalah yang terjadi di PT Bank Century Tbk dilakukan sesuai dengan kualitas dari kredit bermasalah itu sendiri. Maksudnya pada setiap kredit bermasalah yang ada akan dilihat apakah mungkin untuk dilakukan penyelamatan atau tidak, apabila tidak mungkin untuk dilakukan penyelamatan maka akan dilakukan penyelesaian terhadap kredit bermasalah tersebut. Lebih lanjut Gunawan Wibisono menerangkan bahwa kredit bermasalah yang dapat dilakukan

penyelamatan adalah apabila kredit bermasalah tersebut merupakan kredit bermasalah yang bersifat *non structural* atau bermasalah yang hanya bersifat temporer yang terjadi sebagai akibat adanya kelesuan dalam bidang perekonomian sebagai akibat kondisi ekonomi yang lesu (*bearish*) atau sebagai akibat likuiditas yang kurang lancar dan sebagainya.⁴⁰

Langkah PT Bank Century Tbk dalam melakukan penyelamatan terhadap kredit yang bermasalah berpedoman kepada aturan yang diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993, dilakukan melalui :⁴¹

a. *Rescheduling* (Penjadwalan Kembali)

Adalah suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali atau jangka waktu kredit termasuk masa tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran, dan bila perlu dilakukan dengan penambahan kredit.

Misalnya PT X mendapatkan fasilitas kredit dari PT Bank Century Tbk yang pengembaliannya akan dilakukan dalam masa lima tahun dengan besarnya cicilan adalah sebesar Rp. X. Akan tetapi dengan berjalannya waktu terjadi krisis ekonomi, sehingga PT X terkena dampaknya yang mengakibatkan PT X tidak mampu untuk melakukan pembayaran kredit yang diterimanya dari PT Bank

⁴⁰ Wawancara dengan Gunawan Wibisono yaitu Kepala Bagian Litigasi PT Bank Century Tbk, pada tanggal 12 Januari 2009

⁴¹ Data sekunder dari PT Bank Century Tbk tentang "Penyelesaian kredit bermasalah" yang diterbitkan oleh PT Bank Century Tbk pada tanggal 22 Maret 2005, hal 12-14

Century Tbk sesuai dengan yang diperjanjikan sebelumnya. Namun jika diberi waktu lebih dari yang diperjanjikan sebelumnya untuk melakukan pengembalian kredit maka PT X diperkirakan akan mampu untuk memenuhi kewajibannya tersebut. Dengan keadaan ini maka PT Bank Century Tbk atas permohonan dari PT X dapat melakukan *Reschedulling* (Penjadwalan Kembali) agar kredit yang diberikan dapat diselamatkan sehingga tidak menjadi kredit macet akan melakukan. *Reschedulling* (Penjadwalan Kembali) yang dilakukan biasanya selain memperpanjang waktu juga dapat dilakukan dengan menurunkan jumlah cicilan kredit.

b. *Reconditioning* (Persyaratan Kembali)

Adalah langkah penyelamatan kredit dengan cara melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan atas jadwal angsuran kredit, dan/atau jangka waktu angsuran saja, akan tetapi perubahan atas perjanjian kredit tersebut hanya dapat dilakukan sepanjang tidak menyangkut perubahan terhadap jumlah maksimum saldo kredit.

Bentuk penyelamatan kredit melalui *Reconditioning* (Persyaratan Kembali) diantaranya adalah berupa penurunan suku bunga atau melalui perubahan terhadap agunan yang dijaminkan yaitu dengan syarat bahwa agunan penggantinya mempunyai nilai yang sama dengan agunan yang digantikan dan sebagainya.

c. *Restructuring* (Penataan Kembali)

Yaitu upaya penyelamatan kredit yang dilakukan dengan cara yang berbeda dengan *Reschedulling* (Penjadwalan Kembali) dan *Reconditioning* (Persyaratan Kembali), karena dalam penyelamatan kredit melalui *Restructuring* (Penataan Kembali) ini dilakukan dengan cara pemberian tambahan kredit baru atau dilakukan dengan cara mengubah (mengkonversi) seluruh atau sebagian tunggakan bunga dari kredit yang akan diselamatkan menjadi pokok kredit baru atau melalui cara mengubah (mengkonversi) seluruh atau sebagian kredit menjadi penyertaan dalam perusahaan yang dapat dilakukan dengan atau tanpa *Reschedulling* (Penjadwalan Kembali) dan *Reconditioning* (Persyaratan Kembali).

Sedangkan untuk kredit yang tidak mungkin untuk dilakukan penyelamatan, menurut Gunawan Wibisono adalah kredit bermasalah yang telah masuk dalam kategori kredit macet. Maka langkah yang akan diambil oleh PT Bank Century Tbk adalah dengan melakukan penyelesaian terhadap kredit tersebut dengan debitur yang menerima kredit tersebut.⁴²

Proses yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk dalam melakukan penyelesaian terhadap kredit macet adalah sebagai berikut :⁴³

- a. Melaksanakan penagihan baik langsung maupun melalui surat pemberitahuan/peringatan terlebih dahulu

⁴² Wawancara dengan Gunawan Wibisono yaitu Kepala Bagian Litigasi PT Bank Century Tbk, pada tanggal 12 Januari 2009

⁴³ Data sekunder dari PT Bank Century Tbk tentang “Penyelesaian kredit bermasalah” yang diterbitkan oleh PT Bank Century Tbk pada tanggal 22 Maret 2005, hal 14-17

Penagihan akan dilakukan apabila setelah dilakukan penelitian terhadap keadaan situasi dan kondisi debitur yang dilandasi oleh penilaian yang dilakukan secara objektif di dapatkan kesimpulan bahwa debitur memang tidak akan mampu untuk menyelesaikan kewajiban utang kreditnya kepada oleh PT Bank Century Tbk. Penagihan ini ada yang dilakukan sendiri oleh bank dan ada juga yang dilakukan melalui Lembaga Peradilan Umum.

Penagihan yang dilakukan secara mandiri oleh PT Bank Century Tbk, akan dilakukan oleh satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk dengan amanat yang diberikan oleh komite kredit yang ada di PT Bank Century Tbk.

Dalam melakukan penagihan tersebut tindakan yang dilakukan:

- 1) Melakukan pemanggilan kepada orang atau pengurus yang merupakan perwakilan dari debitur yang kreditnya bermasalah.

Pemanggilan ke I ini dilakukan untuk waktu paling lambat 10 (sepuluh) hari sejak tanggal surat pemanggilan dengan tembusan kepada *borgtocht*, pemilik jaminan dan pengurus lainnya serta pihak komisaris / persero lainnya yang terlibat dalam pemberian kredit.

Apabila terhadap pemanggilan ke I tidak mendapatkan tanggapan dari pihak yang dipanggil dalam hal ini adalah debitur atau perwakilan dari debitur maka pihak bank akan melakukan pemanggilan ke II yang merupakan pemanggilan terakhir.

Seandainya pemanggilan ke I ini ditanggapi dengan baik oleh pihak-pihak yang dipanggil, maka dalam pertemuan tersebut akan dilakukan pembicaraan secara konkrit dan terarah menyangkut :

a). bentuk dan sifat penyelesaian dari kredit macet yang terjadi yaitu tentang penyetoran, tentang penguasaan jaminan dan *penalty/sanksi-sanksi* yang diperlukan.

b). Batas waktu yang tegas dalam penyelesaian kredit macet tersebut,

Dimana batas waktu atau kelonggaran waktu yang diberikan oleh bank biasanya tidak melebihi 1(satu) bulan.

2) Memberikan Peringatan kepada orang atau pengurus yang merupakan perwakilan dari debitur kredit macet untuk melakukan penyelesaian bagi kredit yang macet tersebut.

Jika terhadap pemanggilan yang dilakukan tidak mendapat tanggapan dari debitur yaitu setelah dilakukan pemanggilan ke I dan pemanggilan ke II, maka selanjutnya satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk akan mengeluarkan peringatan ke I kepada debitur kredit macet yang isinya diantaranya adalah :

a). Kelalaian-kelalaian yang dilakukan oleh debitur sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya

b). Rincian tentang agunan yang dijaminan oleh debitur

- c). Rincian tentang tagihan-tagihan yang harus dipenuhi oleh debitur serta sanksi-sanksi yang diterima debitur sebagai akibat kelalaiannya dalam memenuhi kewajibannya dalam pengembalian kredit.
- d). Batas waktu yang diberikan untuk menyelesaikan kredit macet tersebut, biasanya paling lambat 1 (satu) bulan semenjak tanggal surat dikeluarkan.
- e). Tembusan surat yang ditujukan kepada pihak-pihak yang ikut terlibat seperti *avalist*, pengurus lainnya, komisaris dan pemilik-pemilik asli agunan

Sepanjang peringatan ke I beserta dengan isinya tidak diindahkan oleh pihak debitur atau perwakilan debitur dengan tidak adanya surat tanggapan atau jawaban dari peringatan tersebut, maka satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk akan mengeluarkan surat peringatan ke II dengan nada yang lebih keras dan tegas dari surat peringatan ke I.

Selanjutnya apabila terhadap surat peringatan ke II yang dikeluarkan oleh satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk tidak juga tanggapi secara serius oleh pihak debitur atau perwakilannya maka, pihak satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk akan mengeluarkan surat peringatan ke III yang merupakan surat peringatan terakhir yang juga bersifat ancaman untuk dilakukan

tindakan tegas dan diproses secara hukum apabila tidak ditanggapi juga oleh debitur atau perwakilannya.

Dalam surat peringatan ke III ini berisi tentang :

- a). Kelalaian-kelalaian yang dilakukan oleh debitur terhadap perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya;
- b). Rincian tagihan dengan segala *penalty*/denda-denda, biaya-biaya penagihan dan sebagainya;
- c). Rincian tentang agunan dan tindakan-tindakan yang akan dilakukan terhadap agunan oleh satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk, termasuk pengusasaan fisik dan/atau pelelangan terhadap agunan tersebut;
- d). Sanksi-sanksi yang akan diberikan kepada debitur apabila masih tidak memenuhi kewajibannya kepada PT Bank Century Tbk.
- e). Tenggat waktu sebelum penyelesaian akan diproses oleh lembaga hukum (pengacara/pengadilan), serta surat tembusan yang ditujukan kepada pengacara/kuasa perkara, *avalist*, seluruh pengurus/komisaris perusahaan debitur, pemilik asli agunan, dan kepada setiap pihak yang pada dasarnya mempunyai kepentingan/berkaitan dengan perusahaan dan kredit tersebut.

b. Proses hukum

Setelah penagihan melalui pemanggilan dan surat peringatan terutama peringatan ke III yang dilayangkan dan masih tidak mendapatkan tanggapan dari debitur atau perwakilannya maka selanjutnya satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk akan menempuh cara terakhir yaitu melalui proses hukum untuk menetapkan pengambilalihan agunan yang dijaminan oleh debitur pada awal pembuatan perjanjian kredit dan selanjutnya akan melelangnya untuk memenuhi kewajiban debitur kepada PT Bank Century Tbk.

Apabila dari pelelangan agunan yang dijaminan oleh debitur pada awal perjanjian masih tidak mencukupi pemenuhan dari kewajiban debitur kepada PT Bank Century Tbk, maka dapat dilakukan pemailitan dan meminta tindakan hukum lainnya kepada pengadilan dengan maksud untuk memaksa debitur untuk memenuhi kewajibannya tersebut.

c. Penyelesaian akhir

Setelah semua tindakan hukum dilakukan oleh satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk dan ternyata semua kewajiban debitur telah dipenuhi maka PT Bank Century Tbk selaku kreditur akan melakukan penutupan kasus dari kredit macet tersebut.

Sedangkan apabila ternyata dengan semua proses hukum yang dilakukan utang debitur belum juga tertutup semuanya dengan berbagai jaminan yang dimilikinya dan setelah dilakukan peneilitan yang mendalam diperkirakan sudah tidaka mungkin lagi debitur mampu untuk memenuhi semua utang kreditnya, maka langkah selanjutnya PT Bank Century Tbk akan melakukan pemutihan atas kredit tersebut.

Pemutihan atau penghapusan bukuan atas kredit bukanlah hal yang mudah untuk dilakukan karena penghapusan bukuan atas kredit bukanlah hanya berdasarkan atas kebijakan pimpinan bank semata. Penghapusan bukuan baru dapat dilakukan apabila telah disetujui oleh direksi dan komisari dari bank yang akan melakukan penghapusan bukuan atas kredit. Dengan demikian penghapusan bukuan atas kredit macet yang terjadi harus mendapatkan persetujuan dari direksi dan komisaris PT Bank Century Tbk.

Dalam melakukan penghapusan bukuan kredit di PT Bank Century Tbk, Direksi dan Komisaris PT Bank Century Tbk baru akan melakukan penghapusan bukuan atas suatu kredit setelah mendapatkan permohonan atau usulan dari bagian satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk. Setelah ada persetujuan dari Direksi dan Komisaris PT Bank Century Tbk untuk melakukan penghapusan bukuan maka selanjutnya bagian administrasi dari Kantor Pusat PT Bank Century Tbk akan melakukan penghapusan bukuan atas kredit bermasalah tersebut.

2. Prosedur Eksekusi Hak Tanggungan Untuk Menyelesaikan Kredit Macet Yang Dilakukan Oleh PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan

Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa pengambilalihan atau penguasaan agunan baru dapat dilakukan apabila setelah dilakukan pemanggilan ke I dan ke II serta dilanjutkan dengan pemberian surat peringatan ke I dan II dan terakhir ke III, debitur kredit macet belum juga memenuhi kewajibannya untuk melunasi utang kreditnya kepada PT Bank Century Tbk.

Dengan demikian jaminan kredit yang diberikan oleh debitur yang berupa agunan, baru dapat dieksekusi oleh PT Bank Century Tbk sebagai penerima jaminan setelah debitur wanprestasi sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian kredit.

Sebelum berbicara tentang eksekusi jaminan, maka perlu diketahui terlebih dahulu tentang jaminan itu sendiri. Dalam Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR yang dikeluarkan pada tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, diterangkan bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sedangkan yang dimaksud dengan agunan sesuai dengan Pasal 1 butir 23 Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tentang Jaminan Pemberian Kredit adalah jaminan tambahan yang

diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.⁴⁴

Dalam hukum perdata yang berlaku di Indonesia dikenal berbagai bentuk jaminan, seperti jaminan perorangan, jaminan kebendaan dan sebagainya. Untuk tidak membuat pembahasan ini menjadi melebar maka jaminan yang akan dibahas hanya tentang Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT).

Berdasarkan semua keterangan di atas maka untuk dapat melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang dijadikan agunan oleh debitur dalam perjanjian kredit baru dapat dilakukan setelah surat peringatan ke III yang diberikan kepada debitur tidak juga di tanggapi oleh debitur.

Eksekusi terhadap agunan kredit yaitu berupa penguasaan bahkan pelelangan agunan merupakan langkah terakhir yang diambil oleh kreditur dalam hal ini PT Bank Century Tbk, untuk memenuhi kewajiban dari debitur kredit macet. Dengan kata lain agunan yang dapat dieksekusi adalah agunan yang kreditnya telah dikategorikan sebagai kredit macet selama jangka waktu tertentu.

Prosedur yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk untuk mengeksekusi agunan berupa Hak Tanggungan adalah mengacu kepada cara eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT).

⁴⁴ Hermansyah, Op.cit, hal 73

Seperti diketahui Hak Tanggungan mempunyai keistimewaan tersendiri jika dibandingkan dengan jaminan dalam bentuk lain, keistimewaan tersebut diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang berbunyi “apabila debitur cedera janji, maka berdasarkan :

- a. Hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan mendahului dari kreditur-kreditur lainnya.

Dari Pasal di atas terlihat bahwa dalam Hak Tanggungan untuk melakukan eksekusi dapat dilakukan secara Parate Eksekusi, dimana pemegang Hak Tanggungan dapat langsung melakukan eksekusi tanpa melalui fiat pengadilan yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang tentang Hak Tanggungan (UUHT).⁴⁵

Selain itu pelaksanaan eksekusi objek Hak Tanggungan juga dapat didasarkan kepada “titel eksekutorial” sebagaimana yang tercantum dalam sertifikat Hak Tanggungan. Dengan kata lain sertifikat Hak Tanggungan selain sebagai bukti adanya Hak Tanggungan juga dapat dijadikan dasar

⁴⁵ Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsisiteni, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Yogyakarta : Laks Bang Pressindo, 2007, hal 262

untuk pelaksanaan eksekusi terhadap Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji.⁴⁶

Tidak berbeda dengan eksekusi Hak Tanggungan sebagaimana yang diterangkan di atas, Gunawan Wibisono menyatakan bahwa PT Bank Century Tbk juga berpedoman melakukan eksekusi berdasarkan cara di atas, hanya saja dalam prakteknya PT Bank Century Tbk, tetap memintakan fiat kepada ketua pengadilan untuk melakukan eksekusi terhadap agunan Hak Tanggungan yang berupa benda tidak bergerak seperti tanah. Permintaan fiat ini lebih untuk memenuhi standar prosedur eksekusi agunan yang diatur dalam PT Bank Century Tbk, dan agar tidak menimbulkan permasalahan lagi dikemudian hari.⁴⁷

Langkah – langkah yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk, dalam melakukan eksekusi terhadap agunan berupa Hak Tanggungan adalah sebagai berikut :⁴⁸

a. Persiapan Eksekusi

Dalam fase persiapan ini, satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk akan menelaah dan membahas semua aspek dengan teliti, diantaranya adalah tentang keuntungan atau kerugian yang akan didapat terhadap pelaksanaan eksekusi agunan ini.

⁴⁶ Racmadi Usman, Hukum Jaminan Keperdataan, Cetakan Pertama Jakarta : PT Sinar Grafika , 2008 hal 492

⁴⁷Wawancara dengan Gunawan Wibisono yaitu Kepala Bagian Litigasi PT Bank Century Tbk, pada tanggal 12 Januari 2009

⁴⁸Data sekunder dari PT Bank Century Tbk tentang “Penyelesaian kredit bermasalah” yang diterbitkan oleh PT Bank Century Tbk pada tanggal 22 Maret 2005, hal 19

Hal ini karena pada dasarnya eksekusi yang akan dilakukan adalah untuk menguasai dan menjual agunan yang merupakan jaminan kredit tersebut dengan tujuan untuk memenuhi kewajiban debitur yang wanprestasi atau cedera janji dalam perjanjian kredit.

Sehingga menurut Gunawan Wibisono perlu dipikirkan secara matang apakah akan melakukan eksekusi atau menempuh cara lain yang lebih memungkinkan untuk mendapatkan pengembalian kredit yang lebih besar.⁴⁹

b. Permintaan persetujuan eksekusi kepada direksi PT Bank Century Tbk

Apabila telah dibahas dan diputuskan untuk tetap dilakukan eksekusi terhadap agunan yang diberikan oleh debitur dalam perjanjian kredit untuk memenuhi kekurangan kewajiban debitur maka selanjutnya satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk akan mengajukan rencana eksekusi tersebut sekaligus permintaan persetujuan dari direksi untuk melakukan eksekusi terhadap agunan debitur untuk memenuhi kewajiban debitur kredit macet.

Setelah menerima permohonan tersebut, pihak direksi juga akan melakukan pertimbangan terhadap pelaksanaan eksekusi tersebut, dan apabila disetujui maka persetujuan segera dikerluarkan dan disampaikan kepada satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk.

⁴⁹ Wawancara dengan Gunawan Wibisono yaitu Kepala Bagian Litigasi PT Bank Century Tbk, pada tanggal 12 Januari 2009

c. Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan

Dengan telah keluarnya persetujuan dari Direksi maka selanjutnya bank dalam hal PT Bank Century Tbk melalui satuan kerja penyelesaian kredit bermasalah yang ada di PT Bank Century Tbk, mengajukan gugatan riil eksekusi kepada pengadilan dengan menyertakan bukti sertifikat Hak Tanggungan yang diberikan oleh debitur pada perjanjian kredit serta bukti bahwa debitur telah ingkar janji atau wanprestasi dalam melakukan kewajibannya sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian kredit yang telah disepakati sebelumnya. Pengajuan gugatan riil eksekusi kepada pengadilan ini dapat dilakukan baik dengan memberikan somasi terlebih dahulu kepada debitur kredit macet atau tanpa melalui somasi.⁵⁰

Sedangkan untuk agunan sendiri telah diambilalih oleh bank dengan terjadinya kredit macet itu sendiri dan dimasukkan ke dalam daftar agunan yang diambil alih (AYDA).⁵¹

Pangambilalihan agunan ini untuk Hak Tanggungan akan dilakukan berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan dan dilakukan di hadapan notaris. Dasar pangambilalihan agunan ini adalah Pasal 20 dan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana apabila debitur cedera janji maka dapat dilakukan penjualan langsung atau melalui pelelangan umum berdasarkan titel eksekutorial.

⁵⁰ Ibid, wawancara dengan Gunawan Wibisono

⁵¹ Data sekunder dari PT Bank Century Tbk tentang "Penyelesaian kredit bermasalah" yang diterbitkan oleh PT Bank Century Tbk pada tanggal 22 Maret 2005, hal 18

Setelah mendapatkan penetapan eksekusi oleh pengadilan maka selanjutnya eksekusi akan dilakukan oleh pengadilan berdasarkan penetapan yang telah dikeluarkan, segala biaya yang berhubungan dengan gugatan tersebut dibebankan kepada debitur.

Langkah selanjutnya setelah dilakukan eksekusi adalah dengan melakukan pelelangan terhadap agunan yang telah di eksekusi tersebut, pelelangan ini dapat dilakukan melalui pelelangan umum. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana pada prinsipnya setiap eksekusi terhadap objek Hak Tanggungan harus dilaksanakan melalui “pelelangan umum”, hal ini karena dengan pelelangan umum ini diharapkan didapatkan harga yang lebih baik dan paling tinggi dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan.

Namun ada pengecualian dalam eksekusi Hak Tanggungan yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat(2) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), dimana agunan yang di eksekusi dapat dijual dibawah tangan. Penjualan dibawah tangan baru dapat dilakukan apabila dengan penjualan dibawah tangan nilainya lebih tinggi dari pelelangan umum maka agunan Hak Tanggungan tersebut dapat dijual dibawah tangan.

Terhadap pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan Boedi Harsono menyatakan bahwa untuk melakukan eksekusi, kreditur dapat mengajukan permohonan eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri

dengan mneunjukkan bukti berupa sertifikat Hak Tanggungan dan bukti bahwa debitur telah cedera janji. Eksekusi akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh kantor lelang negara.⁵²

Berdasarkan pembahasan di atas terlihat prosedur penanganan kredit macet di PT Bank Century Tbk dilakukan berdasarkan aturan yang ada di PT Bank Century Tbk sendiri. Sedangkan untuk eksekusi Hak Tanggungan yang merupakan agunan kredit macet dilakukan sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT).

B. Proses Lelang Barang Jaminan Sebagai Penyelesaian Kredit Macet Di PT Bank Century Tbk Kantor Pusat Operasional Senayan Dan Pemenuhan Hak-Hak Para Pihak

Sesuai dengan tujuan untuk melakukan eksekusi terhadap agunan debitur yang merupakan jaminan dalam perjanjian kredit adalah membantu bank agar dapat mempercepat penyelesaian terhadap kewajiban debitur yaitu utang kredit. Keberadaan agunan juga sesuatu yang sangat penting untuk dijaga agar nilainya menjadi tidak menurun karena rusaknya atau hilangnya agunan dan sebgainya.

Pengawasan merupakan salah satu aspek dari pengikatan jaminan dan merupakan kegiatan penting terhadap barang jaminan. Untuk melakukan pengikatan terhadap barang jaminan debitur sampai dengan kredit yang

⁵² Boedi Harsono, *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Jakarta : Penerbit Djambatan, 1997, hal 412

diberikannya dilunasi oleh debitur. Pengawasan ini dilakukan terutama terhadap barang-barang yang diikat dengan bentuk Fidusia. Karena dalam bentuk pengikatan ini, barang-barang yang dijaminakan tetap berada pada debitur.

Pengawasan dan perlindungan resiko barang jaminan meliputi dua cara, yaitu:

1. Pengawasan pasif

Bank mewajibkan debitur untuk membuat laporan-laporan secara periodik mengenai barang jaminan yang bersangkutan berikut perkembangannya. Dan Bank memeriksa laporan tersebut apakah sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan.

2. Pengawasan aktif

Pengawasan ini dilakukan Bank secara fisik. Secara langsung personal Bank turun ke lapangan untuk melakukan pengecekan dan pemeriksaan terhadap barang jaminan dan ini juga dilakukan secara periodik.

Untuk memberikan pengamanan dan perlindungan resiko terhadap barang jaminan dari keadaan-keadaan yang tidak diinginkan yang dapat mengakibatkan kerusakan barang jaminan tersebut, maka pihak Bank selalu meminta kepada debitur untuk mengasuransikan barang-barang yang diserahkan sebagai jaminan kreditur kepada perusahaan asuransi kerugian. Pada dasarnya, penutupan asuransi terhadap barang-barang jaminan dimulai sejak dilakukan pengikatan jaminan, sampai dengan kredit di lunasi oleh

debitur dan berdasarkan perjanjian kreditnya, pembayaran biaya premi asuransinya dibebankan/ditanggung oleh debitur.

Langkah selanjutnya setelah eksekusi terhadap agunan yang berupa Hak Tanggungan dilakukan adalah dengan melakukan penjualan dari agunan tersebut melalui pelelangan umum sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan.

1. Proses penjualan barang jaminan melalui lelang

Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur bahwa terhadap eksekusi Hak Tanggungan pada prinsipnya harus dijual melalui pelelangan umum. Walaupun ada pengecualian pada ayat (2), akan tetapi pengecualian tersebut baru dapat dilakukan apabila, nilai penjualan dibawah tangan lebih tinggi dan dinilai akan lebih menguntungkan semua pihak yang terkait jika dibandingkan dengan penjualan melalui pelelangan umum.

Dengan adanya ketentuan tersebut, dengan sendirinya pelelangan dapat juga dilakukan melalui badan lelang negara yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) sebagai lembaga yang melakukan pelelangan secara umum.

Tentang penjualan melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) juga diungkapkan oleh Boedi Harsono, yaitu eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang dimintakan permohonan eksekusinya kepada pengadilan akan dilaksanakan atas perintah dan dengan pimpinan Ketua Pengadilan

Negeri tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh kantor lelang negara.⁵³

Proses lelang barang jaminan yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk adalah :

- a. Permohonan lelang kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)

Sehubungan dengan aturan yang terdapat dalam Pasal 20 dan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan mengatur yang menyatakan bahwa penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan melalui pelelangan umum, maka PT Bank Century Tbk selaku kreditur mengajukan permohonan untuk melakukan lelang kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) melalui Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL).

Pengajuan permohonan tersebut baru dapat dilakukan apabila debitur telah melakukan wanprestasi atau cedera janji terhadap perjanjian kredit yang disepakati sebelumnya. Selanjutnya terhadap cedera janji tersebut akan dilakukan langkah-langkah sebagaimana yang telah diterangkan dalam sub bab sebelumnya yaitu masalah penyelesaian kredit macet dan eksekusi terhadap Hak Tanggungan yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit tersebut.

Jadi sebagaimana telah diterangkan di atas, dimana setelah diputuskan untuk melakukan eksekusi terhadap Hak Tanggungan, bank

⁵³ Ibid,

selanjutnya akan melakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan yang telah di eksekusi dimana hasil pelelangan tersebut akan digunakan untuk memenuhi kewajiban dari debitur kepada bank.

Dalam melakukan pelelangan terhadap objek Hak Tanggungan yang telah di eksekusi ini, terdapat dua cara yang ditempuh oleh PT Bank Century Tbk, yaitu :

- 1) Lelang berdasarkan kesepakatan para pihak yang terkait dengan objek Hak Tanggungan yang di eksekusi

Apabila pemilik Hak Tanggungan yang asli telah mengetahui dan debitur serta pihak bank selaku kreditur telah memperoleh kesepakatan untuk melakukan lelang tersebut, dalam arti tidak ada perlawanan secara hukum yang dilakukan oleh pemilik Hak Tanggungan serta pemberi Hak Tanggungan, maka pihak bank setelah melakukan pengambilalihan/penguasaan/eksekusi terhadap agunan kredit yang berupa objek Hak Tanggungan dapat mengajukan permohonan lelang secara langsung kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) melalui Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL).

- 2) Lelang tidak berdasarkan kesepakatan para pihak yang terkait dengan objek Hak Tanggungan yang di eksekusi

Apabila pemilik Hak Tanggungan yang asli dan pemberi Hak Tanggungan mengadakan perlawanan secara hukum terhadap eksekusi yang dilakukan oleh PT Bank Century Tbk, maka PT

Bank Century Tbk dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan penetapan eksekusi dari Pengadilan.

Berdasarkan penetapan tersebut barulah kemudian PT Bank Century Tbk, mengajukan permohonan lelang Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) melalui Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL)

b. Proses lelang di Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)

Setelah PT Bank Century Tbk mengajukan permohonan untuk melakukan lelang kepada Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL), maka pihak Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) akan mengeluarkan surat penerimaan pengurusan piutang sebagai bukti telah diterimanya dan dilengkapinya persyaratan untuk melakukan lelang oleh PT Bank Century Tbk sebagai pihak yang mengajukan permohonan lelang.

Setelah penerimaan tersebut, maka pihak Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) akan melakukan persiapan dan proses lelang terhadap objek Hak Tanggungan yang dimohonkan untuk dilelang tersebut yaitu :

1) Pengumuman lelang

Pengumuman lelang ini merupakan usaha untuk menyebarluaskan rencana pelelangan, sebagai salah satu syarat formal bagi keabsahan penjualan lelang. Pengumuman lelang ini

dilakukan melalui surat kabar harian dengan waktu 2(dua) minggu sebelum hari pelaksanaan lelang.

Dalam pengumuman lelang tersebut antara lain dicantumkan tentang :

- a). Identitas dari Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL);
- b). Nama penanggung utang/nama pemberi Hak Tanggungan;
- c). Lokasi objek Hak Tanggungan yang akan dilelang
- d). Hari, tanggal, waktu dan tempat lelang;
- e). Kewajiban peserta lelang untuk menyetorkan sejumlah uang sebagai uang jaminan kesanggupan yang nilainya ditetapkan oleh penjual ke rekening Kantor Lelang Negara

Selain melakukan pengumuman tersebut, KPKNL juga meminta kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mencatat adanya penyitaan terhadap objek Hak Tanggungan yang akan dilelang untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, menyangkut objek Hak Tanggungan tersebut

2) Penetapan harga Taksasi

Terhadap barang yang akan dilelang dalam hal ini objek Hak Tanggungan, akan ditetapkan harganya secara wajar oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) berdasarkan penilaian sebuah tim penaksir (Perusahaan Jasa Penilai).

3) Penetapan harga limit

Harga limit adalah harga yang ditetapkan oleh ketua Panitia Urusan Piutang Negara berdasarkan harga taksasi yang disampaikan oleh tim penaksir (Perusahaan Jasa Penilai). Penetapan harga limit ini adalah untuk menentukan harga minimal yang harus dicapai terhadap penjualan objek lelang.

4) Risalah lelang

Risalah lelang atau dapat juga disebut Berita Acara Lelang merupakan salah satu syarat sahnya sebuah lelang yang dilakukan. Risalah lelang dibuat setelah lelang selesai dilakukan. Risalah lelang berisikan :

a). Pembuat risalah lelang;

Dalam peraturan lelang yang berlaku pembuat risalah lelang adalah pejabat lelang atau kuasanya.

b). Isi berita Risalah lelang

Isi Risalah lelang antara lain adalah :

- (1). Waktu pembuatan;
- (2). Nama dan tempat kedudukan pejabat lelang;
- (3). Nama pemohon eksekusi (kreditur);
- (4). Tempat penjualan lelang dilakukan;
- (5). Keterangan tentang objek lelang;
- (6). Keterangan tentang pihak yang mempunyai kewajiban/utang (debitur);

(7).Uraian tentang jalannya pelelangan seperti banyaknya penawaran, penawaran tertinggi dan sebagainya;

(8).Biaya administrasi

Biaya administrasi lelang ini biasanya akan langsung dibebankan atau menjadi kewajiban dari debitur.

(9).Penerimaan pembayaran lelang

(10). Tanda tangan pejabat lelang serta penjual dan pembeli

Dengan telah dibuat dan ditandatangani risalah lelang maka dengan demikian proses pelelangan telah selesai dilakukan.

2. Pemenuhan hak para pihak dari penjualan barang jaminan melalui lelang

Dengan telah selesainya proses lelang maka selanjutnya adalah perhitungan dari hasil lelang tersebut. Perhitungan disini maksudnya adalah perhitungan terhadap jumlah hasil dari lelang terhadap kewajiban dari debitur.

Berdasarkan nilai atau jumlah yang didapat dari hasil lelang maka PT Bank Century Tbk akan melakukan :⁵⁴

- a. Apabila dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan melalui lelang didapat hasil yang lebih besar dari kewajiban utang yang harus dipenuhi oleh debitur kepada PT Bank Century Tbk maka terhadap kelebihan tersebut akan diberikan kepada pemilik dari objek Hak Tanggungan yang dilelang tersebut;

⁵⁴Wawancara dengan Gunawan Wibisono yaitu Kepala Bagian Litigasi PT Bank Century Tbk, pada tanggal 12 Januari 2009

b. Sedangkan apabila dari hasil penjualan objek Hak Tanggungan melalui lelang didapat hasil yang lebih kecil atau kurang dari kewajiban utang yang harus dipenuhi oleh debitur kepada PT Bank Century Tbk maka PT Bank Century Tbk akan melakukan penghapusan bukuan terhadap kekurangan tersebut.

Dengan demikian jelaslah bahwa setelah lelang dilakukan maka dengan sendirinya telah terpenuhi semua syarat untuk melakukan penyelesaian terhadap utang kredit yang dimiliki oleh debitur. Dengan pemenuhan hak para pihak setelah lelang maka dengan sendirinya masalah kredit macet juga telah terselesaikan secara aturan hukum yang berlaku.

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Proses penanganan penyelesaian kredit macet yang ada di PT Bank Century Tbk dilakukan melalui dua cara yaitu proses penyelamatan kredit macet melalui program *Reschedulling* (Penjadwalan Kembali), *Reconditioning* (Persyaratan Kembali), *Restructuring* (Penataan Kembali) dan apabila tidak bisa diselamatkan maka akan dilakukan proses penyelesaian, melalui eksekusi terhadap agunan/jaminan kredit untuk membantu debitur memenuhi kewajibannya. Proses eksekusi terhadap agunan yang berupa Hak Tanggungan dilakukan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan. Di PT Bank Century Tbk eksekusi terhadap agunan yang berupa Hak Tanggungan dilakukan melalui beberapa tahap yaitu persiapan eksekusi dimana pada tahap ini akan dibahas tentang keuntungan dan kerugian terhadap pemilihan pelaksanaan eksekusi terhadap pemenuhan kewajiban debitur, permintaan persetujuan direksi untuk eksekusi terhadap agunan berupa Hak Tanggungan dilakukan setelah diputuskan bahwa keuntungan yang didapat lebih besar dari kerugian terhadap pemenuhan kewajiban debitur dan pelaksanaan eksekusi itu sendiri sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang tentang Hak Tanggungan.

2. Proses lelang terhadap objek Hak Tanggungan yang telah di eksekusi di PT Bank Century Tbk dilakukan melalui badan lelang negara yang berada di bawah Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN). Untuk dapat melakukan lelang di Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) PT Bank Century Tbk pertama harus mengajukan permohonan lelang kepada Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN) melalui Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan menyertakan persyaratan antara lain bukti wanprestasinya debitur dan sertifikat Hak Tanggungan, selanjutnya Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) akan melakukan proses lelang yaitu pengumuman lelang, penetapan harga taksasi dan harga limit atas objek yang akan dilelang dan setelah lelang akan diterbitkan risalah lelang. Kemudian dengan hasil yang didapat dari lelang, dilakukan pemenuhan hak-hak para pihak yaitu apabila hasil lelang lebih besar dari kewajiban debitur, maka sisanya akan dikembalikan kepada debitur atau pemilik objek Hak Tanggungan yang dilelang, sedangkan apabila kurang maka terhadap kekurangan itu akan dilakukan penghapus bukuan oleh bank terhadap kewajiban debitur tersebut.

B. Saran

1. Seharusnya semua pihak yang terkait dengan pemberian jaminan berupa Hak Tanggungan dalam hal ini PT Bank Century Tbk dan debitur kredit macet memahami dan melaksanakan semua aturan tentang Hak Tanggungan sehingga eksekusi Hak Tanggungan untuk penyelesaian

kredit macet bisa berjalan dengan cepat, mudah dan pasti, sebagaimana yang dijanjikan dalam penjelasan umum Undang-Undang Hak Tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Chaidir, Alki. 1990 *Hukum benda menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung
- Firdaus, Rachmat. Maya Ariyanti, 2004 *Manajemen Perkreditan Bank Umum*, Cetakan kedua, Penerbit Alfabeta, Bandung
- Fuady, Munir 1996 *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Harahap, M.Yahya 1982 *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung
- 2006 *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Perdata*, edisi kedua, : PT Sinar Grafika, Jakarta
- Harsono, Boedi 1997 *Hukum Agraria : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta
- Hermansyah, 2008 *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, edisi revisi, cetakan keempat, Prenanda Media Group, Jakarta
- Moleong, Lexy J. 2000 *Metodologi Penelitian Kuantitatif*, PT Remaja Rosda Karya, Bandung
- Muhammad, Abdulkadir. 1982 *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung
- Naja, HR Daeng 2005 *Hukum Kredit Dan Bank Garansi* PT Citra Aditya Bakhti, Bandung
- Narbuko, Cholid dan H. Abu Achmadi, 2002 *Metodologi Penelitian*, PT Bumi Aksara, Jakarta
- Poesoko, Herowati 2007 *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsisitenti, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, Laks Bang Pressindo, Yogyakarta
- Prodjodikro, Wirjono. 1985 *Asas-asas Hukum Perjanjian* Bandung. PT. Bale Bandung, Bandung

Purbacaraka, Purnadi dan A Ridwan 1987 *Halim Filsafat Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*. Rajawali Pers, Jakarta.

Satrio, J. 1993 *Hukum Jaminan. Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, Bandung .

Soekanto, Soerjono 1984 *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta

Subekti, R. 1985 *Hukum Perjanjian* PT. Intermedia, Jakarta.

-----, *Jaminan-Jaminan untuk pemberian kredit menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung

-----, Dan R Tjitrosudirbio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jakarta*. Pradya Paramita

Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo

Usman, Racmadi 2008 *Hukum Jaminan Keperdataan*, Cetakan Pertama PT Sinar Grafika, Jakarta

Widyadharma, Ignatius Ridwan. 1997 *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*. Cet. 1 Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum

C. Artikel/tulisan

Surjowibowo, Karsono. *Peran lelang Dalam Penyelesaian Hak Tanggungan Kredit Macet*, makalah Himpunan Balai Lelang Indonesia, Jakarta, 2002

Data sekunder dari PT Bank Century Tbk tentang “Penyelesaian kredit bermasalah” yang diterbitkan oleh PT Bank Century Tbk pada tanggal 22 Maret 2005

